Universität Zürich[UZH]

# Abschlussarbeit

zur Erlangung des

Master of Advanced Studies in Real Estate

## GRESB Benchmark

## Nutzen und Aufwand am Beispiel einer schweizerischen Anlagestiftung


Verfasser: Hofstetter

Martin

Oberweidstrasse 3, 6034 Inwil

hofstetter_martin@hotmail.com

+41 79 895 08 99

Eingereicht bei: Bieri Elvira


Abgabedatum: 27.08.2025

**Inhaltsverzeichnis**

Abkürzungsverzeichnis ..... IV

Abbildungsverzeichnis ..... V

Tabellenverzeichnis ..... VI

Executive Summary ..... VII

1. Einleitung ..... 1

1.1 Ausgangslage und Motivation ..... 1

1.2 Zielsetzung der Arbeit ..... 1

1.3 Aufbau der Arbeit ..... 2

2. Theoretische Grundlagen ..... 2

2.1 Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche ..... 2

2.1.1 Von Energie/CO2-Emissionen zur Nachhaltigkeit ..... 2

2.1.2 Instrumente ..... 3

2.2 Das GRESB Rating ..... 5

2.2.1 Geschichte und Entwicklung ..... 5

2.2.2 Organisationsstruktur ..... 6

2.2.3 Indikatorenstruktur ..... 7

2.2.4 ESG-Ratings im Vergleich zu GRESB ..... 9

3. Methodik ..... 10

3.1 Forschungsdesign ..... 10

3.2 Datengrundlagen und -zugang ..... 11

3.3 Aufwand für Erlangung des GRESB-Ratings bei Tellco AST ..... 12

3.4 Durchführung und Auswertung der Experteninterviews auf Anlegerseite ..... 13

4. Empirische Analyse ..... 14

4.1 Aufwandanalyse bei Tellco AST ..... 14

4.1.1 Gesamtüberblick und Methodik ..... 15

4.1.2 Management ..... 16

4.1.3 Performance ..... 17

4.1.4 Development ... 20
4.1.5 Gesamtbewertung und Ausblick ... 23
4.1.6 Kosten Assessment ... 26
4.2 Interviews ... 27
4.2.1 Wahrnehmung und Relevanz von GRESB ... 28
4.2.2 Einfluss auf Investitionsentscheidungen ... 32
5. Fazit und Ausblick ... 36
5.1 Interpretation und Zusammenfassung der Ergebnisse ... 36
5.2 Handlungsempfehlungen für Anlagestiftungen ... 37
5.3 Limitationen der Arbeit ... 38
5.4 Empfehlung für zukünftige Forschung ... 39
6. Literaturverzeichnis ... 41
7. Anhang ... 44

**Abkürzungsverzeichnis**

| | |
|---|---|
| AMAS | Asset Management Association Switzerland |
| ASIP | Schweizerischer Pensionskassenverband |
| AST | Anlagestiftung |
| BöB | Bundesgesetz über das öffentliche Beschaffungswesen |
| BVG | Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge |
| CO2 | Kohlendioxid |
| DGNB | Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen |
| DGNB-GiB | DGNB-Gebäude im Betrieb |
| EBF | Energiebezugsfläche |
| EKAS | Eidgenössische Koordinationskommission für Arbeitssicherheit |
| ESG | Environmental - Social - Governance |
| Finma | Eidgenössische Finanzmarktaufsicht |
| GHGP | Greenhouse Gas Protocol |
| GRESB | Global Real Estate Benchmark |
| ISS ESG | Institutional Shareholder Services ESG |
| LEED | Leadership in Energy and Environmental Design |
| KBOB | Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren |
| MSCI | Morgan Stanley Capital International |
| MuKEn | Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich |
| OAK BV | Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge |
| REIDA | Real Estate Investment Data Association |
| SIA | Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein |
| SSREI | Swiss Sustainable Real Estate Index |
| TCFD | Force on Climate-related Financial Disclosures |
| USG | Umweltschutzgesetz |

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Beispiel GRESB-Score ..... 9
Abbildung 2: GRESB Spider Diagramm ..... 33

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Kosten GRESB 2017 ..... 27

**Executive Summary**

Die vorliegende Arbeit untersucht den Nutzen und den Aufwand einer Teilnahme am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) für institutionelle Investoren, insbesondere Immobilienfonds und Anlagestiftungen. Ausgangspunkt ist die zunehmende Bedeutung von ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance) im Immobiliensektor, der in der Schweiz einen signifikanten Anteil der $CO_2$-Emissionen verursacht und stark unter politischem, gesellschaftlichem und regulatorischem Druck steht. GRESB bietet Investoren eine international anerkannte, standardisierte Vergleichsbasis zur Bewertung der Nachhaltigkeitsleistung von Portfolios.

Die Analyse kombiniert eine Aufwandsabschätzung bei der Tellco Anlagestiftung mit qualitativen Experteninterviews aus dem Umfeld von Schweizer Pensionskassen. Bei der Aufwandabschätzung zeigt sich, dass insbesondere die Erhebung, Aufbereitung und Standardisierung von ESG-Daten einen erheblichen personellen und organisatorischen Einsatz erfordert. Während inhaltlich viele Grundlagen bereits vorhanden sind, entsteht der Hauptaufwand durch die strukturierte Dokumentation und regelmässige Aktualisierung im Rahmen des jährlichen Assessments. Zusätzlich sind externe Beratungskosten sowie jährliche Teilnahmegebühren zu berücksichtigen, die je nach Grösse und Ambition des Anbieters variieren können. Die Interviews zeigen ein ambivalentes Bild: GRESB wird zunehmend als Marktstandard wahrgenommen, der insbesondere für grössere Anbieter unverzichtbar ist. Es fungiert als wichtiges Kommunikations- und Reputationsinstrument, schafft Transparenz und erleichtert Investorenvergleiche. Gleichzeitig bestehen Vorbehalte gegenüber dem hohen Formalisierungsgrad, den Kosten und der teilweise geringen Aussagekraft einzelner Indikatoren im Schweizer Kontext. Kleinere Anbieter empfinden den Aufwand daher häufig als unverhältnismässig.

Insgesamt verdeutlicht die Arbeit, dass sich GRESB langfristig im Markt etablieren dürfte und für grössere Fonds zu einem faktischen Pflichtstandard wird. Für kleinere Anlagestiftungen hängt die Teilnahmeentscheidung stark von strategischen Prioritäten ab: Während der Nutzen für Transparenz und Reputation unbestritten ist, muss der erhebliche personelle und finanzielle Aufwand sorgfältig abgewogen werden.

# 1. Einleitung

## 1.1 Ausgangslage und Motivation

Der menschengemachte Klimawandel ist eine wissenschaftlich belegte Tatsache (Calvin et al., 2023, S. 4). Mit der Ratifizierung des Pariser Klimaabkommens im Jahr 2017 hat sich die Schweiz verpflichtet, konkrete Massnahmen zur Bekämpfung der Erderwärmung zu ergreifen. Ein zentrales Ziel dieses Abkommens besteht darin, die globalen Finanzflüsse in Einklang mit einem Pfad zu bringen, der auf eine klimaverträgliche und nachhaltige Entwicklung ausgerichtet ist (BAFU, o. J.-a).

Gerade der Immobiliensektor steht dabei in der Pflicht: In der Schweiz ist er für rund einen Drittel der gesamten $CO_2$-Emissionen verantwortlich, insbesondere durch die Beheizung und den Betrieb von Gebäuden (BAFU, o. J.-b). Um die Klimaziele zu erreichen, müssen sowohl die Bauweise als auch der Betrieb von Immobilien tiefgreifend verändert werden – was wiederum unmittelbare Auswirkungen auf Investitionsstrategien hat.

Institutionelle Anleger wie Pensionskassen, Anlagestiftungen und Versicherungen halten einen erheblichen Anteil des Schweizer Immobilienvermögens. Sie stehen zunehmend unter gesellschaftlichem, politischem und regulatorischem Druck, ihre Portfolios nachhaltig auszurichten (Amel-Zadeh & Serafeim, 2018, S. 4). Gleichzeitig fehlt es häufig an einheitlichen, transparenten und vergleichbaren Bewertungsgrundlagen, um die Nachhaltigkeit unterschiedlicher Anlageprodukte zuverlässig beurteilen zu können.

An dieser Stelle setzt der Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) an. Seit seiner Gründung im Jahr 2009 hat es sich GRESB zum Ziel gesetzt, Transparenz in die ESG-Performance von Immobilienportfolios und -unternehmen zu bringen. Das Rating basiert auf einem Fragenkatalog, der jährlich aktualisiert wird. Es erlaubt Investoren, die Nachhaltigkeitsleistung von Portfolios objektiver zu vergleichen (GRESB, 2025). Vor diesem Hintergrund gewinnt die Frage zunehmend an Bedeutung, ob der erhebliche Aufwand für eine GRESB-Teilnahme durch einen entsprechenden Nutzen für investierende Institutionen gerechtfertigt ist.

## 1.2 Zielsetzung der Arbeit

Ziel dieser Arbeit ist es, den Nutzen eines GRESB-Ratings für eine schweizerische Anlagestiftung einer Aufwandsschätzung gegenüberzustellen. Dabei wird die Frage untersucht, ob und in welchem Ausmass ein solches Nachhaltigkeitsrating Investitionsentscheide institutioneller Anleger beeinflusst. So soll geschätzt werden können, ob sich der

personelle und finanzielle Aufwand zur Erlangung eines GRESB-Ratings rentiert. Hintergrund dieser Analyse ist der wachsende Druck auf Immobilienanleger, ESG-Kriterien systematisch zu berücksichtigen (Amel-Zadeh & Serafeim, 2018, S. 4). Die Ergebnisse dieser Untersuchung sollen als Entscheidungshilfe für Anlagestiftungen und vergleichbare institutionelle Investoren dienen, die noch nicht an GRESB teilnehmen, jedoch vor der Frage stehen, ob sich der Einstieg in das Ratingverfahren strategisch lohnt.

### 1.3 Aufbau der Arbeit

Die vorliegende Arbeit gliedert sich in fünf Hauptkapitel. Nach der Einleitung (Kapitel 1), welche die Ausgangslage sowie die Zielsetzung und den Aufbau der Arbeit darlegt, folgt in Kapitel 2 die theoretische Fundierung. Dort wird zunächst die Relevanz von Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche eingeordnet. Zudem wird darauf eingegangen, weshalb die vorliegende Arbeit den Fokus auf das GRESB Rating setzt. Weiter wird das GRESB-Rating in Bezug auf Entstehung, Organisation und Bewertungslogik detailliert erläutert. Kapitel 3 beschreibt das methodische Vorgehen: Neben dem Forschungsdesign wird erläutert, wie der Autor an die notwendigen Daten kommt. Weiter wird das Vorgehen für die Aufwandsschätzung am Beispiel der Tellco Anlagestiftung als auch die qualitative Untersuchung mittels Experteninterviews auf Anlegerseite erläutert. Im empirischen Teil (Kapitel 4) werden die erhobenen Daten ausgewertet und interpretiert. Dabei stehen die Aufwandserhebung sowie die Einschätzungen der Investoren bezüglich der Bedeutung von GRESB im Vordergrund. Abschliessend werden in Kapitel 5 die wichtigsten Erkenntnisse zusammengefasst, konkrete Handlungsempfehlungen abgeleitet sowie Limitationen der Arbeit und mögliche Forschungsansätze für die Zukunft diskutiert.

## 2. Theoretische Grundlagen

### 2.1 Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche

#### 2.1.1 Von Energie/CO2-Emissionen zur Nachhaltigkeit

Die Diskussion um Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche begann ursprünglich mit einem starken Fokus auf Energieeffizienz und $CO_2$-Emissionen. Gebäude gelten weltweit und auch in der Schweiz als einer der grössten Verursacher von Treibhausgasemissionen. In der Schweiz entfallen rund 33 % der $CO_2$-Emissionen auf den Gebäudesektor, primär verursacht durch die Wärmeerzeugung in Bestandsliegenschaften, die häufig noch mit fossilen Brennstoffen beheizt werden (BAFU, o. J.-b)

In den frühen 2000er-Jahren wurden erste gesetzliche und freiwillige Anstrengungen unternommen, um diesen Energieverbrauch zu senken. Zentral dabei war die Förderung von energetischen Gebäudestandards. Ein bedeutendes freiwilliges Instrument ist in diesem Zusammenhang das Minergie-Label, das bereits 1998 eingeführt wurde. Minergie steht für einen Schweizer Baustandard für neue und modernisierte Gebäude, bei dem der Energieverbrauch stark reduziert und der Einsatz erneuerbarer Energien gefördert wird. Die Anforderungen gehen dabei über die gesetzlichen Mindeststandards hinaus.

Im Rahmen der Energiestrategie 2050, die vom Schweizer Stimmvolk im Jahr 2017 gutgeheissen wurde, und der Ratifizierung des Pariser Klimaabkommens im selben Jahr, verpflichtet sich die Schweiz zur Reduktion ihrer Emissionen und zur Förderung eines nachhaltigen Gebäudebestands. Diese Strategie geht über reine Effizienzsteigerungen hinaus und fordert eine umfassende Transformation der gebauten Umwelt (BAFU, o. J.-a).

Mit zunehmendem Verständnis der ökologischen, sozialen und ökonomischen Wechselwirkungen wuchs jedoch die Einsicht, dass Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft nicht allein durch energetische Optimierung erreicht werden kann. Vielmehr muss ein ganzheitlicher ESG-Ansatz (Environmental, Social, Governance) verfolgt werden. In der Schweiz hat der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein (SIA) mit der Norm SIA 112/1 «Nachhaltiges Bauen – Hochbau» eine Verständigungsgrundlage für nachhaltiges Bauen geschaffen. Diese berücksichtigt neben ökologischen auch wirtschaftliche und soziokulturelle Aspekte und wird von vielen Akteuren der Branche als Orientierungshilfe genutzt (Gadola, 2024).

Damit wurde Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft von einem rein technischen Ziel (z. B. $CO_2$-Reduktion) zu einem breiter gefassten strategischen Thema, das auch unternehmerische Verantwortung, Transparenz und langfristige Wertstabilität umfasst. Rating-Systeme wie GRESB greifen diese Entwicklung auf und versuchen, ESG-Aspekte ganzheitlich zu erfassen und vergleichbar zu machen.

### 2.1.2 Instrumente

Die Steuerung und Bewertung von Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft erfolgt über eine Vielzahl an Instrumenten, die sowohl öffentlich-rechtlicher als auch privatrechtlicher Natur sind. Diese reichen von gesetzlichen Rahmenbedingungen über Selbstregulierung der Branche bis hin zu freiwilligen Standards und Benchmarks. Eine

systematische Einteilung hilft, die jeweiligen Wirkungsbereiche und Zielsetzungen zu verstehen.

Im öffentlich-rechtlichen Bereich ist das Energiegesetzgebungssystem der Schweiz von zentraler Bedeutung. Die Gesetzgebung erfolgt weitgehend auf kantonaler Ebene, basiert jedoch auf dem gemeinsamen Regelwerk der Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKEn). Diese legen Mindestanforderungen an die Energieeffizienz und die Nutzung erneuerbarer Energien bei Neubauten und Sanierungen fest (MuKEn, o. J.). Viele Kantone haben die MuKEn 2014 mittlerweile in ihre Energiegesetze integriert.

Ein jüngeres Instrument auf Bundesebene ist die Verordnung über die Klimaberichterstattung (Klimav), die am 1. Januar 2024 in Kraft trat. Sie verpflichtet grosse Schweizer Unternehmen, insbesondere Finanzunternehmen, zur Offenlegung klimabezogener Finanzrisiken sowie der Auswirkungen ihrer Geschäftstätigkeit auf das Klima, in Anlehnung an die Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) (Schweizerische Eidgenossenschaft, o. J.-b).

