

Fachtagung des Swiss Real Estate Institute

Soziale Nachhaltigkeit im ESG messen – worum geht es?

Fachtagungspartner



Stiftung hausen+wohnen



Besuchen Sie zum Einstieg...

www.menti.com

3512 5989



oder nutzen Sie den QR-Code

1	Begrüssung und Einleitung (13:30 - 13.35)	Prof. Dr. Peter Ilg, SwissREI
2	Inputreferat Sozial nachhaltiger Wohnungsmarkt (13:35 – 13:50)	Martin Tschirren, BWO
	Inputreferat ESG-Reporting in der Immobilienwirtschaft: Erfahrungen mit den E-Kriterien (13.50 – 14.10)	Fredy Hasenmaile, REIDA
	Inputreferat Sozial nachhaltige Immobilienportfolios (14:10-14:30)	Dr. Joëlle Zimmerli, Zimraum
	Teaser für die Break-Out Sessions (14:30 – 14.45)	Dr. Christian Brütsch, Stratcraft
3	Sessions (15:00 – 16:45)	
	Session 1: «Social Washing» verhindern: Was müssen Kennzahlen leisten?	Raum 401
	Session 2: Soziale Nachhaltigkeit messen: harte und weiche Faktoren?	Raum 402
	Session 3: «Social Performance» verbessern: Möglichkeiten und Aufwand	Raum 403
4	Kurze Schlussbetrachtung (16:45 – 16:55)	
	Verabschiedung (17:00)	Prof. Dr. Peter Ilg, SwissREI
	Apéro Riche	Lichthof HWZ



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Sozial nachhaltiger Wohnungsbau – Weshalb und wie?

Soziale Nachhaltigkeit im ESG messen – worum geht es?

HWZ, 28. September 2023

Martin Tschirren, Direktor Bundesamt für Wohnungswesen BWO



Nachhaltigkeit in der Bundesverfassung

Art. 73 Nachhaltigkeit

Bund und Kantone streben ein auf Dauer ausgewogenes Verhältnis zwischen der Natur und ihrer Erneuerungsfähigkeit einerseits und ihrer Beanspruchung durch den Menschen andererseits an.





Wohnungspolitische Zielsetzungen

- **Sozialziele in Art. 41 Bundesverfassung**
Wohnungssuchende sollen für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können.
- **Fördergrundsätze im Wohnraumförderungsgesetz WFG**
 - Wohnraum und die unmittelbare Umgebung soll den Bedürfnissen von Familien, Kindern und Jugendlichen, älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen entsprechen.
 - Es soll eine ausgewogene soziale Durchmischung der Bewohnerschaft ermöglicht werden.



Aspekte des sozial nachhaltigen Wohnungsbaus

- **Sozioökonomischer Mix:** Wohnraum, der für Menschen mit unterschiedlichen Einkommen bezahlbar ist.
- **Soziodemografischer Mix:** Wohnraum, der für Menschen aus unterschiedlichen Lebensaltern geeignet ist.
- **Soziokultureller Mix:** Wohnraum, der das Zusammenleben von unterschiedlichen Lebensformen ermöglicht.



Agenda 2030 der nachhaltigen Entwicklung





Fazit

- Sozialer Zusammenhalt durch Vielfalt.
- Als Bauherr, Entwickler und Investor soziale Nachhaltigkeit einfordern.
- Soziale Nachhaltigkeit: Sozioökonomische, soziodemografische und soziokulturelle Mischung.
- Situationsabhängig und entwicklungsfähig.



Danke

ESG-Reporting in der Immobilienwirtschaft

Erfahrungen mit den E-Kriterien

Zürich, 28. September 2023

Fredy Hasenmaile, Vizepräsident REIDA

Wissen statt glauben

Non-Profit-Verein zur Verbesserung der Marktdatenlage und Transparenz für Renditeliegenschaften

Daten zu Anlageimmobilien:

- Renditen
- Kosten
- Mietverträge
- Transaktionen
- Energiedaten

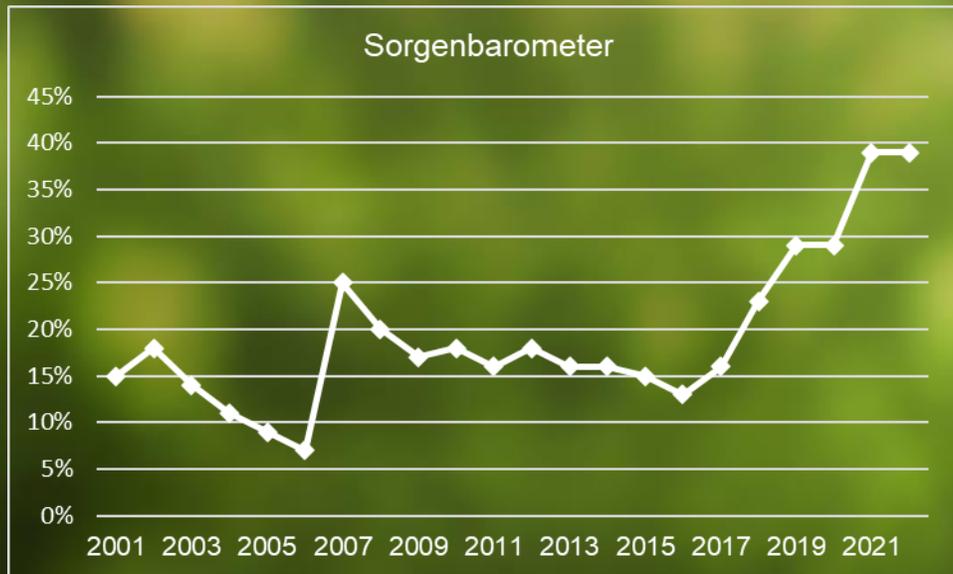
Mitglieder

asga	Bundesamt für Wohnungswesen
Bundesamt für Statistik	BVK
Credit Suisse	enerprice
Fahrländer Partner RE	Helvetica
Immopac	Livit
Migros-Pensionskasse	Pensimo
pom+Consulting	Profond
pk.tg	QualiCasa
Raiffeisen	Schaeppi Grundstücke
Stadt Zürich	SIV
SVIT	Swiss Life
Signaterre	UBS
VZI	Zürcher Kantonalbank

Entwicklung des Umweltthemas seit 2001

Im Immobiliensektor:

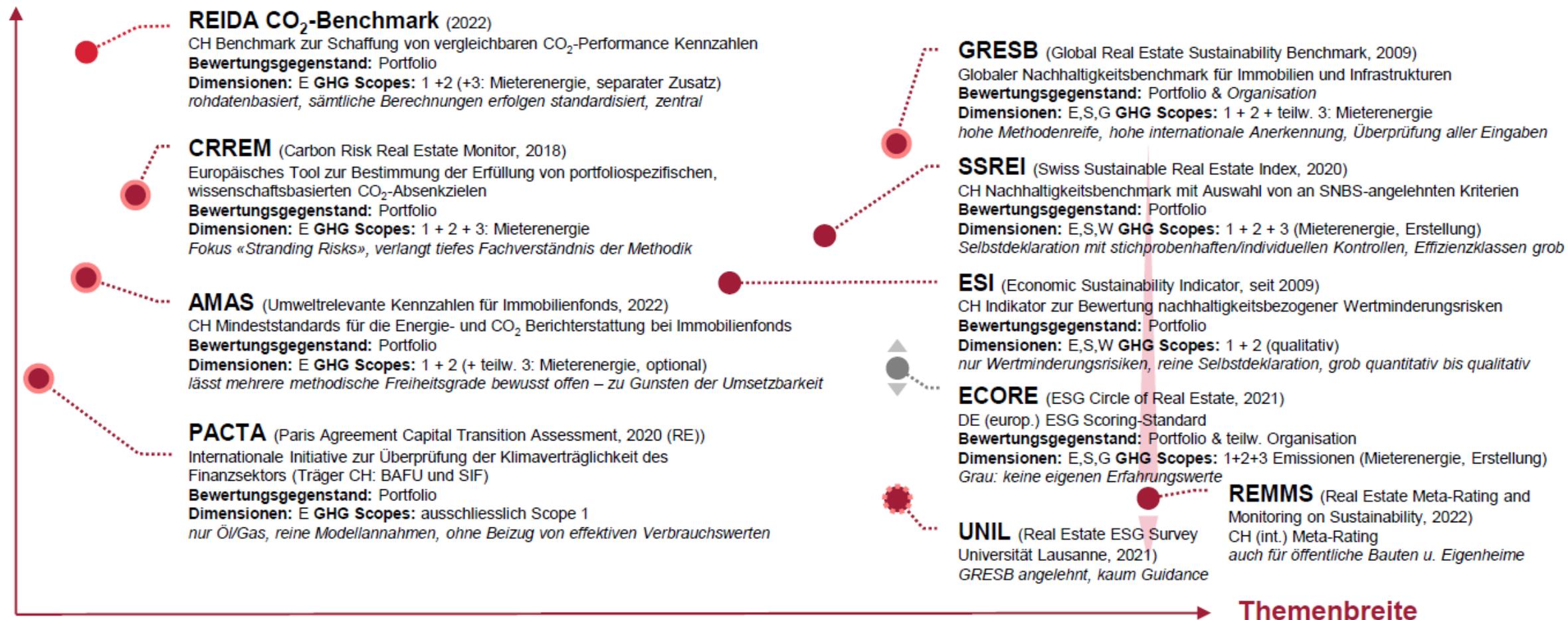
- Viele Broschüren und Nachhaltigkeitsberichte
- Wenig materieller Fortschritt
- Eine Flut von Ratings und Labels
- Schwache Regulierung
- Grosse regionale Unterschiede (MuKen)



