



# ESG Insight

September 2020

## Engagement-Ansatz bei Schweizer Immobilien Indirekt

Das Team für Immobilien Schweiz Indirekt bei Swiss Finance & Property Funds AG beschäftigt sich schon länger mit der Frage, wie ESG-Kriterien\* erhoben, beurteilt und in den Anlageprozess eingebunden werden können.

\* ESG: Environmental, Social und Governance

Das Anlageuniversum Immobilien Schweiz Indirekt wird geprägt von einer laufend steigenden Anzahl kotierter und nicht-kotierter Anbieter für Fonds und Gesellschaften sowie Anlagestiftungen. Viele Anbieter zeichnen sich durch schlanke Unternehmensstrukturen aus, um in diesem kompetitiven Markt zu bestehen. Bei der Berichterstattung richtet sich das Hauptaugenmerk auf renditeorientierte Finanzkennzahlen, welche anspruchsvollen institutionellen Investoren je länger je weniger genügen. Dies führt zu einem Umdenken, welches in diesem stark fragmentierten Anlageuniversum nicht von allen Anbietern gleich schnell bewerkstelligt werden kann. Daher suchen wir im Sinne eines «Engagement» insbesondere mit jenen Anbietern das Gespräch, welche noch keinen ESG-Bericht publizieren. Dabei können wir Anregungen für mehr Transparenz geben und diese Anbieter motivieren, ESG-Kriterien in ihren Anlageprozess zu integrieren. Wir sind überzeugt, dass unser Vorgehen zu einer höheren Ertragskraft und einer besseren Ökobilanz führt.



Swiss Finance & Property Group

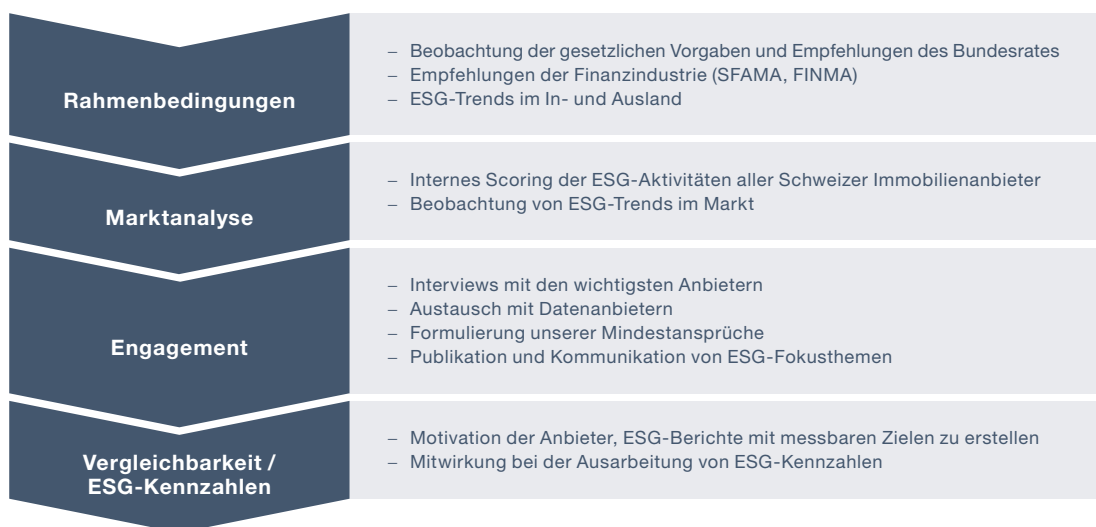
Nur wer seine Verbrauchszahlen kennt, kann diese auch optimieren. Ob die Verbesserung nun ökonomisch oder ökologisch getrieben wird, ist irrelevant. Für Investoren ergeben sich zweierlei Vorteile: Einerseits tiefere Kosten, andererseits ein verminderter Verbrauch natürlicher Ressourcen und daraus eine verbesserte Reputation der Anlagen.

Nicht wenig Zeit verbrachten wir mit der Frage, ob den einzelnen Anbietern individuelle ESG-Ratings zugewiesen werden sollen. Dabei fragten wir uns, welche Kennzahlen relevant sind und ob deren einheitliche Berechnung von allen Anbietern gefordert werden kann. Für institutionelle Investoren mag das interessant sein. Wenn wir hingegen Begriffe wie Biodiversität und Inklusion weiterdenken, kommen wir zum Schluss, dass eine klar definierte Auswahl an Kennzahlen die Anbieter einschränkt und dies zu Fehlbewegungen am Markt führt. Selbstredend befürworten wir eine vertiefte Auseinandersetzung mit ESG-Kriterien und die Definition messbarer Ziele. Unserer Meinung nach sind die Anbieter in der Verantwortung, sich ESG-Ziele zu setzen und regelmässig über Fortschritte in ihrer ESG-Strategie zu berichten.

Individuelle ESG-Ziele erschweren oder gar verunmöglichen die Vergleichbarkeit der einzelnen Anbieter. Dem wird durch gesetzliche Vorgaben entgegengehalten, welche heutzutage mehrheitlich hohen Ansprüchen an Nachhaltigkeit gerecht werden. In unserem Prozess hatten wir sämtliche Anbieter auf öffentlich zugängliche ESG-Informationen analysiert. Daraufhin haben wir im Winter 2019/20 den Dialog mit einer Grosszahl der Anbieter gesucht. Wir verfeinern dieses Vorgehen und gehen in einer zweiten Fragerunde auf diverse Aspekte vertieft ein. Der Fokus wird dabei auf der Zielformulierung und dem Zeithorizont liegen. Mittelfristig beabsichtigen wir, Anbieter aus unserem Anlageuniversum auszuschliessen, welche sich nicht ernsthaft mit ESG-Kriterien auseinandersetzen. Mit unserem Engagement-Ansatz stehen wir im Austausch mit ESG-Spezialisten und versuchen, neue Erkenntnisse – welche häufig auf internationalen Untersuchungen basieren – unserem Anlagesegment zugänglich zu machen. Dafür stehen wir im regelmässigen Dialog mit verschiedensten Stakeholdern und setzen so messbare Impulse.

**ESG-Ansatz bei Immobilien Schweiz Indirekt**

Ein sich regelmässig wiederholender Prozess



**Disclaimer**

Dieses Material darf nicht ohne die vorherige schriftliche Zustimmung der Swiss Finance & Property Group AG im Ganzen oder teilweise zu jeglichem Zweck vervielfältigt oder kopiert werden. Die in dieser Publikation genannten Informationen stammen aus Quellen, welche von der Swiss Finance & Property Group AG als zuverlässig erachtet werden. Die Swiss Finance & Property Funds AG übernimmt jedoch weder eine ausdrückliche noch stillschweigende Gewähr dafür, dass die publizierten Informationen und Elemente richtig, vollständig, genau und aktuell sind. Diese Publikation stellt weder eine Aufforderung noch ein Angebot zum Kauf oder Verkauf von Wertschriften oder Instrumenten dar und sollte nicht als Anlageberatung oder jegliche andere Art der Entscheidungshilfe oder Ratschlag in Bezug auf rechtliche, steuerliche oder andere Fragen aufgefasst werden.