Auch das Mietrecht hat indirekten Einfluss auf nachhaltige Entwicklungen. So besteht beispielsweise keine explizite Möglichkeit, ökologische Mehrinvestitionen ohne weiteres über Mietzinserhöhungen zu refinanzieren. Dadurch entstehen Investitionshemmnisse für energetische Sanierungen im Bestand (Bucher, 2022, S. 38).

Selbstregulierung nimmt im Bereich der institutionellen Immobilienanlagen eine immer wichtigere Rolle ein. Die Asset Management Association Switzerland (AMAS) hat mit ihrer Richtlinie zur nachhaltigen Vermögensverwaltung eine Grundlage geschaffen, die ESG-Kriterien für kollektive Kapitalanlagen verbindlicher machen soll. Sie fordert insbesondere Transparenz über ESG-Strategien, den Einbezug von Nachhaltigkeit in den Investmentprozess und eine konsistente Offenlegung für Anleger (AMAS, o. J.).

Innerhalb der privatrechtlichen Instrumente lassen sich zwei Hauptkategorien von Standards und Bewertungssystemen unterscheiden:

1. Prozessorientierte Systeme:
   Diese bewerten die Strukturen und Prozesse im Management von Nachhaltigkeit. Der Fokus liegt auf der Integration von ESG-Kriterien in die Unternehmensführung, das Asset Management und die Stakeholder-Kommunikation.

   - Das GRESB-Rating ist hier das wohl bekannteste Beispiel. Es bewertet jährlich die ESG-Leistung von Immobilienportfolios und Infrastruktur auf

Basis umfangreicher Selbstauskünfte und Dokumentationen (GRESB, o. J.).

- Das deutsche System DGNB-Gebäude im Betrieb (DGNB-GiB) setzt ebenfalls auf Managementprozesse, indem es eine strukturierte Erfassung, Bewertung und Verbesserung der Nachhaltigkeitsleistung im laufenden Betrieb ermöglicht (DGNB, o. J.).

2. Performanceorientierte Systeme:
   Diese messen direkt die nachhaltigkeitsrelevante Leistung von Gebäuden. Ziel ist es, eine objektive Bewertung auf Basis von Kennzahlen zu ermöglichen.

   - Der Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) verfolgt einen quantitativen Ansatz zur Bewertung der Nachhaltigkeit von Schweizer Immobilien und ermöglicht Benchmarking auf Portfolioebene (SSREI, o. J.).

   - BREEAM In-Use hingegen ist ein international verbreiteter Standard zur Bewertung der Umweltleistung von Bestandsimmobilien. Der Fokus liegt auf Aspekten wie Energieverbrauch, Wasser, Abfall, Mobilität und Managemen (BREEAM, o. J.).

Die Wahl und Kombination dieser Instrumente hängt stark von den Zielen und Ressourcen der jeweiligen Organisation ab. Während gesetzliche Vorgaben einen verbindlichen Mindeststandard setzen, ermöglichen es freiwillige Systeme, eine differenzierte ESG-Strategie nach aussen zu kommunizieren und intern gezielt weiterzuentwickeln.

## 2.2 Das GRESB Rating

### 2.2.1 Geschichte und Entwicklung

Das Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) wurde im Jahr 2009 gegründet, um eine standardisierte und vergleichbare Bewertung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienportfolios und Infrastrukturprojekten zu ermöglichen. Ziel war es, die steigende Nachfrage institutioneller Investoren nach transparenten ESG-Informationen (Environmental, Social, Governance) zu bedienen und damit eine fundierte Grundlage für nachhaltige Investitionsentscheidungen zu schaffen (GRESB, o. J.).

Die Methodik des Ratings wurde seither kontinuierlich weiterentwickelt, um den sich wandelnden regulatorischen Anforderungen, Markttrends sowie den steigenden Erwartungen von Investoren gerecht zu werden (Amel-Zadeh & Serafeim, 2018, S. 4). Heute

umfasst das Rating nicht nur Umweltaspekte wie Energie- und Wasserverbrauch, sondern auch soziale Faktoren wie Mieterzufriedenheit, Arbeitsbedingungen und Aspekte der Governance, wie z. B. Verantwortlichkeiten des Managements (GRESB, 2025).

Die zunehmende Verbreitung von GRESB ist eng mit der wachsenden Bedeutung von ESG-Kriterien am Kapitalmarkt verbunden. So ist die Zahl der teilnehmenden Unternehmen und Fonds zwischen 2010 und 2023 von rund 200 auf über 1.800 gestiegen, und das von GRESB abgedeckte Immobilienvermögen beläuft sich aktuell auf mehr als USD 6,9 Billionen (GRESB, o. J.). Damit hat sich GRESB als globaler Standard etabliert, insbesondere für institutionelle Investoren, die ihre Portfolios im Hinblick auf Nachhaltigkeit analysieren und steuern möchten. GRESB ist damit heute eine der führenden Organisationen zur Bewertung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienportfolios weltweit.

### 2.2.2 Organisationsstruktur

Die Organisationsstruktur von GRESB ist zweigeteilt und besteht aus der GRESB Foundation sowie der GRESB B.V., wobei beide Einheiten unterschiedliche, sich ergänzende Aufgaben erfüllen.

Die GRESB Foundation ist eine Stiftung nach niederländischem Recht, die primär für die Festlegung und Weiterentwicklung der Bewertungsstandards verantwortlich ist. Ihr oberstes Steuerungsgremium ist der Stiftungsrat (Foundation Board), der sich aus Vertretern der Mitgliedsorganisationen und Partnern zusammensetzt. Diese Mitglieder repräsentieren ein breites Spektrum institutioneller Investoren, Asset Manager sowie Branchenverbänden. Der Stiftungsrat überwacht die Arbeit verschiedener Fach- und Arbeitsgruppen, die mit der kontinuierlichen Verbesserung der Methodik, der Berücksichtigung neuer regulatorischer Anforderungen und der Integration relevanter ESG-Themen betraut sind. Ziel der GRESB Foundation ist es, ein robustes, transparentes und marktgerechtes Bewertungssystem bereitzustellen, das den Anforderungen der Investoren-Community entspricht (GRESB, o. J.).

Die GRESB B.V. hingegen ist eine gemeinnützige Gesellschaft, die für die operative Umsetzung des GRESB Ratings zuständig ist. Ihre Aufgaben umfassen insbesondere die Erhebung, Prüfung und Validierung der von den teilnehmenden Unternehmen eingereichten Daten. Diese Validierung erfolgt in mehreren Schritten, unter anderem mittels automatisierter Prüfprozesse sowie durch manuelle Kontrollen durch ein internes Expertenteam oder externe Prüfer. Auf Basis dieser Daten erstellt GRESB B.V. den jährlichen Benchmark, der es Investoren ermöglicht, die Nachhaltigkeitsperformance ihrer Portfolios im

Marktvergleich zu analysieren. Obwohl GRESB B.V. formal gewinnorientiert arbeitet, steht nicht die Ausschüttung von Gewinnen an Eigentümer im Vordergrund, sondern die Sicherstellung der finanziellen Mittel, um den Auftrag und die Ziele der Organisation langfristig zu erfüllen. Dies umfasst sowohl die Aufrechterhaltung der Qualität der Dienstleistungen als auch Investitionen in die Weiterentwicklung der Plattform und Methodik. Durch diese Struktur soll ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Unabhängigkeit, Qualitätssicherung und finanzieller Nachhaltigkeit gewährleistet werden (GRESB, o. J.).

Diese Aufteilung der Aufgaben erlaubt es GRESB, sowohl die methodische Unabhängigkeit durch die Stiftung zu wahren als auch eine effiziente operative Umsetzung durch die Gesellschaft sicherzustellen. Für teilnehmende Unternehmen und Investoren bietet dies den Vorteil, dass die Bewertungsstandards kontinuierlich verbessert und zugleich professionell umgesetzt werden.

### 2.2.3 Indikatorenstruktur

Die Indikatorenstruktur des Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) bildet das methodische Rückgrat des Ratings. Sie dient dazu, ESG-Leistungen (Environmental, Social, Governance) von Immobilienportfolios standardisiert, vergleichbar und nachvollziehbar zu erfassen. Das GRESB Real Estate Assessment ist modular aufgebaut und besteht in der aktuellen Fassung aus drei Hauptkomponenten: Management, Performance und Development (GRESB, 2025).

**Management-Komponente**

Diese Komponente untersucht die organisatorischen Rahmenbedingungen der Nachhaltigkeitsstrategie eines Unternehmens bzw. Fonds. Bewertet werden u. a. folgende Kriterien:

- Existenz und Qualität von ESG-Richtlinien
- Verankerung von ESG-Verantwortlichkeiten im Unternehmen
- ESG-bezogene Ziele und deren Überwachung
- Stakeholder-Engagement und Berichterstattung
- Governance-Prinzipien, z. B. Unabhängigkeit des Verwaltungsrats

Dieser Teil gewichtet 30 % des Gesamtscores bei der «Standing Investments»-Bewertung (GRESB, 2025)

**Performance-Komponente**

Die Performance-Komponente bewertet die tatsächliche ESG-Leistung des Portfolios auf Grundlage quantitativer Daten. Sie macht bei bestehenden Liegenschaften den grössten Teil der Gesamtbewertung aus (70 % Gewichtung) und umfasst u. a.:

- Energieverbrauch
- $CO_2$-Emissionen (direkt und indirekt)
- Wasserverbrauch
- Abfallmanagement
- Gebäudezertifizierungen (z. B. Minergie, BREEAM, LEED)
- Nutzungsdatenabdeckung (Data Coverage)

Je höher der Anteil gemessener und verifizierter Daten, desto besser das Ergebnis. GRESB prüft dabei nicht nur absolute Werte, sondern auch Trends über drei Jahre hinweg (GRESB, 2025).

**Development-Komponente**

Diese Komponente ist relevant für Fonds mit Entwicklungsprojekten und bewertet ESG-Aspekte im Lebenszyklus von Neubauten oder umfassenden Renovationen. Dazu gehören u. a.:

- Integration von ESG-Kriterien in Planung und Ausführung
- Baustellenmanagement (z. B. Lärm, Abfall)
- Nachhaltigkeitszertifizierungen für Neubauten
- Einhaltung von Gesundheits-, Sicherheits- und Sozialstandards

Da diese Komponente nicht für alle Teilnehmer relevant ist, ist sie optional und wird separat bewertet (GRESB, 2025).

**Scoring und Vergleichbarkeit**

Die einzelnen Fragen innerhalb der Komponenten werden mit Punktzahlen bewertet, die sich je nach Bedeutung und Datenqualität unterscheiden. GRESB aggregiert die Ergebnisse zu einem Gesamtscore (0–100 Punkte) und vergibt darauf basierend ein GRESB

Rating von 1 bis 5 Sternen, wobei fünf Sterne für eine überdurchschnittliche ESG-Leistung stehen. Die Abbildung 1 zeigt beispielhaft, wie der erreichte Score dargestellt wird.

Abbildung 1: Beispiel GRESB-Score (GRESB, 2021)

Die Ergebnisse werden jährlich im Rahmen eines Benchmarks mit Vergleichsgruppen (Peer Groups) ausgewertet, was einen differenzierten Leistungsvergleich erlaubt (GRESB, o. J.). Die transparente Struktur und regelmässige Weiterentwicklung der Indikatoren durch die GRESB Foundation gewährleistet eine laufende Anpassung an regulatorische und marktwirtschaftliche ESG-Erwartungen.

### 2.2.4 ESG-Ratings im Vergleich zu GRESB

Während GRESB im Immobilienbereich zunehmend als Referenzstandard gilt, existiert eine Vielzahl weiterer ESG-Ratinganbieter, die jedoch unterschiedliche Schwerpunkte und methodische Ansätze verfolgen. Besonders etabliert sind MSCI ESG Ratings, Sustainalytics und ISS ESG.

MSCI ESG Ratings bewerten mehr als 8'500 Unternehmen weltweit und sind stark auf börsenkotierte Gesellschaften fokussiert (MSCI, o. J.). Der Ansatz kombiniert branchenspezifische Risikoindikatoren mit einer Bewertung der Offenlegungspraxis. Für Immobilienfonds sind die Resultate jedoch nur eingeschränkt nutzbar, da die Methodik in erster Linie auf Unternehmensdaten und nicht auf objektspezifische Nachhaltigkeitskennzahlen abstellt.

Sustainalytics, seit 2020 Teil von Morningstar, verfolgt einen risikoorientierten Ansatz und misst, in welchem Ausmass ein Unternehmen ESG-Faktoren ausgesetzt ist und wie gut es diese managt (sustainalytics, o. J.). Der Fokus liegt damit auf der potenziellen finanziellen Materialität von ESG-Aspekten. Auch hier zeigt sich eine starke Ausrichtung auf Aktien und Obligationen, während Immobilienanlagen nur am Rande erfasst werden.

ISS ESG wiederum bietet ein breites Spektrum an Nachhaltigkeitsanalysen, von Unternehmensratings bis hin zu Green-Bond-Zertifizierungen. Für Immobilieninvestoren sind diese Ansätze von untergeordneter Bedeutung, da keine objektspezifischen oder portfolioorientierten Kennzahlen ausgewiesen werden (ISS, o. J.).

Im Vergleich dazu weist GRESB einen deutlichen Sektorbezug auf. Der Benchmark wurde spezifisch für Immobilien- und Infrastrukturinvestoren entwickelt und erlaubt eine tiefere Bewertung von Managementprozessen, Energieverbrauchskennzahlen, $CO_2$-Emissionen sowie nachhaltigkeitsbezogenen Projekten. Damit schliesst GRESB eine Lücke, die durch generische ESG-Ratings nicht abgedeckt wird.

# 3. Methodik

## 3.1 Forschungsdesign

Ziel des Forschungsdesigns ist es, sowohl den Aufwand für die Erlangung eines GRESB-Ratings als auch den damit verbundenen Nutzen für institutionelle Anleger systematisch und praxisnah zu untersuchen. Die Arbeit folgt einem Ansatz, der quantitative und qualitative Elemente kombiniert, um ein möglichst umfassendes Bild der Kosten-Nutzen-Relation zu erhalten.

Im Zentrum des ersten Teils der Untersuchung steht eine Aufwandsanalyse anhand eines Fallbeispiels: der Tellco Anlagestiftung, die über die Tellco Immobilien AG das Asset Management betreibt. Dabei erfolgt ein Soll-Ist-Vergleich zwischen den Anforderungen des GRESB-Standards und den tatsächlich vorhandenen internen Strukturen und Prozessen. Ziel ist es, den Aufwand für die erstmalige GRESB-Teilnahme möglichst realistisch zu erfassen.

Der zweite Teil der Untersuchung basiert auf qualitativen Experteninterviews mit professionellen Anlegern. Diese Methode wurde gewählt, um subjektive Einschätzungen und Beweggründe für Investitionsentscheide von Experten aus der Branche offen zu erheben und einzuordnen. Durch die Interviews sollen Erkenntnisse darüber gewonnen werden, inwiefern ein GRESB-Rating bei der Investitionsentscheidung von Investoren eine Rolle spielt, und wie es im Vergleich zu anderen ESG-Instrumenten eingeordnet wird.

Die Kombination aus Fallanalyse und Experteninterviews erlaubt es, sowohl objektive Aufwandsfaktoren als auch subjektive Nutzenüberlegungen abzubilden. Somit wird ein

praxisrelevanter Beitrag zur Diskussion um die Relevanz und Effizienz von ESG-Bewertungssystemen wie GRESB in der Schweiz geleistet.