Quelle: CS Sorgenbarometer

Eine Flut verschiedener Bewertungen und Ratings

Thementiefe CO₂-Performance (Standardisierungsgrad, Aussagekraft)



Quelle: Swiss Life

ESG oder «Weniger ist oftmals mehr»

**The
Economist**

JUL 23RD 2022

ESG: Three letters that won't save the planet

Fundamentale Defizite des ESG-Konzeptes:

- Keine Richtlinien zur Lösung der Zielkonflikte
- Löst das Problem der Fehlanreize nicht
- Daten- und Messprobleme

Vorschlag The Economist:

- Entbündelung und Konzentration auf das E
- Konzentration auf CO₂-Emissionen

Quelle: The Economist



Fokus, Fokus, Fokus

- Was ist das Problem Nr. 1? → Klimawandel
- Was ist der wichtigste Hebel? → CO₂-Emissionen senken, Energieverbrauch reduzieren
- Fokus auf ein klares Ziel → Kennzahlen der wichtigsten Faktoren ausweisen
- REIDA will den Schweizer Standard setzen für die Bemessung und den Vergleich von CO₂-Emissionen in der Immobilienwirtschaft.
- Wie ist vorzugehen? → Einheitliche Datengrundlage (mit Mindestanforderungen), basierend auf effektiven Energieabrechnungen → Datentemplate
- Transparenz bezüglich Berechnungsmethodik und Umrechnungsfaktoren → Methodikpapier
- Was ist ferner wichtig? → Rasch eine hohe Abdeckung am Gesamtuniversum der Renditeliegenschaften erreichen
- Eine breite Einbindung und Akzeptanz in der Branche, bei Organisationen und Politik/Ämtern/Behörden

«Was man nicht messen kann,
lässt sich nicht steuern»

Peter F. Drucker, US-amerikanischer Ökonom (1909-2005)

Evolution der Nachhaltigkeitsstrategie

Wildwuchs von Ratings und Labels



Transparenz bezüglich Verbrauch und Emissionen Fokus auf Umweltkennzahlen

- Energieverbrauch und -intensität
 - CO₂-Emissionen und CO₂-Emissionsintensität
 - Anteil erneuerbarer Energie
 - Abdeckungsgrad
 - ...
 - ...
-
- ➔ Die Verbände AMAS und KGAST haben entsprechend reagiert (Reportingpflicht bzw. -aufforderung)
 - ➔ Mit der Publikation von Kennzahlen allein ist es aber nicht getan
 - ➔ Kennzahlen müssen nachvollziehbar und vergleichbar sein!
 - ➔ REIDA (Real Estate Investment Data Association) hat diesbezüglich einen Standard erarbeitet (www.reida.ch)

Messen ist nicht so einfach, wie es scheint

Grundsätzlich nach Normen und Standards

- EN ISO 52000-1:2017, SN 504 380 - SIA 380:2021, SN 592 031 - SIA 2031:2016
- GHGP, Greenhouse Gas Protocol
- Weitere

ABER: Auslegungsspielraum bleibt

Welche Liegenschaften?

- Umgang mit Transaktionen, Gesamterneuerungen, (Ersatz-)Neubauten
- Umgang mit «Single Tenants» («Tenant controlled»)
- Umgang mit Miteigentum
- Umgang mit Abtretungen im Baurecht
- Umgang mit unterschiedlichen Flächenbezügen

Welche Energie?

- Umgang mit Mieterstrom
- Umgang mit on site prozuduziertem PV-Strom
- Umgang mit Umweltwärme von Wärmepumpen
- Umgang mit Klimakorrektur
- Umgang mit Leerstandskorrektur

Welche Emissionen?

- Umgang mit Emissions-Faktoren (THGE-Koeffizienten)
- Umgang mit Emissionen aus «Holz, Biogas und weiteren Biobrennstoffen»
- Umgang mit Emissionen aus «Wärme Kehrlichtverbrennung»
- Umgang mit Emissionen «location-based» und «market-based»
- Umgang mit Emissions-Zertifikaten



Real Estate Investment Data Association

REIDA CO₂-Benchmark Methodische Grundlagen

Zürich, 12.10.2022, Version 2022.0

Inhalt

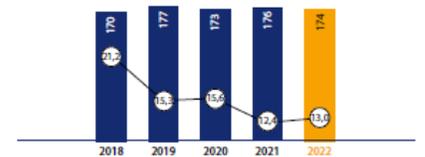
Vorwort	2
Impressum.....	2
1 Normen und Standards	3
1.1 EN ISO 52000-1:2017, SN 504 380 - SIA 380:2021 und SN 592 031 - SIA 2031:2016	3
1.2 GHGP, The Greenhouse Gas Protocol	3
1.3 EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines (2017)	3
1.4 GRESB Real Estate Reference Guide (2021).....	3
1.5 AMAS Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds.....	4
1.6 GEAK, Minergie und SNBS.....	4
1.7 Datenquellen Emissionsfaktoren.....	4
2 Kennzahlen	5
2.1 Berechnungsschema	5
2.2 Kennzahlen Energie.....	5
2.3 Kennzahlen CO ₂ e	6
3 Definitionen zur Erfassung der Liegenschaften	7

Messen ist gut – genügt aber nicht

- Welcher Energieverbrauch bzw. welche Energieintensität ist gut oder schlecht?
- Wo liegt das Branchenmittel?
- Weshalb schneidet ein Portfolio besser ab als ein anderes?
- Worauf ist beim Investieren in energetische Ertüchtigung zu achten?
- ...

→ Es braucht ein Benchmarking

Nachhaltigkeit bei Mobimo



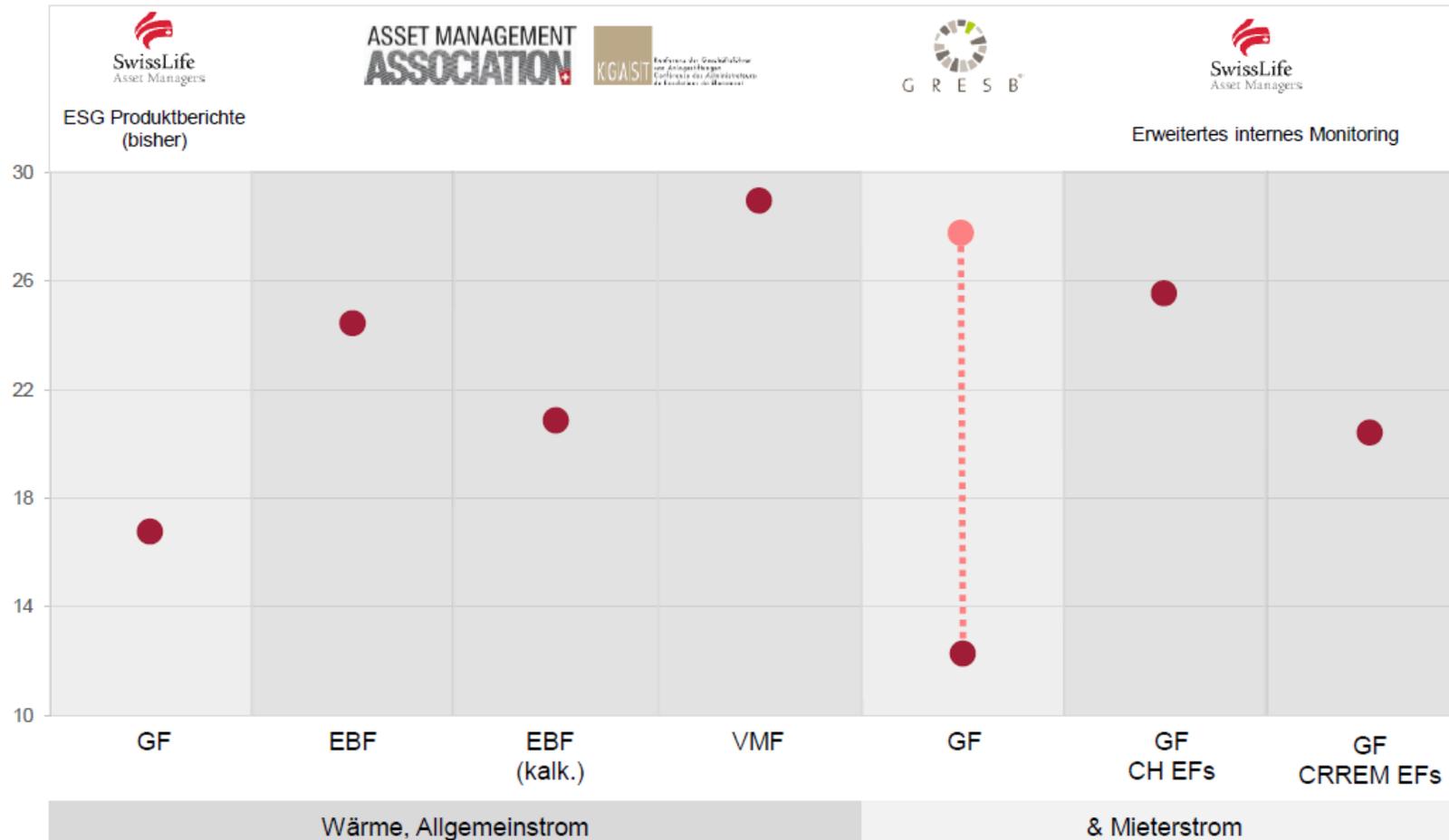
Ratings

GRESB Green Star, 81 Punkte 	CDP Score C 	EPRA sBPR Gold Award
MSCI AAA 	Inrate B+ 	Sustainalytics low risk, 17,5 Punkte
ISS D+ 		

Quelle: Mobimo, Nachhaltigkeitsbericht 2022

Weshalb ist eine Standardisierung wichtig?

Weil fehlende Standards zu sehr unterschiedlichen Kennzahlen führen
 → Beispiel: CO₂-Intensität (kg CO₂/m²) desselben SwissLife-Portfolios

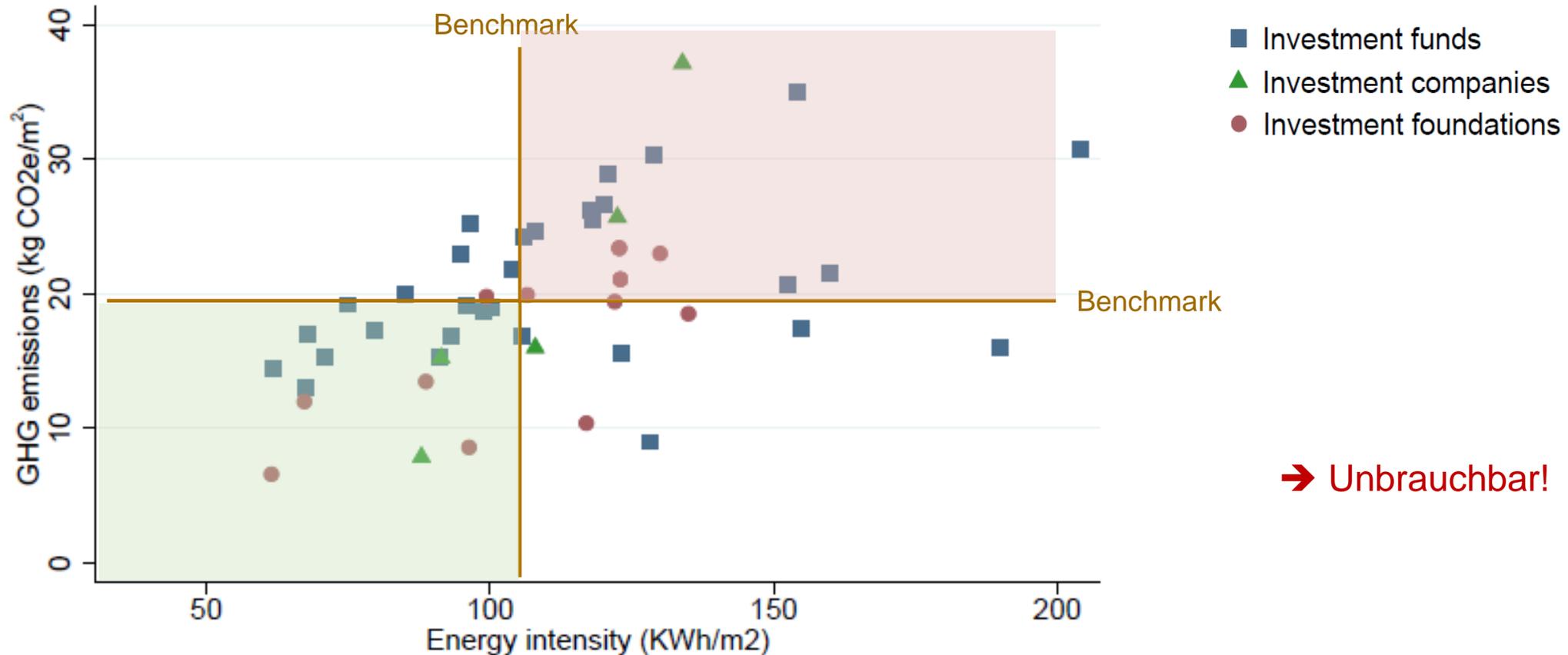


Legende:
 GF: Geschossfläche
 EBF: Energiebezugsfläche
 EFs: (CO₂-eq-)Emissionsfaktoren
 ● Andeutung Bandbreite möglicher anderer Ergebnisse bei anderer Stichprobe aufgrund nicht repräsentativer Portfolioabdeckung (aufgrund starrer Anforderungen für sehr aktuelle, komplette und nicht extrapolierte Verbrauchsdaten)

Quelle: Swiss Life

Wie gut ist mein Immobilienportfolio?