Als Hilfestellung bei der Recherche, der Analyse sowie zur sauberen Formulierung der Erkenntnisse wird auf das KI Tool ChatGPT 5 zurückgegriffen.

### 3.2 Datengrundlagen und -zugang

Die empirische Analyse dieser Arbeit stützt sich auf zwei zentrale Datenquellen: interne Dokumente und Informationen der Tellco Immobilien AG sowie qualitative Daten aus Experteninterviews mit professionellen Investoren.

Für die Analyse des Aufwands zur Erlangung eines GRESB-Ratings liegt eine besondere Ausgangslage vor. Der Autor der Arbeit ist selbst bei der Tellco Immobilien AG tätig, welche das Asset Management für die Tellco Anlagestiftung übernimmt. Daraus ergibt sich ein direkter Zugang zu relevanten internen Informationen, insbesondere zu bestehenden Managementstrukturen, ESG-Prozessen und bereits vorhandenen Daten. Zusätzlich ist sichergestellt, dass die relevanten Abteilungen wie Portfolio Management, Controlling und ESG-Verantwortliche bereit sind, aktiv an der Datenerhebung mitzuwirken. Dadurch kann der GRESB-Referenzrahmen systematisch mit dem tatsächlichen Umsetzungsstand im Unternehmen abgeglichen werden. Dieser Zugang ermöglicht eine realitätsnahe und praxisbezogene Aufwandsschätzung.

Aufseiten der Tellco Anlagestiftung besteht zudem ein ausgeprägtes Interesse an der Fragestellung der Arbeit. Die Stiftung erhofft sich aus der Analyse wertvolle Impulse für ihre strategische ESG-Ausrichtung und eine fundierte Entscheidungsgrundlage im Hinblick auf eine mögliche zukünftige Teilnahme am GRESB-Rating. Auch aus diesem Grund wurde der Zugang zu internen Daten und Gesprächspartnern explizit unterstützt.

Die Daten zum Nutzen des GRESB-Ratings werden über Experteninterviews mit institutionellen Investoren erhoben. Die Auswahl der Interviewpartner erfolgt gezielt, um Personen mit Entscheidungsverantwortung im Bereich Immobilieninvestitionen und ESG zu erreichen. Die Rekrutierung erfolgt über das Netzwerk der Geschäftsleitung der Tellco Immobilien AG sowie direkte Anfragen bei institutionellen Investoren. Insgesamt sind vier bis sechs Interviews vorgesehen. Die Interviews werden ausgewertet, um Erkenntnisse zur Wahrnehmung, Relevanz und tatsächlichen Wirkung von GRESB im Anlageprozess zu gewinnen.

### 3.3 Aufwand für Erlangung des GRESB-Ratings bei Tellco AST

Die Erhebung des Aufwands zur Erlangung eines GRESB-Ratings bei der Tellco Anlagestiftung erfolgt auf Basis eines strukturierten Soll-Ist-Vergleichs. Grundlage dafür bildet der GRESB Real Estate Reference Guide (GRESB, 2025), der sämtliche Anforderungen und Bewertungskriterien detailliert beschreibt. Diese Anforderungen werden systematisch mit dem aktuellen Stand der internen Prozesse, Datengrundlagen und organisatorischen Strukturen bei der Tellco Anlagestiftung abgeglichen.

Im Rahmen der Analyse werden zwei zentrale Aufwandskategorien berücksichtigt:

- Personeller Aufwand: Erhebung der internen Ressourcen, die für Datensammlung, Koordination, Qualitätssicherung und Einreichung erforderlich wären. Dabei werden sowohl der initiale Aufwand für die erstmalige Teilnahme als auch der jährliche Wiederholungsaufwand differenziert betrachtet. Die Informationen hierzu werden durch Interviews mit involvierten Fachbereichen wie Asset Management, Controlling, ESG-Management sowie IT gewonnen.
- Externer Aufwand: Erhebung der voraussichtlichen Kosten für externe Dienstleistungen wie ESG-Beratung, Unterstützung bei der Datenaufbereitung oder Validierung. Ebenso wird – soweit möglich – eine Übersicht über die GRESB-spezifischen Gebühren erstellt, welche für die Teilnahme am Benchmarking zu entrichten wären. Diese Informationen werden unter anderem durch Rücksprache mit GRESB selbst oder anhand öffentlich verfügbarer Quellen eingeholt.

Das Ziel dieses Abschnitts ist es, die Gesamtheit der internen und externen Aufwände möglichst konkret zu beziffern und zu dokumentieren. Der Aufwand wird dabei nicht nur qualitativ, sondern auch – soweit möglich – quantitativ abgeschätzt, um eine realistische Entscheidungsgrundlage für die Tellco Anlagestiftung sowie vergleichbare Organisationen zu schaffen.

Es muss jedoch eine wichtige Abgrenzung gemacht werden. Da es sich um einen Benchmark von Null bis 100 Punkten handelt, kann ein GRESB Rating auch ohne zusätzliche Datenerhebungen ausgestellt werden. Hier soll geschätzt werden, wie gross der Aufwand für das Zusammentragen der vorhandenen und von der Anlagestiftung künftig gewünschten Daten ist. Im Zusammenhang mit den Ergebnissen aus den Experteninterviews sollte sich so einschätzen lassen, ob sich ein entsprechender Aufwand auszahlt oder nicht.

### 3.4 Durchführung und Auswertung der Experteninterviews auf Anlegerseite

Um die Relevanz eines GRESB-Ratings aus Sicht professioneller Anleger fundiert zu erfassen, werden qualitative, halbstrukturierte Experteninterviews durchgeführt. Ziel ist es, ein vertieftes Verständnis darüber zu gewinnen, inwiefern ESG-Ratings – insbesondere GRESB – bei Investitionsentscheiden berücksichtigt werden und welchen konkreten Nutzen institutionelle Investoren daraus ziehen. Die Interviews werden mit Entscheidungsträgern aus dem Umfeld von Pensionskassen geführt, die direkt oder indirekt an der Auswahl und Bewertung von Immobilienanlagen beteiligt sind. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die Aussagen auf praktischen Erfahrungen beruhen und tatsächliche Entscheidungsgrundlagen widerspiegeln.

Die Auswahl der Interviewpartner erfolgt gezielt über das bestehende Netzwerk der Tellco Anlagestiftung sowie durch Anfragen direkt an Pensionskassen. Die Gespräche werden halbstrukturiert durchgeführt. Das bedeutet, dass ein Leitfaden mit zentralen Themen und Fragen vorliegt, gleichzeitig aber genügend Raum für individuelle Vertiefungen bleibt. Schwerpunkte der Interviews sind unter anderem:

- Wie wichtig ist Nachhaltigkeit generell bei Immobilieninvestitionen aus Sicht der Pensionskassen?
- Welche Rolle spielen Ratings und Benchmarks wie GRESB bei der Auswahl von Fonds oder Anlagestiftungen?
- Welche Kriterien sind für den Entscheid zugunsten oder gegen ein Investment ausschlaggebend?
- Welche Alternativen zu einem GRESB-Rating werden allenfalls genutzt oder bevorzugt?
- Unter welchen Bedingungen würde ein GRESB-Rating als entscheidender Mehrwert gesehen werden?

Der vollständige Fragebogen, angepasst an die Sichtweise der Interviewpartner (Investor/Berater) ist im Anhang zu finden. Die groben Themen wurden den Interviewpartnern vorab bekanntgegeben. Jedoch war der komplette Fragebogen den befragten Experten nicht bekannt. Dies soll verhindern, dass vorgefertigte Antworten vorgetragen werden

Die Interviews wurden in der Regel online durchgeführt. Es wurden jedoch auch vorgeschlagen, sich persönlich zu treffen, je nach Präferenz der Gesprächspartner. Die Zieldauer liegt bei 30 bis 45 Minuten pro Gespräch. Sämtliche Gespräche wurden, sofern die Zustimmung der Interviewpartner da war, aufgezeichnet und mit Microsoft Teams

transkribiert. Die Transkripte wurden anschliessend manuell überarbeitet und anonymisiert. Sie sind im Anhang zu finden.

Im Anschluss wurden die Transkripte ausgewertet. Die Auswertung erfolgte dabei mit dem Ziel, Gemeinsamkeiten und Unterschiede herauszuarbeiten: Zum Beispiel, ob das GRESB-Rating tatsächlich einen spürbaren Einfluss auf die Anlageentscheidung hat oder ob andere Faktoren wie Rendite und Risikoprofil eine wichtigere Rolle spielen. Anhand dieser Auswertung sollte sich eine Aussage treffen lassen, ob sich der Mehraufwand für ein GRESB Rating für eine Schweizer Anlagestiftung lohnt.

# 4. Empirische Analyse

## 4.1 Aufwandanalyse bei Tellco AST

Die Aufwandanalyse bei der Tellco Anlagestiftung (AST) verfolgt das Ziel, den Aufwand zur Erlangung eines GRESB-Ratings zu erfassen und in Bezug auf bestehende Prozesse, vorhandene Strukturen sowie landesspezifische Rahmenbedingungen zu bewerten. Grundlage der Analyse bildet das GRESB-Referenzhandbuch (GRESB, 2025), in dem sämtliche Bewertungskriterien mit ihren jeweiligen Punktwerten beschrieben sind. Bieri hat das Referenzhandbuch in eine Excel-Tabelle übersetzt (Bieri, 2025). Diese erscheint übersichtlicher als das offizielle, von GRESB zur Verfügung gestellte Dokument. In einem internen Soll-Ist-Vergleich wurden diese Kriterien gemeinsam mit Vertretern aus Geschäftsleitung, Controlling, Entwicklung und Asset Management der Tellco Immobilien AG, welche das Asset Management für die Tellco AST verantwortet, geprüft. Ergänzend erfolgte eine Schätzung des Arbeitsaufwands für die erstmalige Datenerhebung und -aufbereitung. Das besprochene Dokument mit den Details ist im Anhang zu finden.

Der Fokus liegt nicht allein auf der quantitativen Ermittlung der aufzuwendenden Stunden, sondern ebenso auf der qualitativen Einordnung: Welche Anforderungen sind bereits vollständig erfüllt, welche nur teilweise, und welche fehlen gänzlich? Darüber hinaus wird analysiert, inwiefern schweizerische Besonderheiten, wie bestehende gesetzliche Vorschriften, etablierte Branchenstandards oder landesspezifische Datenquellen, den Erfüllungsgrad und damit den Aufwand positiv beeinflussen können. So sind in der Schweiz etliche ESG-relevante Anforderungen bereits aufgrund gesetzlicher Bestimmungen oder der weit verbreiteten Anwendung von Standards wie Minergie oder der SIA-Normen strukturell verankert.

### 4.1.1 Gesamtüberblick und Methodik

Die Analyse gliedert sich in drei Hauptkategorien entsprechend der GRESB-Systematik:

- Management: umfasst die strategische Verankerung von Nachhaltigkeit, Governance-Strukturen, Stakeholder-Engagement sowie die Implementierung von Richtlinien und Prozessen.
- Performance: bewertet die tatsächliche ESG-Performance der Immobilienportfolios anhand quantitativer Kennzahlen, z. B. Energieverbrauch, $CO_2$-Emissionen, Wasserverbrauch und Abfallmanagement.
- Development: bezieht sich auf nachhaltige Praktiken und Zielsetzungen im Rahmen von Neubau- und Sanierungsprojekten.

Für jede dieser Hauptkategorien wurden sämtliche Einzelindikatoren des GRESB-Referenzhandbuchs mit den bestehenden internen Strukturen abgeglichen. Dabei wurde erfasst, ob die erforderlichen Daten und Prozesse vollständig vorhanden, teilweise vorhanden oder nicht vorhanden sind. Bei Punkten, welche nicht vorhanden, aber wünschenswert sind, wurde anschliessend eine Schätzung gemacht, wie viel Aufwand notwendig ist, um die Anforderungen zu erfüllen.

Wesentlich ist, dass die Analyse nicht nur einen technischen Soll-Ist-Abgleich darstellt, sondern auch die organisatorische Machbarkeit bewertet. Beispielsweise kann eine Anforderung formal als fehlend eingestuft werden, der tatsächliche Implementierungsaufwand aber dennoch relativ gering sein, wenn bereits vergleichbare Prozesse existieren, die nur leicht angepasst werden müssen.

Ein weiterer methodischer Aspekt ist die Berücksichtigung landesspezifischer Rahmenbedingungen. In der Schweiz sind viele ESG-relevante Informationen aufgrund gesetzlicher Vorschriften oder Marktpraxis bereits systematisch erfasst. Beispiele sind die Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKEn), die bereits erwähnte Verordnung über die Klimaberichterstattung für große Unternehmen oder ganz allgemein verschiedene SIA-Normen.

Diese bestehenden Strukturen bedeuten, dass der Aufwand zur Erfüllung bestimmter GRESB-Anforderungen geringer ausfallen kann als in Ländern mit weniger ausgereiften Regulierungen. Umgekehrt gibt es Punkte, die im Schweizer Kontext zwar gesetzlich nicht gefordert sind, im internationalen GRESB-Benchmarking aber notwendig sind,

beispielsweise formalisierte Stakeholder-Engagement-Programme oder detaillierte Governance-Dokumentationen.

Der Gesamtüberblick aus der Soll-Ist-Analyse zeigt, dass bei der Tellco AST bereits ein erheblicher Teil der GRESB-Anforderungen strukturell abgedeckt ist, vor allem in den Bereichen Energie- und $CO_2$-Daten sowie im strategischen Management. Höherer Aufwand ist insbesondere in denjenigen Indikatoren zu erwarten, die eine formalisierte und dokumentierte Prozesslandschaft erfordern – selbst wenn die entsprechenden Aktivitäten faktisch bereits stattfinden.

### 4.1.2 Management

Die Hauptkategorie „Management“ im GRESB-Rating zielt darauf ab, die strategische, organisatorische und prozessuale Verankerung von ESG-Aspekten innerhalb einer Immobilienorganisation zu bewerten. Dabei wird nicht nur die Existenz einzelner Dokumente oder Prozesse geprüft, sondern auch deren Implementierung im täglichen Geschäft. Im Fall der Tellco Anlagestiftung zeigt der Soll-Ist-Abgleich, dass die Ausgangslage in diesem Bereich grundsätzlich günstig ist, da zahlreiche zentrale Elemente bereits vorhanden sind und sich in vielen Fällen an internationalen Best Practices orientieren.

Ein wesentlicher Vorteil ergibt sich aus der in der Schweiz stark regulierten Struktur institutioneller Investoren. Die gesetzlichen Vorgaben für Pensionskassen, etwa im Rahmen des BVG und der Aufsicht durch die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), verlangen bereits ein hohes Mass an Governance, Risikomanagement und Transparenz. Dies schafft eine solide Grundlage, auf der die GRESB-Anforderungen aufbauen können. So existieren bei Tellco AST bereits formalisierte Richtlinien in Bereichen wie Compliance, Risikosteuerung und Investmentprozesse, die sich inhaltlich mit den ESG-relevanten Vorgaben des GRESB-Katalogs decken oder sich mit überschaubarem Anpassungsaufwand an diese angleichen lassen.

Auch organisatorisch ist das ESG-Thema bei Tellco AST klar zugeordnet. Die Verantwortlichkeiten sind definiert, und es gibt interne Strukturen, die eine ESG-Berichterstattung grundsätzlich ermöglichen. Dabei profitieren die internen Prozesse von der engen Zusammenarbeit zwischen Asset Management, Portfoliomanagement, Controlling und Entwicklung. In der GRESB-Bewertung wirkt sich diese klare Rollenverteilung positiv aus, da sie die Anforderungen an Verantwortlichkeiten und strategische Steuerung erfüllt.