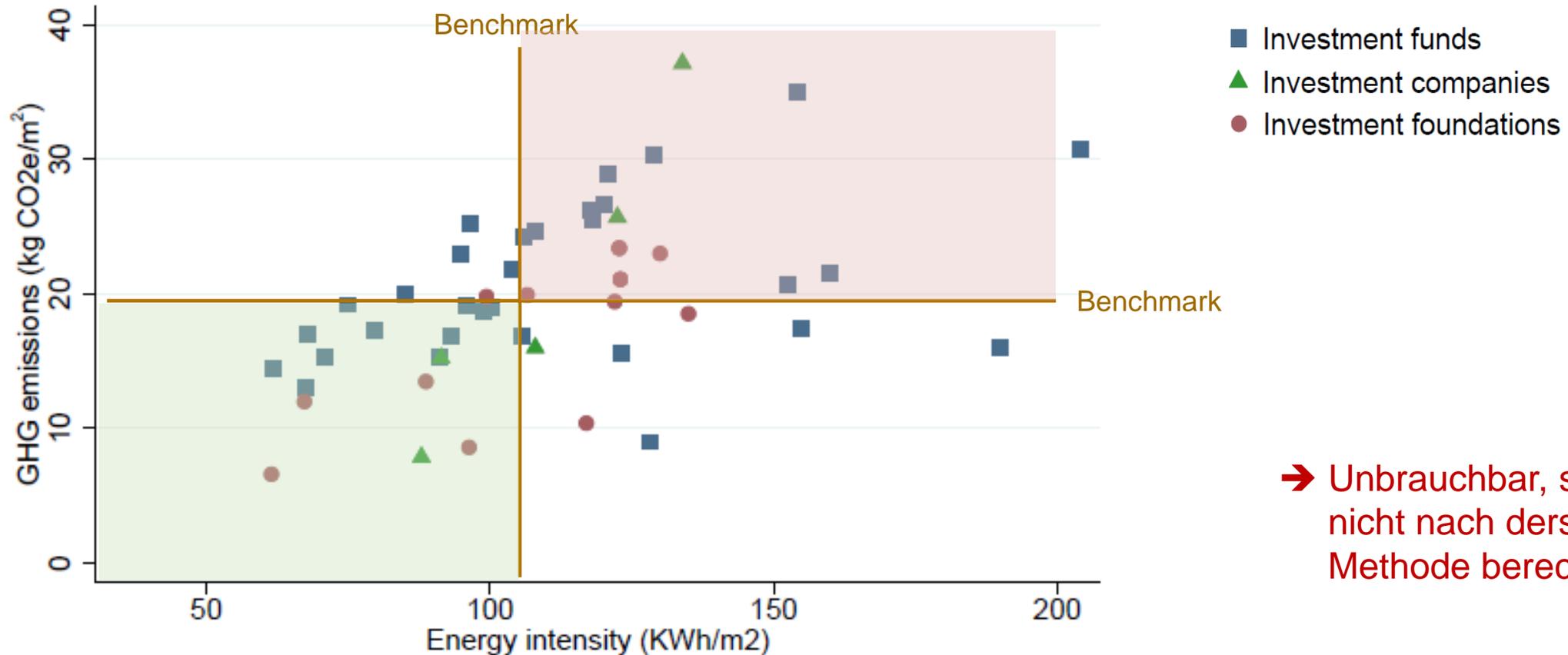
Vergleich von 66 Portfolios bezüglich Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen pro m²



Quelle: Universität Lausanne, Indirect Real Estate Sustainability Report 2021

Wie gut ist mein Immobilienportfolio?

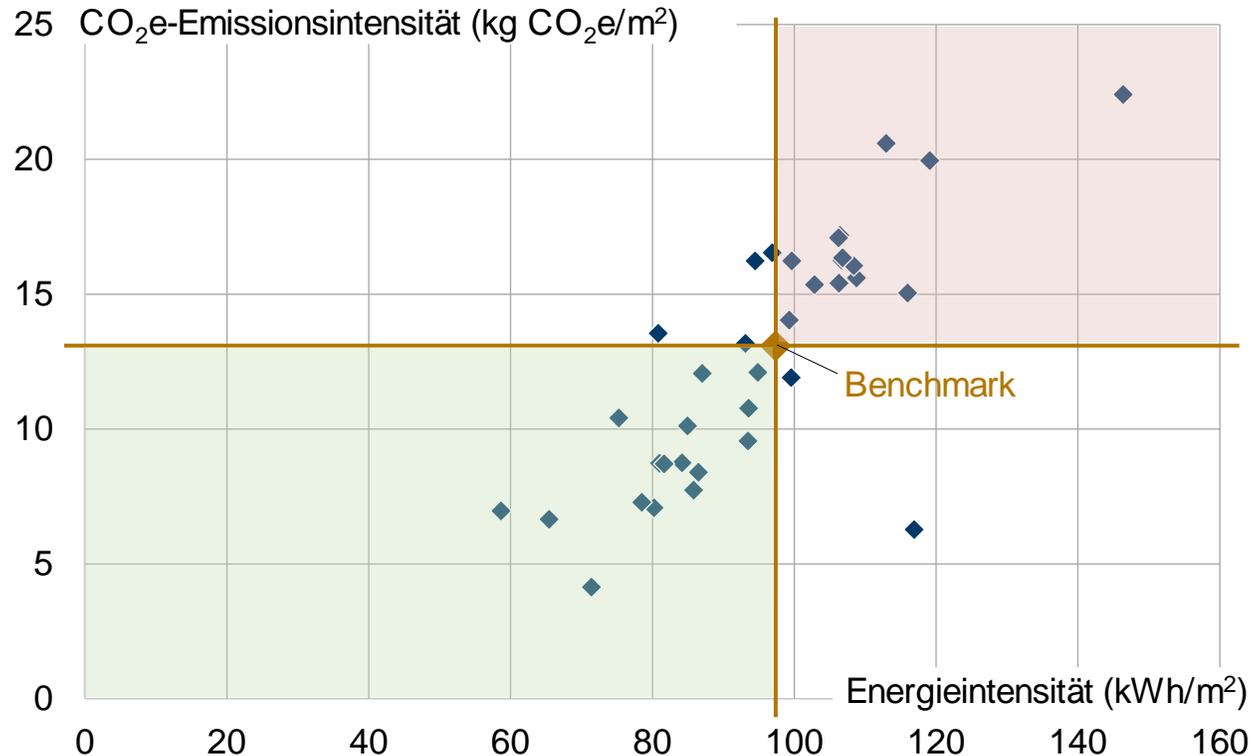
Vergleich von 66 Portfolios bezüglich Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen pro m²



Quelle: Universität Lausanne, Indirect Real Estate Sustainability Report 2021

Ergebnisse nach einheitlicher Berechnungsmethode

REIDA CO₂-Benchmarking: Vergleich von 36 Portfolios



Quelle: REIDA CO₂-Benchmarking 2022

Benchmarking 2022:

- 36 Immobilienportfolios
- 3984 Liegenschaften
- 23 Mio. m² Energiebezugsfläche
- Erfasst und bilanziert werden nur real gemessene Verbrauchswerte

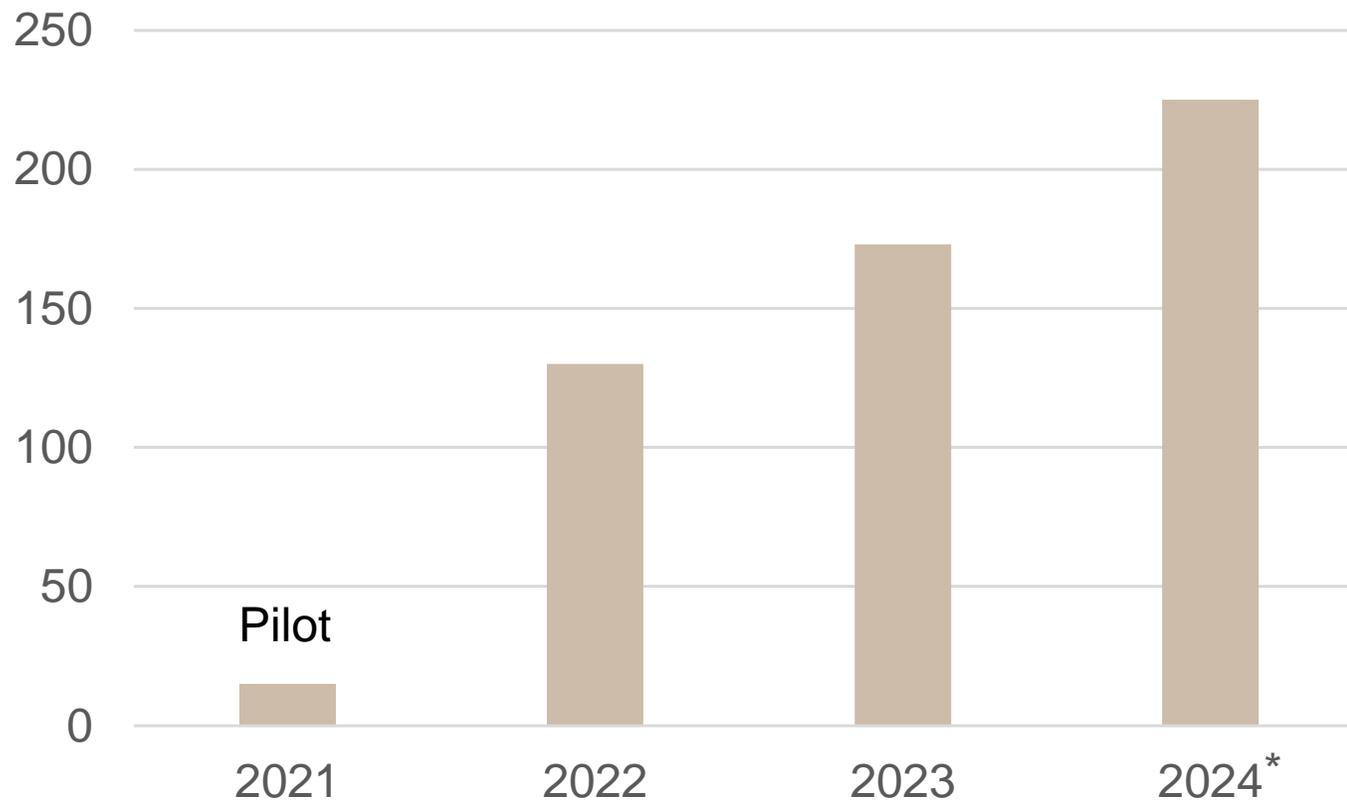
Einflussfaktoren auf individuelle Ergebnisse:

- Nutzungsprofil des Portfolios
- Altersprofil des Portfolios
- Energieträgermix (Fernwärmeanteil etc.)
- Anteil Single Tenants
-
-

➔ **REIDA CO₂-Benchmarking ermöglicht echte Standortbestimmung**

REIDA-Benchmarking wird zum Standard

Marktwert der Immobilien-Portfolios am REIDA CO₂-Benchmarking 2021 – 2024, in CHF Mrd.



Benchmarking 2023:

- 60 Immobilienportfolios
- > 5500 Liegenschaften
- CHF 173 Mrd. Marktwert
- Erfasst und bilanziert werden nur real gemessene Verbrauchswerte

Quelle: REIDA CO₂-Benchmarking

* Erwarteter Marktwert der teilnehmenden Portfolios

Fazit für das S:

- 1. Fokussierung auf wenige Aspekte**
Bei zu vielen Indikatoren besteht die Gefahr der Verzettelung
- 2. Konzentration auf die wesentlichen Ziele**
Weniger ist mehr und ermöglicht Anfangserfolge, die motivieren
- 3. Messbarkeit ist ein Schlüsselfaktor**
Messen ist komplexer als man meint
- 4. Gemeinsames Verständnis (Standard) was und wie gemessen werden soll**
Mit Pilotprojekt beginnen und laufend Verbesserungen einbauen
- 5. Wichtige Spieler für ein gemeinsames Vorgehen gewinnen**
Existiert einmal ein Standard profitiert die ganze Branche davon
- 6. Internationale Vergleichbarkeit nicht aus den Augen verlieren**
Ausrichten an internationalen Ansätzen, da wir keine Insel sind

Wissen statt glauben

Sozial nachhaltige Immobilienportfolios: Was soll gemessen werden?



Fachtagung «Soziale Nachhaltigkeit im ESG messen – worum geht es?»

28. September 2023, HWZ, Lagerstrasse 5, Zürich

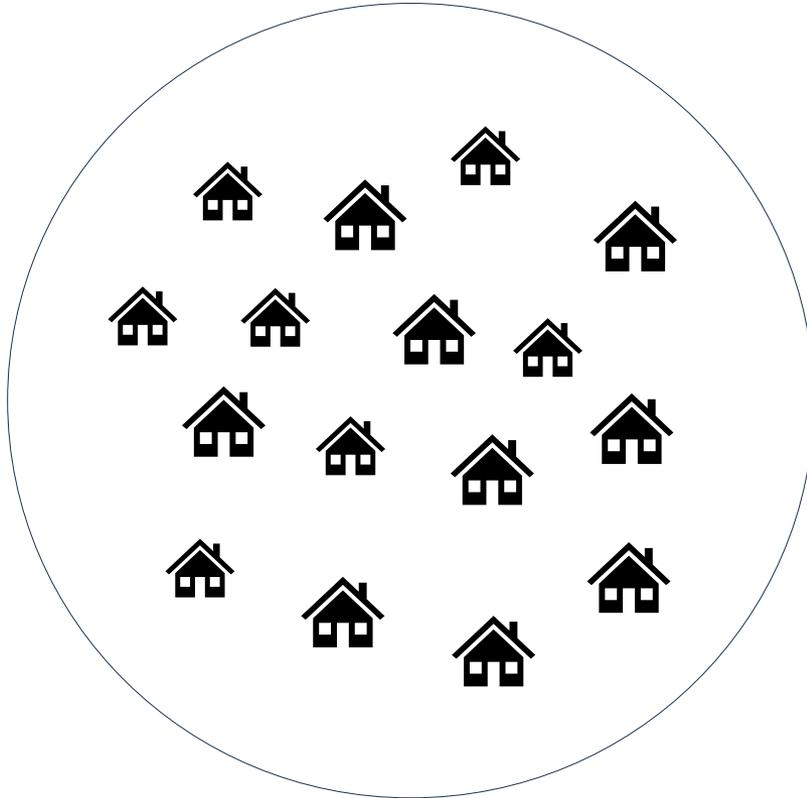
Dr. Joëlle Zimmerli, Zimraum GmbH; Dr. Christian Brütsch, Stratcraft GmbH

Politik und Gesellschaft erwarten von sozial nachhaltigen Immobilienportfolios, dass sie zur Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsschichten beitragen, Wirtschaftsflächen für unterschiedliche Bedürfnisse und Möglichkeiten bereitstellen und Raum für gesellschaftliche Interaktionen und Teilhabe schaffen.

Dazu gehört, dass Wohnraum und Gewerbeflächen gut geplant, effizient genutzt und überlegt zugeteilt werden. Weiter braucht es Anreize und Ansätze, um Liegenschaften nutzer- und nutzungsfreundlich zu bewirtschaften und zu betreiben.

1. Annahme:

Es geht um das Portfolio, und nicht um das einzelne Objekt oder Projekt



2. Annahme

Das «S» wird in 3 Dimensionen gemessen

Dimension	Ziel	Arbeitshypothese
 Gesellschaft	Gute Mischung <ul style="list-style-type: none">- sozioökonomisch- demografisch- funktional	«Mehr ist nicht immer besser»
 Nachbarschaft	Gute Nachbarschaft <ul style="list-style-type: none">- Konfliktfreies Mit- und Nebeneinander- Mass an Stabilität	«Identifikation als Möglichkeit»
 Mieter	Gutes Mietverhältnis <ul style="list-style-type: none">- attraktives Angebot- respektvoller Umgang	«Fair und transparent»

3. Annahme

Es gibt zwei Handlungsfelder

Dimension	Portfolio- & Assetmanagement	Vermarktung & Bewirtschaftung
Gesellschaft 	<ul style="list-style-type: none">- Versorgung- Akzeptanz	<ul style="list-style-type: none">- Zugang
Nachbarschaft 	<ul style="list-style-type: none">- Zusammenleben	<ul style="list-style-type: none">- Sozialer Zusammenhalt
Mieter 	<ul style="list-style-type: none">- Wohnqualität	<ul style="list-style-type: none">- Kundenorientierung

Aufbau des Instruments

Wir erheben harte und weiche Indikatoren auf drei Ebenen

Wir erheben Daten auf drei Ebenen:

1. Portfoliostruktur

Wie setzt sich das Portfolio zusammen?