Der grösste Handlungsbedarf innerhalb der Kategorie „Management“ liegt nicht in der inhaltlichen Umsetzung der ESG-Strategie, sondern in der formalen Dokumentation und

standardisierten Aufbereitung der Informationen. GRESB legt grossen Wert darauf, dass bestehende Prozesse schriftlich fixiert, regelmässig überprüft und transparent nach aussen kommuniziert werden. Während bei Tellco AST viele dieser Elemente gelebte Praxis sind, existieren sie zum Teil noch nicht in einer Form, die den formalen Nachweis im Rahmen des GRESB-Assessment ermöglicht. Dies betrifft etwa detaillierte schriftliche ESG-Policies, klare Verweise auf Verantwortlichkeiten in offiziellen Organigrammen oder die systematische Erfassung von Schulungen und Weiterbildungsprogrammen zum Thema Nachhaltigkeit.

Ein weiterer Punkt, der in der GRESB-Kategorie „Management“ bewertet wird, ist die Einbindung von Stakeholdern. Auch hier ist die Ausgangslage solide, da die Tellco AST durch ihre Rolle als bedeutender institutioneller Investor in regelmässigem Austausch mit Mietern, Bewirtschaftern, Planern und politischen Akteuren steht. Allerdings erfordert GRESB eine strukturierte und dokumentierte Darstellung dieser Stakeholderprozesse, einschliesslich der Ergebnisse und der darauf basierenden Massnahmen. Dies bedeutet für Tellco AST zusätzlichen Aufwand in der systematischen Erfassung und Auswertung dieser Interaktionen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Tellco AST in der Kategorie „Management“ einen hohen inhaltlichen Erfüllungsgrad erreichen kann. Insgesamt zeigt die Aufwandsschätzung, dass die Hauptkategorie „Management“ mit rund 15 Stunden vergleichsweise wenig zeitliche Ressourcen bindet. Dies liegt vor allem daran, dass viele der geforderten Inhalte, wie zum Beispiel Organisationsstrukturen, Richtlinien oder strategische Grundsätze, bereits bei der Tellco Anlagestiftung vorhanden und dokumentiert sind. Der zusätzliche Aufwand entsteht primär durch die systematische Aufbereitung und formale Dokumentation für das GRESB-Reporting, nicht jedoch durch die inhaltliche Neuerarbeitung. Damit ist dieser Bereich für die Organisation gut bewältigbar, zumal der Nutzen einer klaren und nachvollziehbaren Darstellung der Managementprozesse hoch ist und sich langfristig in Form einer höheren Bewertung und klareren internen Prozessen auszahlen dürfte.

### 4.1.3 Performance

Die Hauptkategorie „Performance“ im GRESB-Rating stellt einen der zentralen Bewertungsbereiche dar und zielt darauf ab, die tatsächliche Nachhaltigkeitsleistung eines Immobilienportfolios anhand messbarer Kennzahlen und Managementpraktiken zu bewerten. Während die Kategorie „Management“ eher die vorhandenen Strukturen und strategischen Grundlagen erfasst, richtet sich der Fokus bei „Performance“ stärker auf

operative Ergebnisse, Monitoringprozesse und die Integration von ESG-Themen in den laufenden Betrieb. Für die Tellco Anlagestiftung ist diese Kategorie von hoher Relevanz, da sie nicht nur unmittelbare Auswirkungen auf den GRESB-Score hat, sondern auch eine direkte Verbindung zu regulatorischen Anforderungen, Investoreninteressen und der Reputation des Portfolios aufweist.

Ein wesentlicher Bestandteil ist das Monitoring von Energie- und Emissionsdaten. GRESB verlangt hier nicht nur die Erfassung des Energieverbrauchs auf Portfolioebene, sondern auch eine differenzierte Auswertung nach Energiequellen und Gebäudetypen. In der Schweiz ist die Datenerhebung teilweise durch gesetzliche Rahmenbedingungen erleichtert, da die kantonalen Energiegesetze (basierend auf den Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich – MuKEn) und das $CO_2$-Gesetz die systematische Erfassung von Verbrauchs- und Emissionswerten fördern. Allerdings besteht die Herausforderung darin, diese Daten in einer für GRESB standardisierten Form zu konsolidieren. Bei Tellco AST sind Energiedaten nach der REIDA (Real Estate Investment Data Association) Methodologie für einen grossen Teil des Portfolios bereits vorhanden, teils aus Betriebskostenabrechnungen, teils aus Smart-Metering-Projekten. Dennoch erfordert die Zusammenführung in das von GRESB geforderte Format zusätzlichen personellen Aufwand, insbesondere bei Objekten mit komplexer Nebenkostenstruktur.

Ein weiterer relevanter Bereich betrifft die Erfassung von Treibhausgasemissionen. GRESB unterscheidet hier zwischen Scope 1-, Scope 2- und optional Scope 3-Emissionen, angelehnt an den Greenhouse Gas Protocol (GHGP) Standard. Während Scope 1-Emissionen (direkte Emissionen) und Scope 2-Emissionen (indirekte Emissionen aus zugekaufter Energie) vergleichsweise gut aus den Verbrauchsdaten abgeleitet werden können, gestaltet sich die Erhebung von Scope 3-Emissionen, etwa aus Bau- und Sanierungsprojekten oder aus vor- und nachgelagerten Lieferketten, deutlich schwieriger. Dies hat mehrere Gründe. Einerseits ist die Abgrenzung, welche Emissionen wohin gerechnet werden nicht in allen Fällen ganz klar. Hinzu kommt, dass vielfach genaue Daten fehlen oder gar nicht erhoben werden. Daher beruhen auch viele der vorhandenen Daten auf Schätzungen (Cohen, 2024). Nichtsdestotrotz gewinnt in der Schweiz die $CO_2$-Bilanzierung im Immobilienbereich zunehmend an Bedeutung, nicht zuletzt durch die Methodologie der REIDA, die sich gemäss mehrerer Interviewpartner als Standard etablieren könnte. Bei Tellco AST wird diese Methodik bereits angewendet, was eine wertvolle Ergänzung zu GRESB darstellt.

Auch Wasserverbrauch und Abfallmanagement sind zentrale Elemente der Performance-Kategorie. In der Schweiz gibt es im Gegensatz zu manchen internationalen Märkten keine verpflichtenden Wasserverbrauchsberichte für Immobilieninvestoren. Erschwerend kommt hinzu, dass Mietende die Wasser- respektive Abwasserabrechnungen direkt vom Werk erhalten. In der Schweiz an diese Daten heranzukommen, dürfte aus Datenschutzgründen schwierig werden. Bei Abfalldaten ist die Situation ebenfalls komplex, da die Entsorgungslogistik in der Schweiz stark dezentral organisiert ist und Gemeinden unterschiedliche Erfassungs- und Gebührensysteme nutzen. Für Tellco AST bedeutet dies, dass entsprechende Daten nur spärlich, bis gar nicht vorhanden sind. Sollte dieses Thema angegangen werden, muss erst eine Lösung gefunden werden, wie man an die relevanten Daten herankommt.

Ein Themenfeld, das im GRESB-Rahmen zunehmend Gewicht erhält, ist die Gesundheit und Sicherheit. Dies umfasst sowohl die Arbeitssicherheit für Beschäftigte als auch den Schutz von Mietenden und Besuchenden. Die Schweiz verfügt mit den EKAS-Richtlinien (Eidgenössische Koordinationskommission für Arbeitssicherheit) und den Brandschutzvorschriften über einen hohen gesetzlichen Mindeststandard. Bei Tellco AST sind diese Anforderungen grundsätzlich erfüllt, allerdings erfolgt die Dokumentation noch nicht vollständig in einer Form, die eine einfache Übernahme ins GRESB-Reporting erlaubt.

Ein weiterer Baustein ist das Mieter- und Stakeholder-Engagement. GRESB honoriert hier regelmässige Zufriedenheitsumfragen, Informationskampagnen zu ESG-Themen oder gemeinsame Nachhaltigkeitsprojekte. In der Praxis wird dies bei Tellco AST bislang eher projektbezogen umgesetzt, etwa bei umfassenden Sanierungen, bei denen Mietende frühzeitig informiert und eingebunden werden. Eine systematische, portfolioübergreifende Strategie existiert jedoch noch nicht, was im GRESB-Scoring zu Abzügen führen kann.

Auch das Lieferkettenmanagement spielt eine Rolle. Während öffentliche Beschaffer in der Schweiz gemäss Bundesgesetz über das öffentliche Beschaffungswesen (BöB) verpflichtet sind, Nachhaltigkeitskriterien bei Ausschreibungen zu berücksichtigen, besteht für private Immobilieninvestoren keine entsprechende gesetzliche Pflicht. GRESB bewertet dennoch, ob ESG-Kriterien in die Auswahl und Überwachung von Dienstleistern integriert sind. Bei Tellco AST werden Ausschreibungen bislang vor allem nach ökonomischen Kriterien gestaltet; eine formale Integration von ESG-Kriterien könnte das Rating in diesem Bereich verbessern.

GRESB legt ausserdem Wert auf die Dokumentation von Innovation und Pilotprojekten. Beispiele hierfür sind Projekte mit erneuerbaren Energien, Kreislaufwirtschaft oder digitalem Gebäudemanagement. Bei Tellco AST existieren bereits Ansätze, etwa bei Photovoltaikanlagen oder der Einführung von Smart-Metering, jedoch werden diese bislang nicht systematisch erfasst.

Schliesslich ist die Resilienz gegenüber Klimarisiken ein Thema, das im Zuge der Klimaanpassungsdebatte stark an Bedeutung gewinnt. Dabei geht es um die systematische Identifikation und Bewertung von Risiken wie Überflutung, Hitzestress oder Sturmereignisse. Bei Tellco AST werden Klimarisiken punktuell, etwa bei Neubauprojekten, berücksichtigt, jedoch fehlt eine einheitliche Portfolioanalyse.

Insgesamt zeigt sich, dass Tellco AST in vielen Bereichen der Performance-Kategorie bereits über eine solide Ausgangsbasis verfügt, insbesondere dort, wo Schweizer Gesetze und Standards hohe Mindestanforderungen setzen. Gleichzeitig erfordert die GRESB-spezifische Aufbereitung und Standardisierung der Daten einen nicht zu unterschätzenden zusätzlichen Aufwand. Die Kategorie „Performance“ stellt mit einem geschätzten Aufwand von rund 180 Stunden den bei weitem größten Block der GRESB-Vorbereitung dar. Dieser hohe Zeitbedarf ergibt sich aus der breiten Palette an quantitativen Indikatoren, die von Energie- und Emissionsdaten bis hin zu Wasserkennzahlen reichen. Auch wenn in der Schweiz bereits solide Grundlagen durch gesetzliche Vorgaben und Standards wie die $CO_2$-Berichterstattung bestehen, erfordert die systematische Sammlung, Konsolidierung und Qualitätssicherung der Daten einen erheblichen zusätzlichen Ressourceneinsatz. Insbesondere bei heterogenen Liegenschaftsportfolios mit älteren Gebäuden zeigt sich, dass die Datenlage oft unvollständig oder schwer zugänglich ist, was die Bearbeitung zusätzlich erschwert.

### 4.1.4 Development

Die Hauptkategorie „Development“ im GRESB-Framework bewertet die Nachhaltigkeitsleistung von Neubau- und umfassenden Sanierungsprojekten. Während „Performance“ auf den Betrieb bestehender Immobilien abzielt, konzentriert sich „Development“ auf den gesamten Lebenszyklus neuer Bauvorhaben, von der Planungsphase über die Bauausführung bis hin zur Übergabe und Inbetriebnahme. Der Fokus liegt dabei auf der Integration von ESG-Kriterien in Entscheidungsprozesse, die Minimierung ökologischer Auswirkungen sowie die Sicherstellung sozialer und wirtschaftlicher Qualität.

Für die Tellco Anlagestiftung ist diese Kategorie insbesondere relevant, da der Immobilienbestand fortlaufend durch Entwicklungsprojekte ergänzt oder durch umfassende Erneuerungen aufgewertet wird. Diese Projekte bieten die Chance, Nachhaltigkeitsstandards von Beginn an in der Konzeption zu verankern, was in der Regel effizienter und kostengünstiger ist, als bestehende Objekte später aufwändig nachzurüsten.

Ein zentraler Aspekt in „Development“ ist die Projektplanung unter Berücksichtigung nachhaltiger Baustandards. GRESB anerkennt hier international etablierte Zertifizierungssysteme wie DGNB, BREEAM oder LEED, die sowohl ökologische als auch soziale Kriterien abdecken. In der Schweiz ist das Minergie-Label ein besonders wichtiger Standard, der nicht nur Energieeffizienz, sondern zunehmend auch Themen wie Gesundheit und Komfort adressiert (Minerige, o. J.). Bei Tellco AST werden unter anderem verschiedene Minergielabels bei geeigneten Projekten bereits als Zielstandard geprüft, insbesondere bei Neubauten. Dies ist jedoch bisher nicht standardisiert und es werden auch nicht immer dieselben Labels angestrebt. Die Aufnahme solcher Zertifizierungen in das GRESB-Reporting kann den Score in dieser Kategorie signifikant verbessern.

Ein weiteres zentrales Kriterium ist die Reduktion von Treibhausgasemissionen während der Bauphase. Dies betrifft sowohl direkte Emissionen aus Bauprozessen als auch die sogenannten „Embodied Carbon“-Emissionen, die aus der Herstellung und dem Transport von Baumaterialien stammen. In der Schweiz ist dieser Bereich im Vergleich zu Betriebsemissionen noch weniger reguliert, gewinnt aber an Bedeutung, etwa durch entsprechende Empfehlungen von EnergieSchweiz (EnergieSchweiz, o. J.). Bei Tellco AST erfolgt derzeit eine projektbezogene Betrachtung dieser Emissionen, wenn dies für ein angestrebtes Label erforderlich ist, jedoch noch keine systematische Erfassung für alle Entwicklungsprojekte.

Obwohl der Begriff „Lebenszyklusanalyse“ im GRESB-Referenzhandbuch nicht als eigenständiger Indikator ausgewiesen ist, werden entsprechende Inhalte in mehreren Bewertungselementen indirekt berücksichtigt. Dazu gehören insbesondere die Erfassung von Treibhausgasemissionen in der Errichtungsphase bei Neubauten und umfassenden Sanierungen sowie die Bewertung von Materialeinsatz und Recyclingquoten. Diese Anforderungen setzen in der Praxis eine systematische Betrachtung der Bau- und Materialemissionen über den gesamten Projektverlauf voraus. In der Schweizer Bau- und Immobilienbranche werden solche Analysen im Rahmen von Standards wie Minergie-ECO oder DGNB durchgeführt. Bei der Tellco Anlagestiftung befindet sich dieses Themenfeld derzeit noch in einem frühen Entwicklungsstadium. Erst bei einzelnen Projekten wurden

bislang detaillierte Lebenszyklusanalysen durchgeführt, was vor allem auf die zusätzliche Komplexität und den damit verbundenen Ressourcenaufwand zurückzuführen ist. Entsprechend ist der GRESB-Score in diesem Bereich aktuell noch ausbaufähig. Durch den schrittweisen Aufbau interner Kompetenzen sowie die Einbindung externer Fachplaner bei künftigen Projekten könnte hier jedoch mittelfristig eine deutliche Verbesserung erreicht werden.

Auch das Abfall- und Ressourcenmanagement auf der Baustelle ist Bestandteil der GRESB-Bewertung. Ziel ist es, Bauabfälle zu reduzieren, Materialien zu recyceln und Ressourcen effizient zu nutzen. In der Schweiz ist die Baustellenabfallbewirtschaftung im Umweltschutzgesetz (USG) (Schweizerische Eidgenossenschaft, o. J.-c) verankert, was den Erfüllungsgrad für GRESB in diesem Bereich erleichtert. Dennoch müssen die Daten so aufbereitet werden, dass sie den spezifischen Berichtspflichten von GRESB entsprechen, was zusätzlichen administrativen Aufwand bedeutet.