2. Ziele

Was soll das Portfolio leisten?

3. Prozesse

Wie werden Ziele in der Entwicklung, der Bewirtschaftung und im Betrieb umgesetzt?

Wir verwenden zwei Arten von Indikatoren:

- Harte Kennzahlen
- Weiche Checklisten

1. Schritt der Operationalisierung: Portfolio

Wir erheben, wie ein Portfolio funktioniert und was es für die Gesellschaft leistet. Es geht um Versorgung, Akzeptanz, Zugang und Kundenorientierung

Beispiel Kundenorientierung

Enmietung	Werden in der Projektentwicklung Erneuerungen in bewohntem Zustand geprüft?	Antwortoptionen: Ja, ist Standard Von Fall zu Fall In der Regel nein
	Werden in der Projektentwicklung Etappierungen / Rochaden geprüft?	
	Werden Massnahmen für Entmietungsprozesse aus Mieteranalysen abgeleitet?	
	Gibt es einen Grundsatz, Mieter möglichst früh, proaktiv und transparent über Entmietungen zu informieren?	
	Werden Mieter bei Entmietungen bei der Wohnungssuche unterstützt?	
	Gibt es bei Entmietungen zusätzlich Unterstützungsangebote für Härtefälle?	

2. Schritt der Operationalisierung: Liegenschaften

Wir erheben, was die Liegenschaften im Portfolio den Mietern bieten und was sie für die Nachbarschaft und das Quartier leisten

Portfolio- & Assetmanagement

Objektstrategie und -attribute

- Marktpositionierung
- Erneuerungsstrategie
- Erscheinungsbild

Mieterzufriedenheit

- Nachbarschaft, Wohnung, Verwaltung

Stammdaten

- Wohnungs- und Flächenmix
- Mietpreisverteilung
- Fluktuation, Leerstand

Vermarktung & Bewirtschaftung

Nachbarschaft

- Flächen für Mieter
- Aktivitäten für Mieter

Zusammenleben

- Private und gemeinschaftliche Wohnformen

Quartiersversorgung

- Flächen für Quartierdienstleistungen
- Anreize für Quartierdienstleister

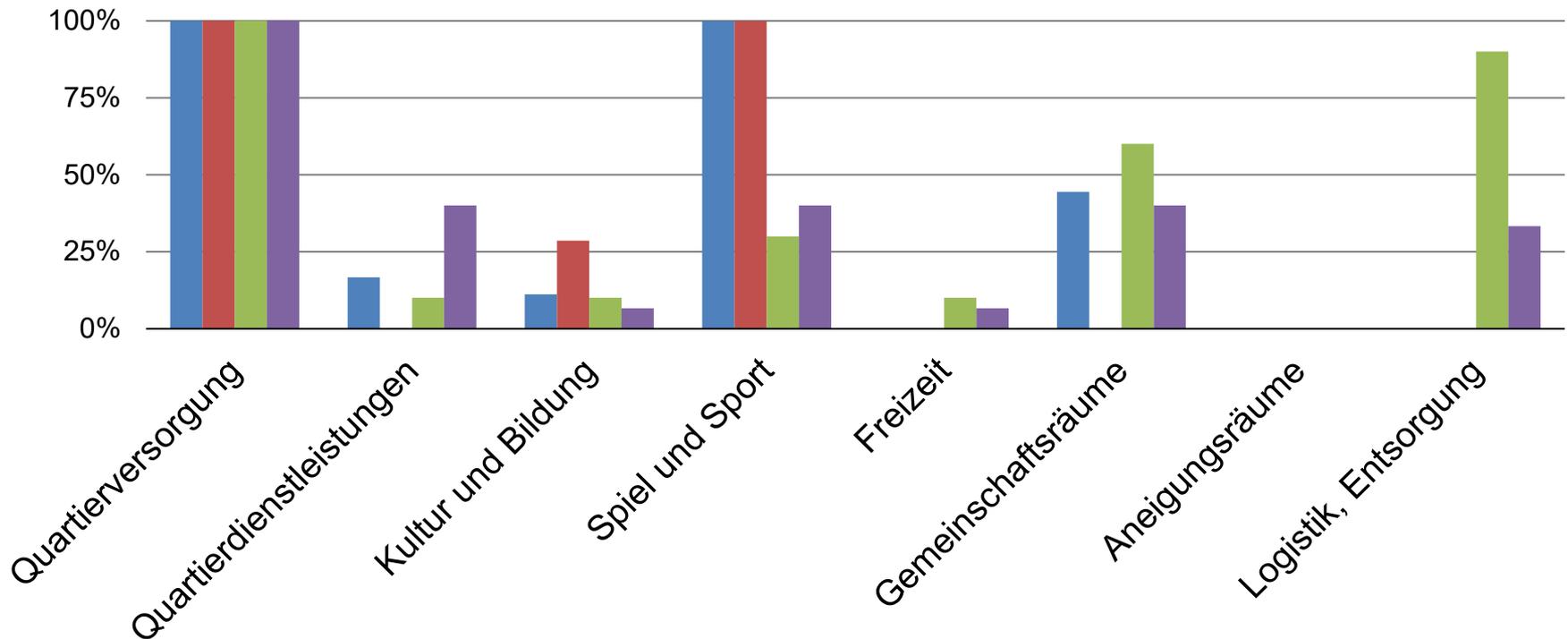
Quartierleben

- Anlässe / Aktivitäten

2. Schritt der Operationalisierung: Beispiel einer Checkliste Wir vergleichen z.B. Flächen für die Quartiersversorgung

Flächen für die Quartiersversorgung

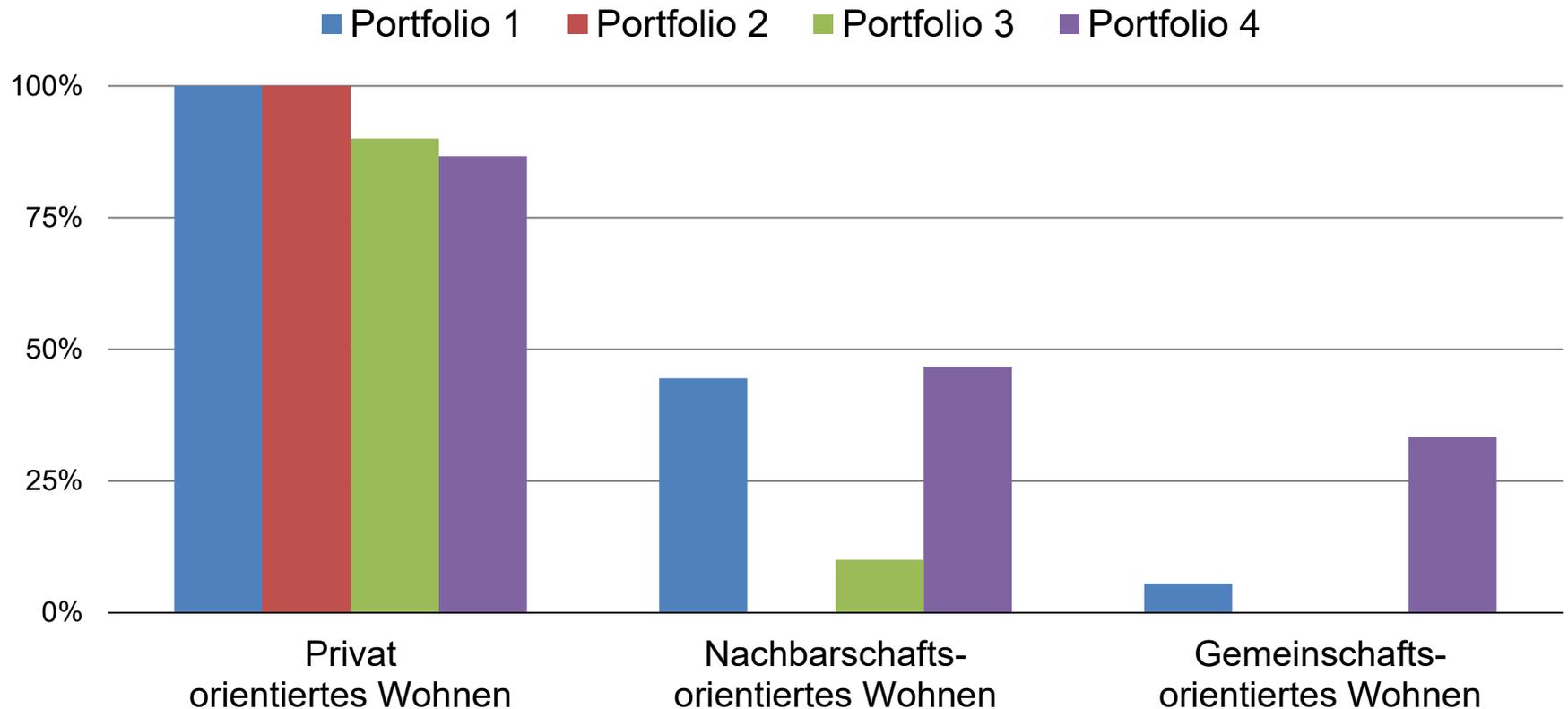
■ Portfolio 1 ■ Portfolio 2 ■ Portfolio 3 ■ Portfolio 4



2. Schritt der Operationalisierung: Beispiel einer Checkliste

Wir vergleichen z.B. Räume für unterschiedliche Formen des Zusammenlebens

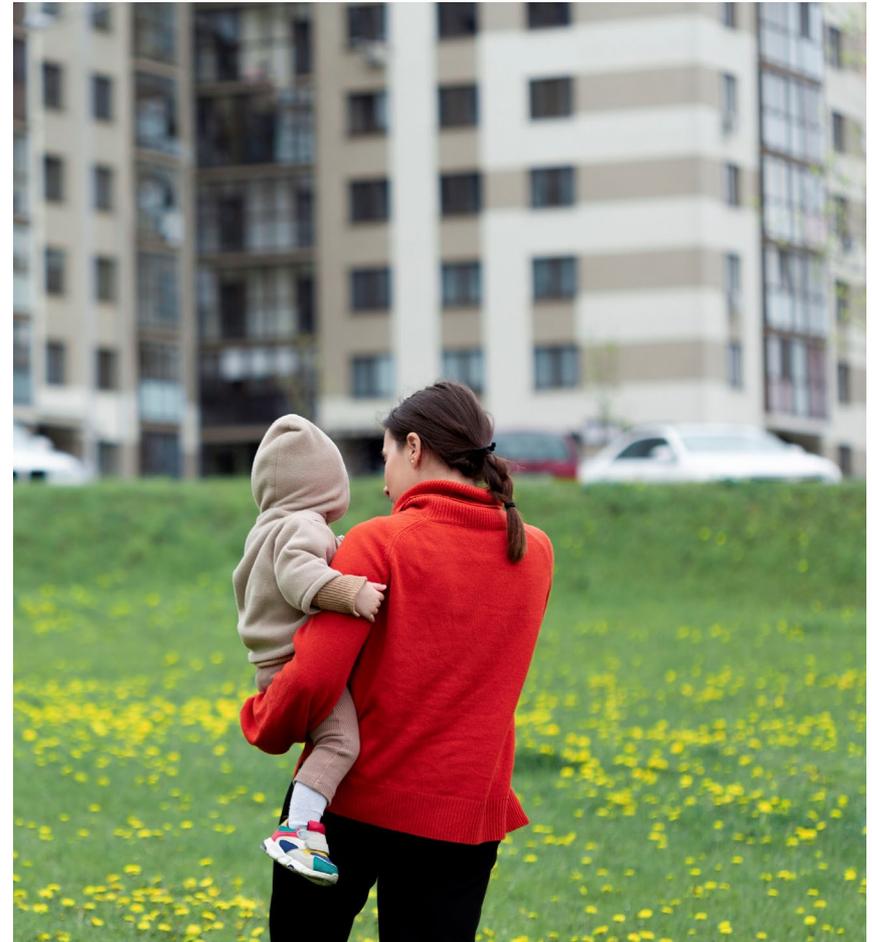
Formen des Mit- und Nebeneinanders



2. Schritt der Operationalisierung: Beispiel von Kennzahlen **Wir erheben, an wen freie Objekte vermietet werden**

Mieterquote bei Erst-/Wiedervermietungen:

- Anteil familientaugliche Wohnungen, die an Familien vermietet werden.
- Anteil barrierefreie Wohnungen, die an Senioren vermietet werden.
- Anteil günstige Wohnungen, die an Geringverdiener vermietet werden.



Daraus ergibt sich ein Gesamtbild für S-Kriterien

Dimension	Ziel	Portfolio- & Assetmanagement	Vermarktung & Bewirtschaftung
Gesellschaft 	Gute Mischung - sozioökonomisch - demografisch - funktional ✂ Arbeitshypothese: «Mehr ist nicht immer besser»	Versorgung - Kennzahl: Bezahlbare Mietwohnungen für unterschiedliche Portemonnaies - Kennzahl: Passende Mietwohnungen für unterschiedliche Haushaltsgrößen - Checkliste: Geeignete Flächen für die Quartiersversorgung Akzeptanz - Checkliste: Prozesse zur Förderung der Akzeptanz von Erneuerungs-/Bauvorhaben	Zugang - Kennzahl: Quote Vermietung an Familien - Kennzahl: Quote Vermietung an Senioren - Kennzahl: Quote Vermietung an Geringverdiener - Checkliste: Wohnraum für benachteiligte Zielgruppen
Nachbarschaft 	Gute Nachbarschaft - Konfliktfreies Mit- und Nebeneinander - Mass an Stabilität ✂ Arbeitshypothese: «Identifikation als Möglichkeit»	Zusammenleben - Kennzahl: Zufriedenheit mit der Nachbarschaft - Checkliste: Räume für unterschiedliche Formen des Zusammenlebens - Checkliste: (gepflegtes) Erscheinungsbild von Gebäuden und Aussenraum	Sozialer Zusammenhalt - Kennzahl: Fluktuation - Kennzahl: Leerstand - Checkliste: Nachbarschaftsaktivitäten
Mieter 	Gutes Mietverhältnis - attraktives Angebot - respektvoller Umgang ✂ Arbeitshypothese: «Fair und transparent»	Wohnqualität - Kennzahl: Zufriedenheit mit Wohnung, Verwaltung, Wohnumfeld	Kundenorientierung - Checkliste: Zugang zu Informationen (NK usw.) - Checkliste: Umgang mit Anliegen und Reklamationen - Checkliste: Sozialverträgliche Erneuerungs- und Entmietungsprozesse

Breakout-Sessions

Soziale Nachhaltigkeit ist kein Liegenschafts- oder Lage-Attribut, sondern das Resultat eines weitsichtigen Portfolio- und Asset-managements und einer überlegten und durchdachten Vermarktung und Bewirtschaftung.

Kennzahlen messen Faktoren, die beeinflussbar sind: jede Liegenschaft an jeder Lage kann gesellschaftlich nachhaltig genutzt werden.

Kennzahlen sind relevant und prüffähig («auditable»): der gesellschaftliche Mehrwert wird deklariert, das «social washing»-Risiko minimiert.

Kennzahlen können einfach erhoben werden: Eigentümer können die «Social Performance» ihrer Portfolios mit vertretbarem Aufwand (selbst) bewerten.

Kennzahlen messen Faktoren, die für Laien nachvollziehbar sind: die Adressaten sozialer Nachhaltigkeit verstehen, worum es geht.

Breakout-Sessions: Ziel

Wir wollen unseren Ansatz und unsere Annahmen zur Diskussion stellen und mit Ihnen abstecken, wo es – im Grundsatz – einen Konsens gibt, wo Klärungsbedarf besteht und wo Uneinigkeit herrscht.

Wir führen Diskussionen zu drei Themenfeldern in zwei Runden:

- **«Social Washing» verhindern**
Was müssen Kennzahlen leisten?
- **Soziale Nachhaltigkeit messen**
Harte und weiche Faktoren
- **«Social Performance» verbessern**
Möglichkeiten und Aufwand

Die Sessions sind einfach strukturiert:

- Vier Thesen als Eisbrecher
- Stellungnahmen unserer Partner
- Kritische und konstruktive Diskussion

Nach 45' Wechsel oder Wiederholung

Zum Abschluss fassen wir die wichtigsten Erkenntnisse im Plenum zusammen.