Ein weiterer Schwerpunkt ist die Gesundheit und Sicherheit auf Baustellen. Hier gelten in der Schweiz hohe gesetzliche Standards, unter anderem die Bauarbeiterverordnung (BauAV) (Schweizerische Eidgenossenschaft, o. J.-a) und die EKAS-Richtlinien (EKAS, o. J.), die umfassende Schutzmassnahmen vorschreiben. Für GRESB ist nicht nur die Einhaltung solcher Standards relevant, sondern auch deren Dokumentation, Schulungskonzepte sowie Nachweise über die Umsetzung. Tellco AST profitiert hier von einem etablierten Netzwerk an Generalunternehmern und Planern, die diese Standards routinemässig einhalten. Dennoch müssen auch hier die Daten so aufbereitet werden, dass sie den spezifischen Berichtspflichten von GRESB entsprechen.

GRESB legt ausserdem Wert auf die Einbindung von Stakeholdern in die Entwicklungsphase. Dies umfasst die Information und Partizipation von Anwohnern, Mietern, Behörden und anderen Interessengruppen. Während dies in der Schweiz insbesondere im Rahmen von Baugesuchen und öffentlichen Auflagen häufig vorgeschrieben ist, geht GRESB darüber hinaus und honoriert freiwillige, proaktive Einbindungsstrategien. Bei Tellco AST geschieht dies bisher projektbezogen, vor allem bei grösseren Vorhaben in dicht besiedelten Gebieten, jedoch nicht nach einem einheitlichen, dokumentierten Verfahren.

Die Kategorie „Development“ bietet schliesslich die Möglichkeit, innovative Ansätze und Pilotprojekte hervorzuheben, die über gesetzliche Anforderungen hinausgehen. Dazu zählen beispielsweise die Nutzung kreislauffähiger Baumaterialien, der Einsatz erneuerbarer Energien direkt am Bau oder innovative Gebäudetechniklösungen. Tellco AST hat

in einzelnen Projekten bereits Photovoltaikanlagen, Holzbauweisen und Smart-Building-Technologien integriert, was im GRESB-Reporting gezielt genutzt werden kann, um die Innovationskraft des Portfolios zu unterstreichen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass Tellco AST im Bereich „Development“ von den hohen schweizerischen Baustandards, der weit verbreiteten Anwendung von Gebäudelabels und den strikten Vorschriften zu Arbeitssicherheit und Baustellenabfall profitiert. Die grössten Potenziale zur Verbesserung des GRESB-Scores liegen in der systematischen Erfassung und Definition von Prozessen im Entwicklungsbereich. Der geschätzte Aufwand liegt hier bei rund 24 Stunden. Dies hauptsächlich zur Erstellung interner Richtlinien. Entsprechend liegt der Schwerpunkt des Aufwands weniger in der Erhebung von Daten, sondern vielmehr in der zielgerichteten Dokumentation und der Nachvollziehbarkeit der angewandten Methoden.

### 4.1.5 Gesamtbewertung und Ausblick

Die Auswertung des GRESB-Referenzhandbuchs in Verbindung mit dem unternehmensinternen Soll-Ist-Abgleich bei der Tellco Anlagestiftung zeigt deutlich, dass die Ausgangslage im internationalen Vergleich vorteilhaft ist. Dies ist vor allem auf das hohe regulatorische und bauliche Niveau in der Schweiz zurückzuführen, das in vielen Bereichen bereits die Grundlage für die Erfüllung zentraler GRESB-Kriterien legt. Gleichzeitig offenbart die Analyse aber auch, dass der für ein hohes GRESB-Rating notwendige administrative und prozessuale Aufwand beträchtlich ist und vor allem in der systematischen Aufbereitung und Dokumentation vorhandener Informationen liegt.

In der Kategorie Management profitiert Tellco AST insbesondere von etablierten Governance-Strukturen, klaren Verantwortlichkeiten und einem funktionierenden Risikomanagement. Viele der geforderten Policies, wie etwa zu ESG, Compliance oder Risikosteuerung, sind bereits vorhanden oder lassen sich ohne grundlegende inhaltliche Änderungen GRESB-konform gestalten. Die wesentlichen Herausforderungen liegen hier weniger inhaltlich, sondern in der formalen Ausgestaltung nach GRESB-Anforderungen und in der konsistenten, jährlich aktualisierten Dokumentation. Aufgrund der in der Schweiz etablierten Corporate-Governance-Standards für institutionelle Anleger, wie sie etwa von der Schweizerischen Pensionskassenaufsicht (OAK BV) oder von Selbstregulierungsorganisationen wie der AMAS vorgegeben werden, ist der Anpassungsbedarf insgesamt überschaubar, wenngleich mit einem signifikanten, aber einmaligen Initialaufwand verbunden.

Die Kategorie Performance erfordert hingegen eine deutlich breitere und tiefere Datenerhebung. Während Themen wie Energieverbrauch, $CO_2$-Emissionen und Wasserverbrauch bereits in einzelnen Projekten erfasst werden, fehlt bisher eine vollumfängliche, standardisierte Portfolioerhebung. Hier liegt ein strukturelles Problem vieler Schweizer Immobilienportfolios: Aufgrund der föderalen Gesetzgebung (z. B. kantonale Gesetze) und der fragmentierten Bewirtschaftungslandschaft existiert kein einheitlicher Datenfluss von der Liegenschaft bis zum institutionellen Eigentümer. Für Tellco AST bedeutet dies, dass sowohl interne Prozesse als auch die Zusammenarbeit mit externen Bewirtschaftern optimiert werden müssen, um konsistente, GRESB-konforme Datensätze zu erhalten. Vorteilhaft ist, dass gewisse Indikatoren, etwa zu Arbeitssicherheit, Abfallmanagement oder Minergie-Zertifizierungen, in der Schweiz bereits auf hohem Niveau erfüllt werden. Das Potenzial zur Steigerung des GRESB-Scores liegt in der flächendeckenden Erfassung von Verbrauchsdaten, der Integration von Klimarisikoanalysen sowie der stärkeren Einbindung von Mietern in Nachhaltigkeitsinitiativen.

Die Kategorie Development ist für die Tellco Anlagestiftung eine besondere Chance, da Neubau- und umfassende Sanierungsprojekte im Vergleich zu Bestandsgebäuden die konsequente Integration von ESG-Kriterien von Beginn an ermöglichen. Die Analyse zeigt, dass Tellco AST hier bereits über eine solide Basis verfügt, insbesondere durch die Anwendung von etablierten Labels, die Einhaltung strenger Schweizer Vorschriften zu Arbeitssicherheit und Baustellenabfallmanagement sowie punktuelle Innovationsprojekte wie Photovoltaik oder Holzbauweisen. Der wesentliche Hebel zur Verbesserung liegt jedoch in der systematischen Erfassung und Kommunikation dieser Leistungen im GRESB-Kontext. Zudem besteht ein strategisches Potenzial in der Anwendung von Lebenszyklusanalysen (LCA) und der Quantifizierung von „Embodied Carbon“, um sich im internationalen Benchmarking zu differenzieren.

Insgesamt zeigt sich, dass der zusätzliche Aufwand für die Erreichung eines hohen GRESB-Scores bei Tellco AST in erster Linie in der Prozess- und Datenstandardisierung liegt. In Summe ergibt sich ein geschätzter Gesamtaufwand für das erstmalige Erstellen und Anpassen benötigter Unterlagen von rund 220 Stunden. Substanzielle bauliche oder operative Änderungen sind in vielen Bereichen nicht erforderlich, da Schweizer Gesetze, Normen und Branchenstandards bereits ein hohes Nachhaltigkeitsniveau sicherstellen. Gleichzeitig darf der laufende Pflegeaufwand nicht unterschätzt werden: Das GRESB-Rating ist kein einmaliges Projekt, sondern erfordert eine jährliche Datenerhebung, Anpassung an geänderte Bewertungskriterien und ein aktives ESG-Management.

Der Aufwand für das jährliche Assessment, also die Datenerhebung, Aufbereitung und Einreichung an GRESB, ist ebenfalls nicht zu unterschätzen und stellt für viele Organisationen eine erhebliche Belastung dar. Besonders deutlich wird dies in den Schilderungen von Interviewpartner 4, der in beratender Funktion tätig ist. Seinen Erfahrungen zufolge beansprucht allein die Phase der Datensammlung und -validierung für ein einziges Vehikel einen Zeitraum von rund drei bis vier Monaten, in dem eine zuständige Person mit mehr als 50 % ihres Arbeitspensums ausschliesslich mit GRESB beschäftigt ist. Legt man eine durchschnittliche Monatsarbeitszeit von 176 Stunden zugrunde, ergibt dies einen zusätzlichen internen Aufwand von mehr als 350 Stunden pro Jahr. Dieser Wert verdeutlicht, dass es sich nicht um eine marginale Zusatzaufgabe handelt, die „nebenbei" erledigt werden kann, sondern um ein Projekt, das über mehrere Monate hinweg erhebliche Kapazitäten bindet.

Neben diesem personellen Aufwand ist auch der potenzielle externe Beratungsaufwand zu berücksichtigen. Viele Organisationen greifen auf spezialisierte Dienstleister zurück, die über Erfahrung mit der GRESB-Systematik verfügen und helfen, den Score gezielt zu optimieren. Die Inanspruchnahme solcher Beratungsleistungen kann sinnvoll sein, wenn interne Strukturen und Ressourcen nicht ausreichen, um die komplexen Anforderungen eigenständig zu erfüllen. Gleichzeitig ist dieser Aufwand stark variabel und hängt in hohem Masse von den jeweiligen Gegebenheiten, der Datenqualität und den vorhandenen Prozessen ab. Besonders entscheidend ist zudem die Zielsetzung des teilnehmenden Vehikels: Wer lediglich ein solides Ergebnis zur Erfüllung von Mindestanforderungen anstrebt, benötigt weniger externe Unterstützung, während ambitionierte Ziele – etwa das Erreichen von vier oder fünf Sternen – regelmässig mit höheren Beratungs- und Abstimmungskosten verbunden sind.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass der Aufwand nicht statisch bleibt. Da GRESB seine Methodik jährlich anpasst und neue Themen in den Fragebogen integriert, müssen sich die teilnehmenden Organisationen kontinuierlich auf veränderte Anforderungen einstellen. Dies kann bedeuten, dass zusätzliche Datenquellen erschlossen, interne Prozesse angepasst oder neue Schnittstellen geschaffen werden müssen. Für Anlagestiftungen und Asset Manager führt dies zu einer fortlaufenden Herausforderung: Einerseits gilt es, eine gewisse Routine im jährlichen Einreichungsprozess aufzubauen, andererseits zwingt die Dynamik des Standards dazu, flexibel auf Neuerungen zu reagieren. In der Summe ergibt sich ein Aufwand, der je nach Ambition und Organisationsstruktur beträchtlich ansteigen

kann und in seiner Gesamtheit sowohl interne als auch externe Ressourcen langfristig bindet.

### 4.1.6 Kosten Assessment

Ein weiterer relevanter Aspekt bei der Kosten-Nutzen-Abschätzung des GRESB Assessments sind die Gebühren, welche für die Teilnahme jährlich anfallen. Eine aktuelle Kostenübersicht hat GRESB trotz mehreren Anfragen nicht herausgegeben und nur auf ihre Website verwiesen.

Gemäss einer öffentlich zugänglichen Kostenübersicht aus dem Jahr 2017 beliefen sich die Gebühren für Nicht-Mitglieder auf 4‘100 USD pro eingereichtem Fonds („Entity“) und stiegen proportional mit der Anzahl Fonds bis zu einem Maximalbetrag von 23‘550 USD pro Jahr. Die entsprechende Tabelle 1 ist anschliessend an den Absatz beigefügt. Für GRESB-Mitglieder fielen mit steigender Anzahl partizipierender Fonds reduzierte Kosten an, die zusätzlich nach der Höhe des verwalteten Vermögens (Assets under Management, AUM) differenziert wurden. So bezahlten Mitglieder mit einem verwalteten Vermögen von unter einer Milliarde US-Dollar beispielsweise 4‘700 USD für einen Fonds, während Mitglieder mit einem AUM über einer Milliarde US-Dollar für denselben Fonds 7‘050 USD entrichten mussten. Auch für Mitglieder galt eine jährliche Kostenobergrenze von 23‘550 USD, unabhängig von der Anzahl eingereichter Fonds. Damit wurden insbesondere grössere Anbieter mit mehreren Anlagevehikeln entlastet, während kleinere Anbieter vergleichsweise stärker belastet wurden. Gemäss Cowan sind in den Preisen für «Member» die effektiven GRESB Mitgliedschaftskosten bereits inklusive (Cowan, 2017). Da die Kosten für das Assessment und die Mitgliedschaft zusammen bereits ab zwei Fonds tiefer sind als wenn man als Non-Member ein GRESB Rating möchte, ist die Mitgliedschaft spätestens dann die bessere Wahl. Obwohl sich die exakten Zahlen seither weiterentwickelt haben dürften, verdeutlicht diese Struktur die grundsätzliche Logik der GRESB-Gebührenordnung: Sie ist so gestaltet, dass sich die Teilnahme insbesondere für grössere Marktteilnehmer lohnt, während kleinere Anbieter die Kosten in Relation zur Grösse ihres Portfolios stärker spüren.

| # Entities/ Funds | Non-member | Member | |
|---|---|---|---|
| | | < 1 Billion AUM | > 1 Billion AUM |
| 1 | $4,100 | $4,700 | $7,050 |
| 2 | $8,200 | $7,050 | $7,050 |
| 3 | $12,300 | $10,000 | $10,000 |
| 4 | $16,400 | $12,700 | $12,700 |
| 5 | $20,500 | $14,750 | $14,750 |
| 6 | $23,550 | $16,500 | $16,500 |
| 7 | $23,550 | $18,000 | $18,000 |
| 8 | $23,550 | $19,150 | $19,150 |
| 9 | $23,550 | $20,000 | $20,000 |
| 10 | $23,550 | $20,600 | $20,600 |
| 11 | $23,550 | $21,200 | $21,200 |
| 12 | $23,550 | $21,800 | $21,800 |
| 13 | $23,550 | $22,400 | $22,400 |
| 14 | $23,550 | $23,000 | $23,000 |
| 15+ | $23,550 | $23,550 | $23,550 |

Tabelle 1: Kosten GRESB 2017 (Cowan, 2017)

Daraus abgeleitet lässt sich für die Tellco sagen, dass sie als eher kleiner Anbieter von GRESB eher überproportional belastet werden wird. Trotzdem erscheinen die direkten Kosten eines Assessments in Relation zu den verwalteten Vermögen und zu den aus dem immensen Arbeitsaufwand anfallenden internen Kosten, überschaubar.

### 4.2 Interviews

Für die Interviews wurden 14 verschiedene Pensionskassen und Dienstleister aus dem Umfeld von Institutionellen Investoren angegangen. Wo möglich wurde auf bereits bestehende Kontakte zurückgegriffen. Falls solche nicht verfügbar waren, wurde die passendste Person oder Abteilung angefragt. War auch das nicht möglich, wurde ein Online-Kontaktformular ausgefüllt. Von fünf der angefragten Organisationen kam keine Rückmeldung. Fünf Organisationen haben eine Absage erteilt. Dies geschah meist mit dem Hinweis, dass ganz allgemein keine Interviews gegeben würden.