Breakout-Session 1

«Social Washing» verhindern: Was müssen Kennzahlen leisten?

- Welche Kriterien müssen Kennzahlen erfüllen, damit sie prüffähig (auditable) sind?
- Was muss beachtet werden, damit Kennzahlen Gleiches mit Gleichem vergleichen?
- Was müssen Kennzahlen nachweisen, damit sie von Analysten und der Öffentlichkeit akzeptiert werden?
- Was ist wichtig, was ist gut (genug), welche Benchmarks machen Sinn?

Greenwashing: Nach Artikel 9 geht es nun Artikel 8-Fonds an den Kragen

Asset Manager müssen sich auf neue Vorschriften zu nachhaltigen Investitionen einstellen, die das Potenzial der größten ESG-Fondskategorie in Europa um den Strich könnten viele Artikel 8-Fonds herabgestuft werden.

Executive Pay

Investors warn 'fluffy' ESG metrics are being gamed to boost bonuses

of S&P 500 companies use environmental, social and governance criteria to guide pay

Der Zusammenhang zwischen institutionellen Immobilienbesitzern und steigenden Mieten sei in der Schweiz noch nicht ausreichend erforscht, räumt Heimgartner ein. Aber: «Wenn Immobilien-AG übernehmen, sinken die Mieten nie.»

SEC lawyers subpoena fund managers over ESG disclosures

Statements on green and social factors are 'fertile ground' for enforcement

Asset Managers Rebuffed as EU Cracks Down on Use of 'ESG'

By Frances Schwartzkopf
Europe's markets watchdog says it isn't backing down from a controversial plan to restrict the use of "ESG" and "sustainability" in fund names, despite a barrage of criticism from asset managers.

Breakout-Session 2

Soziale Nachhaltigkeit messen: harte und weiche Faktoren

- Woran kann die soziale Nachhaltigkeit von Immobilienportfolios gemessen werden?
- Was unterscheidet gut und schwer messbare Aspekte der sozialen Nachhaltigkeit?
- Wie können schwer messbare Aspekte im Reporting dargestellt werden?
- Was ist messbar, was ist Pflicht, was ist Kür?



Breakout-Session 3

«Social Performance» verbessern: Möglichkeiten und Aufwand

- Wann können Kennzahlen die soziale Nachhaltigkeit verbessern?
- Wie können Optimierungspotenziale auf der Asset- und Portfolioebene genutzt werden?
- Welche Erfahrungen gibt es zu Aufwand, Kosten und Nutzen?
- Wo gibt es Bedarf, wo sind die Hebel, was ist verhältnismässig?



Sessions in zwei Durchgängen

15:00 – 15:45 und 16:00 – 16:45

Session 1: «Social Washing» verhindern:
Was müssen Kennzahlen leisten?

Raum 401

Session 2: Soziale Nachhaltigkeit messen:
harte und weiche Faktoren?

Raum 402

Session 3: «Social Performance» verbessern:
Möglichkeiten und Aufwand

Raum 403

Kurze Schlussbetrachtung (16:45 – 16:55)

Aus den Break-Out-Sessions

Verabschiedung (17:00)

Prof. Dr. Peter Ilg, SwissREI

Apéro Riche

Lichthof HWZ

Session 1:

«Social Washing» verhindern: Was müssen Kennzahlen leisten?

- Kennzahlen für sozial nachhaltige Immobilienportfolios müssen relevant, leicht verständlich, gut interpretierbar und replizierbar/prüffähig sein.
- Kennzahlen müssen Themen aufnehmen, die gesellschaftlich relevant sind und an denen die Anlageklasse in der Öffentlichkeit gemessen wird.
- Kennzahlen müssen Outputs und Outcomes messen, die über das Asset Management und die Bewirtschaftung beeinflusst werden können.
- Kennzahlen müssen klar signalisieren, wann «gut» gut genug ist, und wann «mehr» mehr schadet als nützt.

Session 2:

Soziale Nachhaltigkeit messen: harte und weiche Faktoren

- Soziale Nachhaltigkeit kann nicht nur an der Mieterzufriedenheit gemessen werden: es braucht Indikatoren zu Nachbarschaften und zum gesellschaftlichen Mehrwert.
- Soziale Nachhaltigkeit ist messbar, aber nicht alles, was gesellschaftlich wichtig ist, kann mit prüffähigen Kennzahlen dargestellt werden.
- Soziale Nachhaltigkeit hängt massgeblich von Prozessen im Portfolio-/Asset Management und in der Bewirtschaftung ab.
- Soziale Nachhaltigkeit braucht (harte) Benchmarks und (weiche) Best Practices, weil mehr nicht immer besser ist.

Session 3:

«Social Performance» verbessern: Möglichkeiten und Aufwand

- Das Asset Management und die Bewirtschaftung können die soziale Performance jedes Portfolios (mit vertretbarem Aufwand) verbessern.
- Das Portfolio-/Asset Management kann die soziale Performance eines Portfolios über Management-Prozesse, die Erneuerungsplanung oder die Akquisition / Entwicklung verbessern.
- Die Bewirtschaftung kann die soziale Performance eines Portfolios mit einer konsistenten Vermarktung und Vermietung und einem proaktiven Mietermanagement verbessern.
- Mit der Optimierung der sozialen Performance einzelner Liegenschaften können Schwächen in anderen ESG-Dimensionen (teilweise) kompensiert werden.

S-Kennzahlen am Beispiel Wohnen, angelehnt am AMAS-Template

Was ist prüffähig, was ist relevant, was ist «doppelt materiell»?

Hebel	Gesellschaftlicher Mehrwert	Kennzahl (immer Portfolio)
Input/Auswahl (Investition)	Bereitstellung sozialer Güter: Bezahlbares Angebot	Anteile «günstige», «mittlere» & «teure» Wohnungen, gewichtet nach Raumtypologie und Vertragsdauer
	Bereitstellung sozialer Güter: Bedarfsgerechtes Angebot	Anteile Familien- und Kleinwohnungen Anteil barrierearme Wohnungen
Output/Einsatz (Betrieb)	Zuteilung knappe Ressourcen: Familienwohnungen	Quote Neu-/Weitervermietung Familienwohnungen an Familien (Deckelung nach demografischer Verteilung in der Region)
	Zuteilung knappe Ressourcen: Barrierearme Wohnungen	Quote Neu-/Weitervermietung barrierearme Wohnungen an Senioren (Deckelung nach demografischer Verteilung in der Region)
	Zuteilung knappe Ressourcen: Preisgünstige Wohnungen	Quote Neu-/Weitervermietung günstige Wohnungen an Geringverdiener (Deckelung: Einkommensverteilung in der Region)
Outcome (Verhalten)	Zufriedenheit: Wohnumfeld	Zufriedenheit mit der Nachbarschaft gemäss Mieterbefragung
	Zufriedenheit: Wohnung	Zufriedenheit mit der Wohnung / Verwaltung gemäss Mieterbefragung
	Stabiles Wohnumfeld, funktionierender Markt	Fluktuation (Bandbreite, gewichtet nach Lebenszyklus, Region)
	Stabiles Wohnumfeld, funktionierender Markt	Leerstand (Bandbreite, gewichtet nach Lebenszyklus, Region)
[QS] (Validierung)	Abdeckungsgrad	Erfasste Liegenschaften als Anteil des Portfolios.

Fachtagung des Swiss Real Estate Institute

Soziale Nachhaltigkeit im ESG messen – worum geht es?

Besuchen Sie zum Abschluss...

www.menti.com

3512 5989



oder nutzen Sie den QR-Code

Coming soon:



Fachtagung: «Best of Research 2023»
Neun Schweizer Hochschulen präsentieren ihre spannendsten Forschungsbeiträge für die Praxis

Donnerstag, 23. November 2023 13.15 - 17.30 Uhr

à Porta
Stiftung

liviit

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

 **Swiss Real Estate**
Institute