Das erste Interview fand am Freitag, 11. Juli 2025 statt. Es wurde Online via Microsoft Teams durchgeführt. Der Interviewpartner ist ein Mitarbeiter einer mittelgrossen öffentlich-rechtlichen Vorsorgeeinrichtung in der Zentralschweiz. Die Kasse verwaltet ein beträchtliches Immobilienportfolio, das sowohl direkt gehaltene Liegenschaften in der Schweiz als auch Beteiligungen an kollektiven Anlagegefässen umfasst. Die Person ist

Leiter des Asset Managements sowie stellvertretender Geschäftsführer der entsprechenden Einrichtung.

Das nächste Interview fand am Donnerstag, 7. August 2025 statt. Auch dieses wurde Online mit Microsoft Teams durchgeführt. Der Interviewpartner arbeitet als Portfoliomanager für indirekte Immobilienanlagen bei einem unabhängigen Schweizer Finanz- und Immobilienunternehmen, welches sowohl als Asset Manager als auch als Entwickler tätig ist. Das Unternehmen verwaltet eine breite Palette von Anlagevehikeln, darunter kotierte und nicht kotierte Fonds.

Als drittes fand ebenfalls am 7. August 2025 ein Onlineinterview via Microsoft Teams statt. Der Arbeitgeber dieses Interviewpartners ist eine Schweizer Pensionskasse mit starkem Nachhaltigkeitsprofil. Insbesondere im Immobilienbereich verfolgt sie eine Strategie, die Energieeffizienz, $CO_2$-Reduktion und Werterhaltung verbindet. Der Interviewpartner ist bei dieser Einrichtung tätig als Leiter der Vermögensanlagen.

Das letzte Interview fand am 21. August 2025 ebenfalls online per Microsoft Teams statt. Interviewpartner 4 arbeitet für ein auf die Immobilienbranche spezialisiertes Beratungsunternehmen mit Fokus auf Nachhaltigkeit, Digitalisierung und Strategieentwicklung in der Rolle des Head of Sustainable Portfolios. In dieser Funktion berät er institutionelle Investoren zum Thema Nachhaltigkeit auf Portfolioebene.

Alle vier Interviewpartner arbeiten im Umfeld von Schweizer Pensionskassen. Sie kennen sich mit Immobilienportfolios, und für die vorliegende Arbeit besonders von Interesse, indirekten Immobilieninvestitionen aus. Zudem kannten Sie das GRESB Benchmarking bereits vor dem Interview. Diese Punkte waren ausschlaggebend, weshalb sie für die Interviews ausgewählt wurden.

### 4.2.1 Wahrnehmung und Relevanz von GRESB

Die Auswertung der Interviews verdeutlicht, dass die Wahrnehmung und Relevanz des GRESB-Ratings im Umfeld institutioneller Immobilieninvestoren von einem Spannungsfeld geprägt ist. Einerseits wird GRESB zunehmend als Standard wahrgenommen, der sich im Markt durchsetzt und von dem mittelfristig kaum ein Anbieter von Anlagevehikeln unberührt bleibt. Andererseits bestehen erhebliche Zweifel an der Aussagekraft und Praxistauglichkeit des Instruments, die insbesondere von kleineren Marktteilnehmern und kritisch eingestellten Investoren stark betont werden.

Ein wiederkehrendes Motiv in den Interviews war die Beobachtung, dass GRESB im internationalen Umfeld bereits früh sichtbar wurde und von dort auch auf den Schweizer Markt ausstrahlte. Investoren berichteten, dass sie erstmals durch internationale Fondsreportings mit GRESB in Berührung kamen. Zunächst seien es grosse, global tätige Anbieter gewesen, die ihre GRESB-Ratings offenlegten und damit die Aufmerksamkeit institutioneller Anleger auf sich zogen. In der Folge hätten auch Schweizer Fonds begonnen, ihre GRESB Ergebnisse auszuweisen, um ihre Wettbewerbsfähigkeit im Dialog mit Investoren zu sichern. Ein Gesprächspartner fasste diesen Prozess zusammen, indem er hervorhob, dass er schon früh wahrgenommen habe, wie „das GRESB-Rating dann immer mehr mitrapportiert wurde und sich als Standard entwickelt“ habe (Interviewpartner 1). Diese Aussage verweist auf einen marktorientierten Diffusionsmechanismus: GRESB setzte sich nicht primär aufgrund regulatorischer Vorgaben durch, sondern, weil die Investoren zunehmend erwarteten, dass Fonds vergleichbare und transparente Angaben zu Nachhaltigkeit liefern.

Während sich GRESB als Benchmarking-Instrument etabliert, zeigt die Analyse zugleich, dass die konkrete Relevanz für Investoren unterschiedlich eingeschätzt wird. Besonders im schweizerischen Kontext wird der Fokus vielfach stärker auf die Erhebung und Reduktion von $CO_2$-Emissionen gelegt. Die REIDA-Methodologie wird hier als praxisnahes Instrument wahrgenommen, das unmittelbare und vergleichbare Daten liefert. Für einige Investoren ist der $CO_2$-Wert letztlich entscheidender als die abstrakte Sternebewertung. Dies bedeutet jedoch nicht, dass GRESB als überflüssig betrachtet wird, sondern vielmehr, dass es eine andere Rolle einnimmt: weniger als präziser Messwert, sondern vielmehr als Qualitätsindikator für Managementprozesse und strategische Ausrichtung. Interviewpartner 2 formulierte dies sinngemäss so, dass GRESB mehr über die Güte der Managementansätze und die strukturelle Verankerung von Nachhaltigkeit aussage, während der $CO_2$-Wert die tatsächliche ökologische Wirkung messbar mache. In die gleiche Kerbe schlug auch Interviewpartner 4. Er betont, dass GRESB nur einen schwer messbaren, direkten Nutzen bringe. Der grosse Mehrwert von GRESB liege darin, dass Themen angesprochen und fokussiert werden. Mittelfristig würden so auch Budgets gesprochen, für Themen, welche zuvor weniger Beachtung erhalten haben.

Besonders deutlich wurde in den Gesprächen, dass die Relevanz von GRESB stark von der Grösse der Anbieter abhängt. Für grosse Fonds und Pensionskassen gilt GRESB inzwischen beinahe als unverzichtbar. Es ist Teil der Erwartungshaltung von Investoren, dass Vehikel einer bestimmten Grössenordnung sich einem solchen Benchmark stellen.

GRESB wird damit zu einem qualitativen Kriterium für Marktzugang und Reputation. Kleinere Anbieter hingegen empfinden die Anforderungen vielfach als überbordend. Für sie steht der beträchtliche Arbeits- und Kostenaufwand in keinem angemessenen Verhältnis zum Nutzen. Diese Diskrepanz führt dazu, dass GRESB zwar insgesamt an Relevanz gewinnt, aber nicht gleichmässig im Markt akzeptiert ist. Es etabliert sich eine Art Zwei-Klassen-Struktur: grosse Anbieter, die kaum mehr um GRESB herumkommen, und kleine Anbieter, die teilweise bewusst darauf verzichten, weil sie den Aufwand scheuen oder andere Prioritäten setzen.

Besonders positiv wurde von mehreren Gesprächspartnern die Rolle von GRESB als Kommunikationsplattform hervorgehoben. Das Rating bietet ein standardisiertes Format, mit dem Fonds ihre Nachhaltigkeitsleistungen unabhängig bewerten lassen und Investoren eine Vergleichsbasis erhalten. In einer Branche, in der ESG-Aspekte zunehmend Gewicht haben, kann diese Transparenz Vertrauen schaffen und die Glaubwürdigkeit der Anbieter stärken. Interviewpartner 2 bezeichnete GRESB daher explizit als „gutes Kommunikationstool, unabhängig Informationen zur Verfügung zu stellen oder eine unabhängige Auswertung von einem Portfolio zu machen“. Damit wird deutlich, dass GRESB nicht nur als internes Steuerungsinstrument, sondern vor allem auch als externes Signal verstanden wird. Der Nutzen liegt weniger in der operativen Detailsteuerung als in der Möglichkeit, Investoren und anderen Stakeholdern eine strukturierte und überprüfbare Darstellung der Nachhaltigkeitsstrategie vorzulegen.

Parallel zu diesen positiven Einschätzungen wurden jedoch auch deutliche Kritikpunkte formuliert. Mehrere Gesprächspartner betonten, dass GRESB zu stark auf formale Policies, Prozesse und Weisungen abstelle und damit die tatsächliche Umsetzung von Nachhaltigkeit zu wenig berücksichtige. So wurde das Beispiel genannt, dass ein Fonds durch die Erstellung zahlreicher Richtlinien eine deutliche Verbesserung im Score erreichen konnte, obwohl die eigentliche Anlagestrategie unverändert blieb. Aus Investorensicht stellt dies ein Problem dar, da es die Gefahr einer Diskrepanz zwischen dokumentierter und gelebter Nachhaltigkeit schafft. Diese Kritik verweist auf die Gefahr von Greenwashing durch Formalismus, die GRESB aus Sicht mancher Marktteilnehmer nicht ausreichend adressiert.

Ein weiterer Kritikpunkt betrifft die mangelnde Adaptierbarkeit mancher GRESB-Indikatoren zu den spezifischen Gegebenheiten des Schweizer Marktes. So wurde darauf hingewiesen, dass beispielsweise Abfall in der Schweiz ganz anders gehandhabt werde als in anderen Ländern, was die Datenverfügbarkeit und damit die Vergleichbarkeit

erschwert. Auch bei regulatorischen Vorgaben bestehen Unterschiede, die nicht immer berücksichtigt werden. Für Investoren bedeutet dies, dass einzelne Indikatoren wenig aussagekräftig sind und das Gesamtergebnis teilweise relativiert werden muss. Trotz dieser Einschränkungen wird GRESB jedoch insgesamt als wichtiger Standard anerkannt, weil es die internationale Vergleichbarkeit gewährleistet und als gemeinsamer Nenner im Dialog zwischen Anbietern und Investoren fungiert.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Wahrnehmung von GRESB stark polarisiert ist. Während einige Investoren GRESB als unverzichtbar betrachten und überzeugt sind, dass es sich langfristig als Standard etablieren wird, zeigen sich andere ausgesprochen kritisch und stellen den praktischen Nutzen infrage. Besonders ein Interviewpartner machte deutlich, dass er GRESB als überkomplex und überteuert ansieht und ihm nur geringen Mehrwert beimisst. Für ihn sind nationale Instrumente wie REIDA relevanter und glaubwürdiger. Demgegenüber stehen Stimmen, die GRESB nicht nur als Standard akzeptieren, sondern auch als notwendiges Kriterium für Investorenentscheidungen betrachten.

Die Analyse zeigt, dass GRESB im Schweizer Markt zunehmend als unvermeidlicher Standard betrachtet wird, dessen Relevanz jedoch je nach Perspektive unterschiedlich bewertet wird. Für grosse Anbieter und international orientierte Investoren ist GRESB ein Muss, da es Transparenz, Vergleichbarkeit und Glaubwürdigkeit schafft. Für kleinere Anbieter stellt es dagegen eine erhebliche Belastung dar, deren Nutzen nicht immer eindeutig ersichtlich ist. Inhaltlich wird GRESB vor allem als Kommunikations- und Vergleichsinstrument geschätzt, das Managementprozesse sichtbar macht und Investoren eine standardisierte Bewertungsgrundlage bietet. Kritisch gesehen wird hingegen der starke Fokus auf formale Policies und die mangelnde Abbildung gelebter Praxis. Auch die eingeschränkte Anpassungsfähigkeit an schweizerische Rahmenbedingungen bleibt ein Thema. Dennoch gilt GRESB als Instrument, an dem sich mittelfristig kaum ein relevanter Marktteilnehmer vorbeibewegen kann. Es signalisiert Professionalität, schafft Vertrauen und ist zunehmend Bestandteil des Marktdialogs, auch wenn es inhaltlich nicht alle Erwartungen erfüllt.

In der längerfristigen Betrachtung ergibt sich aus den Interviews ein ambivalentes Bild. Einerseits besteht trotz teils erheblicher Kritik am System bislang kein konkurrenzfähiges Alternativprodukt, das GRESB ernsthaft infrage stellen könnte. Nationale Ansätze wie die REIDA-Methodologie spielen zwar eine wichtige Rolle bei der Erhebung spezifischer Kennzahlen, insbesondere im Bereich $CO_2$, decken jedoch nicht die gesamte Bandbreite eines umfassenden ESG-Benchmarkings ab. Dadurch bleibt GRESB mangels

Alternativen für viele Investoren das zentrale Referenzinstrument. Andererseits wird die jährliche Anpassung der Methodik unterschiedlich bewertet: Sie sorgt zwar dafür, dass neue Themen Eingang finden und die Weiterentwicklung des Sektors vorangetrieben wird, erschwert aber zugleich die Vergleichbarkeit über die Jahre hinweg. Für Investoren bedeutet dies, dass langfristige Trends im Rating nur eingeschränkt abgebildet werden können, da Verbesserungen oder Verschlechterungen nicht immer auf tatsächliche Veränderungen in den Portfolios, sondern auch auf veränderte Bewertungsgrundlagen zurückzuführen sind. Diese Dynamik verdeutlicht, dass GRESB zwar ein Standard ohne echte Alternative bleibt, zugleich aber eine gewisse Unschärfe in der Langfristbetrachtung mit sich bringt.

### 4.2.2 Einfluss auf Investitionsentscheidungen

Die Interviews zeigen, dass das GRESB-Rating zunehmend Beachtung findet, seine Rolle in konkreten Investitionsentscheidungen jedoch stark variiert. Für einige Investoren ist es bereits fester Bestandteil ihrer Anlagestrategie, andere nutzen es als ergänzendes Informationsinstrument oder als Diskussionsgrundlage für das Management, während wieder andere es praktisch ignorieren. Diese Spannbreite verweist auf eine noch nicht abgeschlossene Entwicklung, in der GRESB zwar als Marktstandard an Bedeutung gewinnt, seine Wirkung in der Praxis jedoch von institutionellen Rahmenbedingungen, Philosophien und individuellen Einschätzungen abhängt.

Besonders klar wird die Bedeutung von GRESB dort, wo es bereits direkt in den Investitionsprozess integriert ist. Ein Beispiel hierfür ist Interviewpartner 1. Für ihn stellt GRESB eine Art Qualitätssiegel dar, das anzeigt, ob ein Fonds Nachhaltigkeit systematisch berücksichtigt. Seine Organisation hat definierte Mindeststandards eingeführt: Fonds sollten mindestens drei Sterne aufweisen, bevorzugt vier oder mehr. Damit wird GRESB zu einer faktischen Hürde im Auswahlprozess, die sicherstellt, dass nur Anbieter mit einem gewissen Grad an strukturellem ESG-Management berücksichtigt werden. „Wenn sie drei oder vier Sterne haben, dann zeigt es mir, dass sie eigentlich sehr gut unterwegs sind, und das gibt mir dann halt einfach die Sicherheit“ (Interviewpartner 1). Die Relevanz ist hier sehr hoch: GRESB wird nicht nur beobachtet, sondern als entscheidungsrelevanter Filter eingesetzt.

Gleichzeitig betonte derselbe Interviewpartner, dass GRESB zwar eine wichtige Orientierung bietet, aber nicht zwingend alles dominiert. Wenn ein Fonds ein besonders attraktives Rendite-Risiko-Profil bietet, auch wenn sein GRESB-Rating schwächer ausfällt, kann er dennoch in das Portfolio aufgenommen werden, vorausgesetzt, das

Ungleichgewicht wird durch andere, höher geratete Fonds kompensiert. Diese flexible Handhabung zeigt, dass GRESB in diesem Kontext zwar verbindlich ist, aber nicht absolut. Es wirkt eher wie ein gewichtiger Baustein in einem umfassenderen Entscheidungsmodell, das Rendite, Risiko, Diversifikation und ESG integriert.

Ein deutlich anderes Bild zeichnet Interviewpartner 2. Für ihn ist GRESB kein harter Filter, sondern vor allem eine Plattform, die Transparenz schafft und den Dialog mit Anbietern erleichtert. Besonders hervorgehoben wurde das sogenannte Spider-Diagramm, das Stärken und Schwächen eines Fonds oder einer Gesellschaft übersichtlich darstellt. Für das bessere Verständnis wurde ein entsprechender Chart anschliessend vom Absatz abgebildet (Abbildung 2). Diese Visualisierung wird von Interviewpartner 2 als Grundlage genutzt, um in Gesprächen mit Fondsanbietern gezielt kritische Punkte anzusprechen und Verbesserungen einzufordern. Entscheidend ist nicht der Gesamtscore oder die Anzahl Sterne, sondern die Glaubwürdigkeit einer Strategie. Auch Fonds mit schwächeren Ergebnissen können attraktiv sein, wenn sie plausibel darlegen, wie sie sich verbessern wollen oder wo sie den Fokus setzen. „Wir setzen kein Mindestscores, sondern ich finde, es ist ein gutes Tool fürs Engagement, dass man den Dialog führen kann“ (Interviewpartner 2). Damit wird deutlich, dass GRESB in diesem Fall weniger eine Entscheidungs- als eine Steuerungsfunktion erfüllt: Es liefert objektive Anhaltspunkte, mit denen Investoren ihr Engagement konkretisieren können.

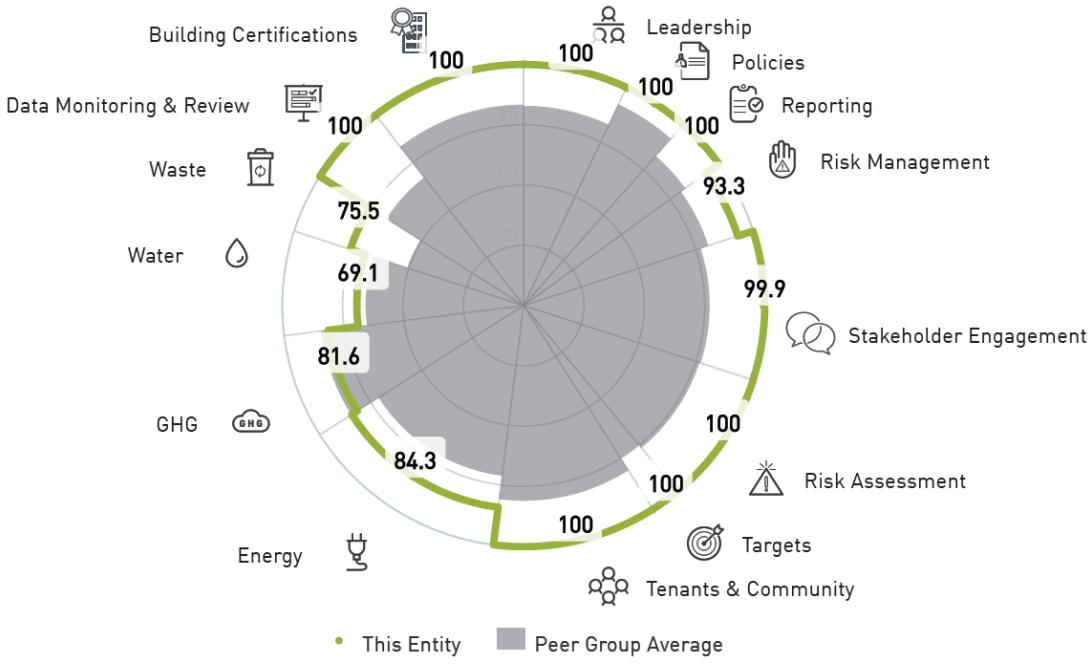


Abbildung 2: GRESB Spider Diagramm (GRESB, 2021)

Interessant ist auch die implizite Dynamik, die sich hier zeigt: Ein schwacher GRESB-Score ist nicht automatisch ein Ausschlusskriterium, sondern kann Ausgangspunkt für eine intensivere Auseinandersetzung sein. GRESB wirkt damit als Grundlage des Dialogs, nicht als finaler Entscheidungsmechanismus. Diese Nutzung verweist auf die Mehrdimensionalität des Instruments, das nicht nur zur Selektion, sondern auch zur vertieften Analyse eines Anlagevehikels beiträgt.

Ein kontrastierendes Gegenbild liefert Interviewpartner 3. Er misst GRESB für Investitionsentscheidungen keine Bedeutung bei. Stattdessen verlässt er sich auf eine eigene Nachhaltigkeitsstrategie, die auf direkten Einflussmöglichkeiten basiert, etwa Netto-Null-Ziele für selbst gehaltene Immobilien. In seiner Einschätzung ist GRESB zu formalistisch und zu wenig praxisnah. Er kritisierte, dass Fonds ihre Scores durch formale Dokumentationen verbessern könnten, ohne dass dies reale Veränderungen in der Anlagestrategie nach sich ziehe. Dies habe er bei einem Fonds der Credit Suisse miterlebt und sieht es sehr kritisch. Für ihn ist die entscheidende Frage, ob ein Fonds tatsächlich nachhaltige Resultate erzielt, nicht, ob er Policies erstellt hat. Entsprechend betrachtet er GRESB nicht nur als überflüssig, sondern als potenziell irreführend. In seiner Argumentation zeigt sich eine starke Präferenz für direkte Steuerbarkeit und messbare Ergebnisse gegenüber externen Ratings.

Diese Position verdeutlicht die Skepsis, die manche Investoren gegenüber standardisierten Benchmarks hegen. Während GRESB für andere Transparenz und Vergleichbarkeit bietet, sieht er darin primär die Gefahr von Scheintransparenz. Entscheidend ist für ihn die tatsächliche Entwicklung der $CO_2$-Bilanz oder die Umsetzung von Sanierungen, nicht die formale Bewertung. Hierbei verweist er zudem auf die REIDA Methodologie, welche er als gutes Instrument für die Schweiz betrachtet. Damit steht er exemplarisch für jene Gruppe von Investoren, die externe Ratings ablehnen und stärker auf eigene Methoden und Strategien setzen.

Zwischen diesen Polen positioniert sich Interviewpartner 4. Er erkennt die Bedeutung von GRESB für die Marktkommunikation und die zunehmende Erwartungshaltung seitens der Investoren an, misst dem Rating aber keine ausschlaggebende Rolle für Investitionen bei. Fonds ohne GRESB-Rating können für ihn genauso interessant sein, wenn andere Kennzahlen wie $CO_2$-Emissionen oder eine konsistente Nachhaltigkeitsstrategie überzeugen. Gleichzeitig weist er darauf hin, dass Anbieter ohne GRESB mittelfristig Nachteile haben könnten, weil Investoren Transparenz zunehmend voraussetzen. GRESB fungiert hier also als Kriterium, das Wettbewerbsvorteile schafft, ohne zwingend ein

Ausschlusskriterium zu sein. Es verstärkt die Glaubwürdigkeit und erleichtert Vergleiche, entscheidet aber nicht allein.

Die Auswertung der Interviews macht deutlich, dass der Umgang mit GRESB von einer Reihe zentraler Spannungsfelder geprägt ist, die sich je nach institutionellem Kontext unterschiedlich ausprägen. Ein wesentliches Spannungsfeld zeigt sich zwischen Standardisierung und Flexibilität. Während einige Investoren GRESB als festen Mindeststandard in ihre Entscheidungsprozesse integrieren und damit ein klares Eintrittskriterium für Fonds schaffen, bevorzugen andere eine deutlich flexiblere Handhabung. Für sie stellt das Rating zwar eine nützliche Informationsquelle dar, doch lehnen sie es ab, starre Schwellenwerte festzulegen.

Ein zweites Spannungsfeld betrifft die Abwägung zwischen formalem Reporting und gelebter Praxis. Mehrere Interviewpartner kritisierten, dass ein hoher Score nicht zwingend mit substantieller Nachhaltigkeit gleichzusetzen sei. Vielmehr könne durch umfassende Dokumentation und das Verfassen von Policies eine Verbesserung im Rating erzielt werden, ohne dass sich an der tatsächlichen Anlagestrategie oder deren Wirkung etwas ändere. Für manche Investoren steht die formale Nachweisführung damit stärker im Vordergrund als die reale ökologische oder soziale Performance, was die Aussagekraft des Ratings infrage stellt.

Deutlich wurde auch, dass die Grösse eines Fonds entscheidend dafür ist, welche Bedeutung GRESB im Entscheidungsprozess erhält. Grössere Anbieter können sich der Erwartungshaltung institutioneller Investoren kaum entziehen und müssen GRESB vielfach als festen Bestandteil ihrer Marktkommunikation und Entscheidungsgrundlage berücksichtigen. Kleinere Fonds hingegen verfügen oft nicht über die personellen und finanziellen Ressourcen, um die Anforderungen zu erfüllen, und können dennoch für Investoren attraktiv sein, wenn andere Kennzahlen oder Strategien überzeugen.

Schliesslich wurde in den Interviews die Spannung zwischen Kommunikation und Entscheidung hervorgehoben. Für manche Investoren ist GRESB in erster Linie ein Instrument, das Transparenz schafft, die Vergleichbarkeit erleichtert und den Dialog mit Fondsanbietern unterstützt. Für andere ist es hingegen integraler Bestandteil der Selektion und ein Kriterium, das unmittelbar über die Aufnahme oder Ablehnung eines Fonds entscheidet. Damit zeigt sich, dass GRESB in der Praxis nicht einheitlich als Entscheidungsinstrument verstanden wird, sondern in einem breiten Spektrum zwischen Kommunikationshilfe und harten Investitionsfilter Anwendung findet.

Zusammenfassend zeigt sich, dass GRESB in Investitionsentscheidungen institutioneller Anleger zwar präsent ist, aber sehr unterschiedlich gewichtet wird. Für einige ist es ein integraler Bestandteil mit klaren Mindestanforderungen, für andere ein nützliches Dialog- und Vergleichsinstrument, für wieder andere praktisch irrelevant. Die Mehrheit der Positionen haben jedoch die Anerkennung gemeinsam, dass GRESB zunehmend eine Rolle spielt, sei es als Filter, Kommunikationsbasis oder zumindest als Marktstandard, an dem man sich orientieren muss.

Langfristig dürfte die Bedeutung von GRESB weiter steigen, da Investoren immer stärker auf standardisierte Nachhaltigkeitsinformationen angewiesen sind und Transparenz fordern. Gleichzeitig bleibt die Herausforderung bestehen, den Graben zwischen formaler Bewertung und realer Nachhaltigkeitsleistung zu schliessen. Erst wenn es GRESB gelingt, nicht nur Prozesse und Policies, sondern auch Ergebnisse stärker abzubilden, könnte es von allen Marktteilnehmern als gleichermassen relevantes Entscheidungskriterium akzeptiert werden. Bis dahin bleibt es ein Instrument, das Investitionen beeinflusst, aber nicht in jedem Fall bestimmt.

# 5. Fazit und Ausblick

## 5.1 Interpretation und Zusammenfassung der Ergebnisse

Die vorliegende Arbeit hatte das Ziel, den Aufwand und den Nutzen eines GRESB-Assessments für die Tellco Anlagestiftung zu analysieren und insbesondere dessen Bedeutung für Investoren zu beleuchten. Die Untersuchung zeigt ein ambivalentes Bild: Einerseits erfordert die Teilnahme am GRESB-Benchmark einen erheblichen personellen und zeitlichen Aufwand, andererseits bringt sie Vorteile in Bezug auf Transparenz, Vergleichbarkeit und strategische Positionierung im Markt.

Die Analyse des Aufwands hat verdeutlicht, dass insbesondere die Kategorien Performance und Development ressourcenintensiv sind. Während einige Anforderungen aufgrund der regulatorischen Gegebenheiten in der Schweiz bereits gut abgedeckt sind, besteht in anderen Bereichen, etwa bei detaillierten $CO_2$-Bilanzen oder Lebenszyklusanalysen, noch Nachholbedarf. Für die Tellco Anlagestiftung bedeutet dies, dass die jährliche Datenerhebung und -aufbereitung eine klare interne Organisation und eine enge Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Abteilungen erfordert.

Die Interviews mit Vertretern institutioneller Investoren haben gezeigt, dass das GRESB-Rating zunehmend als Marktstandard wahrgenommen wird. Zwar bleibt der $CO_2$-Ausstoß

für viele Entscheidungsträger ein zentraleres Kriterium als die Sternebewertung von GRESB, dennoch liefert das Rating wichtige Signale zur Qualität des Nachhaltigkeitsmanagements. Besonders hervorzuheben ist, dass viele Investoren GRESB als Kommunikations- und Vergleichsinstrument schätzen und es als Teil ihrer Investment- und Engagementstrategie nutzen. Unterschiede zeigten sich allerdings in der Gewichtung: Während einige Anleger Mindestscores voraussetzen, betrachten andere das Rating vor allem als Dialogbasis. Wieder andere ziehen das GRESB-Rating bisher gar nicht in Ihre Investmententscheide mit ein.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das GRESB-Rating sowohl Chancen als auch Herausforderungen für die Tellco Anlagestiftung mit sich bringt. Der Aufwand ist nicht zu unterschätzen, doch die Teilnahme kann langfristig die Wettbewerbsfähigkeit stärken, das Vertrauen der Investoren fördern und die Nachhaltigkeitsstrategie nach außen sichtbar machen. Damit leistet GRESB nicht nur einen Beitrag zur Erfüllung regulatorischer Erwartungen, sondern unterstützt auch die strategische Ausrichtung der Stiftung auf eine nachhaltige Entwicklung des Immobilienportfolios.

## 5.2 Handlungsempfehlungen für Anlagestiftungen

Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen deutlich, dass das GRESB-Rating für viele institutionelle Investoren zu einem wichtigen Orientierungspunkt geworden ist. Anlagestiftungen, die ihre Wettbewerbsfähigkeit langfristig sichern und die Erwartungen ihrer Anleger erfüllen wollen, sollten sich daher ernsthaft mit einer Teilnahme am GRESB auseinandersetzen. Gleichzeitig ist es entscheidend, den mit dem Rating verbundenen Aufwand realistisch einzuschätzen und organisatorisch zu verankern.

Auf der Aufwandseite ist zunächst festzuhalten, dass die jährliche Erhebung, Aufbereitung und Einreichung der Daten einen substanziellen internen Ressourceneinsatz erfordert. Basierend auf den Ergebnissen des Soll-Ist-Abgleichs und den Schilderungen aus den Interviews ist für ein einzelnes Vehikel mit einem Zeitaufwand von mehreren hundert Stunden pro Jahr zu rechnen. Hinzu kommt, dass in der initialen Phase der Teilnahme ein noch deutlich höherer Aufwand anfällt, da Prozesse und Schnittstellen erst etabliert werden müssen. Auch externe Unterstützung durch spezialisierte Beratungsunternehmen kann notwendig sein, insbesondere wenn ein hoher Score angestrebt wird oder die internen Kapazitäten begrenzt sind. Dieser Aufwand darf nicht unterschätzt werden, da er sowohl personelle Ressourcen bindet als auch direkte Kosten nach sich zieht.

Für die Tellco Anlagestiftung wie auch für andere vergleichbare Organisationen bietet es sich an, die Aufgaben im Zusammenhang mit GRESB klar auf verschiedene Abteilungen zu verteilen. Das Controlling kann die Datensammlung und -validierung übernehmen, während das Portfoliomanagement die strategische Einbettung und Kommunikation steuert. Eine enge Abstimmung ist erforderlich, um die Nachhaltigkeitsziele konsistent im Gesamtportfolio umzusetzen. Zudem erscheint es sinnvoll, interne Prozesse so zu standardisieren, dass sie jährlich effizient wiederholt werden können.

Darüber hinaus empfiehlt es sich, die Stärken des GRESB gezielt zu nutzen. Die Plattform kann als Kommunikationsinstrument gegenüber Anlegern und Partnern eingesetzt werden, um die Qualität des Nachhaltigkeitsmanagements sichtbar zu machen. Gleichzeitig sollten Stiftungen nicht allein auf die Sternebewertung vertrauen, sondern diese mit anderen Indikatoren wie etwa $CO_2$-Emissionen nach REIDA-Methodik ergänzen. Dies trägt dazu bei, ein umfassenderes Bild der ökologischen Performance zu erhalten und die Glaubwürdigkeit gegenüber kritischen Stakeholdern zu erhöhen.

Ein weiterer Handlungsschwerpunkt liegt in der kontinuierlichen Verbesserung. GRESB entwickelt seine Methodik fortlaufend weiter, was von den teilnehmenden Organisationen ein hohes Maß an Flexibilität verlangt. Teilnehmer sollten daher die Veränderungen frühzeitig beobachten und sich aktiv darauf vorbereiten. Dies kann durch den Austausch mit anderen Marktteilnehmern oder gezielte Weiterbildung im Bereich ESG-Reporting geschehen.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass der Aufwand für ein GRESB-Rating hoch ist, der Nutzen jedoch in Form von Transparenz, Marktpositionierung und Investorenvertrauen diesen Aufwand rechtfertigen kann. Für Anlagestiftungen empfiehlt sich daher ein strategisch ausgewogenes Vorgehen: Einerseits eine konsequente Teilnahme am GRESB zur Erfüllung von Markt- und Anlegererwartungen, andererseits eine pragmatische Nutzung zusätzlicher Instrumente zur Vermeidung einer einseitigen Fokussierung auf die Benchmark.

### 5.3 Limitationen der Arbeit

Trotz der breiten Analyse und der durchgeführten Experteninterviews weist die vorliegende Arbeit einige Einschränkungen auf, die bei der Interpretation der Ergebnisse berücksichtigt werden müssen. Eine zentrale Limitation betrifft die Stichprobengrösse. Die Interviews wurden mit einer begrenzten Zahl von Experten geführt, die überwiegend im Umfeld von Pensionskassen und institutionellen Investoren tätig sind. Damit konnte zwar

ein fundierter Einblick in die Wahrnehmung und Relevanz des GRESB-Ratings gewonnen werden, die Ergebnisse sind jedoch nicht ohne Weiteres auf die gesamte Branche übertragbar.

Ein weiterer Aspekt betrifft die Subjektivität qualitativer Forschung. Die Einschätzungen der Interviewpartner spiegeln persönliche Erfahrungen, Meinungen und teilweise auch die institutionellen Rahmenbedingungen ihrer Organisationen wider. Zwar wurden die Aussagen systematisch analysiert und in Kategorien verdichtet, eine vollständige Objektivität kann in diesem Forschungskontext jedoch nicht gewährleistet werden.

Auch die Datenlage stellt eine Einschränkung dar. Da GRESB seine Kostenstruktur und gewisse Detailinformationen zum Scoring-Mechanismus nicht vollständig offenlegt, musste teilweise auf Sekundärquellen und eigene Schätzungen zurückgegriffen werden. Dies kann die Präzision der Aufwandabschätzung beeinflussen. Ebenso konnte nur ein Soll-Ist-Abgleich auf Basis interner Daten der Tellco Anlagestiftung durchgeführt werden. Externe Vergleichsdaten von anderen Anlagestiftungen wurden nicht herangezogen, was die Generalisierbarkeit einschränkt.

Schliesslich ist auch der zeitliche Rahmen der Arbeit zu beachten. ESG-Standards und insbesondere das GRESB-Rating unterliegen einem dynamischen Entwicklungsprozess. Neue regulatorische Vorgaben, methodische Anpassungen bei GRESB oder Veränderungen in der Anlegernachfrage können die hier präsentierten Ergebnisse rasch verändern. Die Arbeit stellt somit eine Momentaufnahme dar, die in Zukunft regelmässig überprüft und aktualisiert werden müsste, um weiterhin gültig zu bleiben.

## 5.4 Empfehlung für zukünftige Forschung

Die vorliegende Arbeit konnte wichtige Erkenntnisse zur Wahrnehmung, Relevanz und zum Aufwand eines GRESB-Ratings im Kontext einer Schweizer Anlagestiftung gewinnen. Gleichzeitig hat sich gezeigt, dass zahlreiche Aspekte noch vertiefter untersucht werden könnten.

Ein Ansatzpunkt für zukünftige Forschung ist eine quantitative Untersuchung mit grösserer Datenbasis. Während diese Arbeit auf qualitativen Interviews aufbaut, könnten breit angelegte Umfragen unter Schweizer Pensionskassen, Anlagestiftungen und Immobilienfonds ein umfassenderes Bild über die Verbreitung und den Einfluss von GRESB liefern. Dadurch liesse sich die Generalisierbarkeit der Ergebnisse erhöhen.

Darüber hinaus wäre es lohnenswert, den tatsächlichen Zusammenhang zwischen GRESB-Bewertung und finanzieller Performance von Immobilienanlagen empirisch zu analysieren. Ob und in welchem Ausmass höhere GRESB-Scores tatsächlich mit stabileren Renditen, tieferen Risiken oder einem besseren Marktzugang einhergehen, ist bislang kaum systematisch untersucht worden.

Ein weiterer Forschungsstrang könnte sich auf den Vergleich alternativer Standards und Instrumente konzentrieren. Insbesondere die REIDA-$CO_2$-Methodologie oder nationale ESG-Vorgaben bieten sich an, um ihre Komplementarität oder Konkurrenz zu GRESB zu beleuchten. Dies würde helfen, die Positionierung von GRESB im Gefüge der Nachhaltigkeitsinstrumente besser einzuordnen.

Schliesslich erscheint auch die Langzeitperspektive von Interesse: Wie entwickeln sich Aufwand und Nutzen eines GRESB-Assessments über mehrere Jahre hinweg, insbesondere in Bezug auf regulatorische Anpassungen, interne Prozessoptimierungen und Veränderungen in der Investorennachfrage? Eine Längsschnittstudie könnte aufzeigen, ob die Anfangsinvestitionen in den Aufbau der notwendigen Strukturen durch Effizienzgewinne und zunehmende Marktakzeptanz über die Zeit kompensiert werden.

Insgesamt bietet sich also ein breites Spektrum an Forschungsansätzen, die auf den Ergebnissen dieser Arbeit aufbauen und helfen können, die Rolle von GRESB im Schweizer Immobilienmarkt noch klarer zu definieren und kritisch einzuordnen.

## 6. Literaturverzeichnis

AMAS. (o. J.). *Selbstregulierung Sustainable Finance*. Asset Management Association Switzerland. Abgerufen 14. August 2025, von https://www.am-switzerland.ch/de/selbstregulierung/selbstregulierung-sustainable-finance

Amel-Zadeh, A., & Serafeim, G. (2018). Why and How Investors Use ESG Information: Evidence from a Global Survey. *Financial Analysts Journal*, *74*(3), 87–103. https://doi.org/10.2469/faj.v74.n3.2

BAFU, B. für U. B. | O. fédéral de l'environnement O. | U. federale dell'ambiente. (o. J.-a). *Das Übereinkommen von Paris*. Abgerufen 23. April 2025, von https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/thema-klima/klimawandel-stoppen-und-folgen-meistern/klima--internationales/das-uebereinkommen-von-paris.html

BAFU, B. für U. B. | O. fédéral de l'environnement O. | U. federale dell'ambiente. (o. J.-b). *Klima: Das Wichtigste in Kürze*. Abgerufen 15. Mai 2025, von https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/thema-klima/klima--das-wichtigste-in-kuerze.html

Bieri, E. (2025). *GRESB: Referenz-Handbuch 2025*.

BREEAM. (o. J.). *Was ist BREEAM | BREEAM D-A-CH*. Abgerufen 14. August 2025, von https://breeam.de/breeam/was-ist-breeam/

Bucher, M. (2022). *Entwicklung eines Modells zur Integration der Treibhausgasbilanz in die Investitionsentscheidungen von Schweizer Immobilienportfolios*. https://www.curem.uzh.ch/dam/jcr:a25479f1-9410-4457-9455-13ca62994166/Bucher%20Matthias%20AbAr%20Lg21-22%20web.pdf

Calvin, K., Dasgupta, D., Krinner, G., Mukherji, A., Thorne, P. W., Trisos, C., Romero, J., Aldunce, P., Barrett, K., Blanco, G., Cheung, W. W. L., Connors, S., Denton, F., Diongue-Niang, A., Dodman, D., Garschagen, M., Geden, O., Hayward, B., Jones, C., … Péan, C. (2023). *IPCC, 2023: Climate Change 2023: Synthesis*

*Report. Contribution of Working Groups I, II and III to the Sixth Assessment Report of the Intergovernmental Panel on Climate Change [Core Writing Team, H. Lee and J. Romero (eds.)]. IPCC, Geneva, Switzerland.* (First). Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC). https://doi.org/10.59327/IPCC/AR6-9789291691647

Cohen, S. (2024, Mai 20). Scope 3 Carbon Emissions and the Management of Supply Chains – State of the Planet. *State of the Planet*. https://news.climate.columbia.edu/2024/05/20/scope-3-carbon-emissions-and-the-management-of-supply-chains/

Cowan, K. (2017, Oktober 18). Clarifying the New GRESB Fees and Measurabl Subsidy. *measurabl*. https://www.measurabl.com/clarifying-new-gresb-fees-measurabl-subsidy/

DGNB. (o. J.). *Das DGNB System für Gebäude im Betrieb*. DGNB GmbH. Abgerufen 14. August 2025, von https://www.dgnb.de/de/zertifizierung/gebaeude/gebaeude-im-betrieb

EKAS. (o. J.). *EKAS-Richtlinien*. Abgerufen 14. August 2025, von https://www.ekas.admin.ch/de/informationszentrum/ekas-richtlinien

EnergieSchweiz. (o. J.). *Graue Energie von Neubauten*. Abgerufen 14. August 2025, von https://pubdb.bfe.admin.ch/de/publication/download/8719

Gadola, E. (2024, Januar 30). Eine Frage an Peter Jakob, scheidender Präsident der SIA-Kommission 112/1 «Nachhaltiges Bauen – Hochbau». *SSREI*. https://ssrei.ch/eine-frage-an-peter-jakob-scheidender-praesident-der-sia-kommission-112-1-nachhaltiges-bauen-hochbau/

GRESB. (o. J.). *GRESB Foundation*. GRESB. Abgerufen 23. April 2025, von https://www.gresb.com/nl-en/gresb-foundation/

GRESB. (2021). *2020 Kilroy Realty Corporation: Benchmark Report*.

GRESB. (2025). *2025 real estate standard and reference guide*. https://documents.gresb.com/generated_files/real_estate/2025/real_estate/reference_guide/complete.html

ISS. (o. J.). *ISS*. ISS. Abgerufen 18. August 2025, von https://www.issgovernance.com/

Minerige. (o. J.). *Minergie ECO*. Minergie. Abgerufen 14. August 2025, von https://www.minergie.ch/de/standards/neubau/eco/

MSCI. (o. J.). *Bringing clarity to investment decisions | MSCI*. Abgerufen 18. August 2025, von https://www.msci.com/

MuKEn. (o. J.). *MuKEn*. Abgerufen 14. August 2025, von https://www.endk.ch/de/energiepolitik-der-kantone/muken

Schweizerische Eidgenossenschaft. (o. J.-a). *Bauarbeitenverordnung*. Fedlex. Abgerufen 14. August 2025, von https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2021/384/de

Schweizerische Eidgenossenschaft. (o. J.-b). *Bundesrat setzt Verordnung zur verbindlichen Klimaberichterstattung grosser Unternehmen auf 1.1.2024 in Kraft*. Abgerufen 14. August 2025, von https://www.news.admin.ch/de/nsb?id=91859

Schweizerische Eidgenossenschaft. (o. J.-c). *Umweltschutzgesetz*. Fedlex. Abgerufen 14. August 2025, von https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1984/1122_1122_1122/de

SSREI. (o. J.). *Swiss Sustainable Real Estate Index*. SSREI. Abgerufen 14. August 2025, von https://ssrei.ch/

sustainalytics. (o. J.). *Home—Sustainalytics*. Sustainalytics.Com. Abgerufen 18. August 2025, von https://www.sustainalytics.com

# 7. Anhang

**Anhang 1:** GRESB Referenz-Handbuch 2025 (Bieri, 2025), mit Analyse

| GRESB: Referenz-Handbuch 2025 | | | | Anforderungen | Aspekte | Punktzahl: E | Punktzahl: S | Punktzahl: G | Vorhanden bei TAS | Wie | Aufwand in h |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MANAGEMENT | Führung | ESG-Verpflichtungen und -Ziele | LE1: Verpflichtungen der ESG-Führungskräfte | Hat sich das Unternehmen öffentlich zu ESG-Führungsstandards und/oder -Prinzipien verpflichtet? | - Allgemeine Verpflichtungen: PRI, SBTi, UN Global Compavt etc.<br>- Netto-Null-Verpflichtungen | | | - | Nein | | |
| | | | LE2: ESG-Ziele | Verfügt das Unternehmen über ESG-Ziele? | - Ziele zu E-S-G<br>- Sind die Ziele verfügbar (öffentlich/nicht öffentlich) | | | 1 | Teilweise | Die Ziele beschränken sich auf das E und wurden bisher noch nicht veröffentlicht | 2 |
| | | ESG-Entscheidungsprozess | LE3: Für ESG-, klimabezogene und/oder Humankapitalziele verantwortliche Person | Gibt es im Unternehmen eine oder mehrere Personen, die für die Umsetzung von ESG-, klimabezogenen und/oder Humankapitalzielen verantwortlich sind? | - ESG<br>- Klimabedingte Risiken und Chancen<br>- Humankapital | | | 2 | Ja | Es gibt bereits eine ESG-Kommission. Diese trifft sich regelmässig und befindet über ESG relevante Themen. | |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | LE4: ESG-Taskforce/-Komitee | Verfügt das Unternehmen über eine ESG-Taskforce oder ein ESG-Komitee? | Mögliche Mitglieder:<br>- Vorstand<br>- Mitarbeiter der Führungsebene/leitendes Management<br>- Investitionsausschuss<br>- Fonds-/Portfoliomanager<br>- Vermögensverwalter<br>- ESG-Portfoliomanager<br>- Investmentanalysten<br>- Engagierte Mitarbeiter für ESG-Themen<br>- Externe Manager oder Dienstleister<br>- Investor Relations<br>- Andere | | | 1 | Ja | Es gibt eine ESG-Kommission. | |
| | | | LE5: Leitender Entscheidungsträger für ESG-, Klima- und/oder Humankapitalfragen | Gibt es im Unternehmen einen leitenden Entscheidungsträger, der für ESG-, Klima- und/oder Humankapitalfragen verantwortlich ist? | - Verwaltungsrat<br>- Management<br>- Investitionsausschuss | | | 1 | Ja | Das Schweizer Gesetz schreibt einen Stiftungsrat vor. Dieser gibt Richtlinien vor und hat ein spezielles Augenmerk auf Nachhaltigkeitsthemen. | |
| | | | LE6: ESG-Leistungsziele für das Personal | Berücksichtigt das Unternehmen ESG-Faktoren bei den jährlichen Leistungszielen für das Personal? | Betreffend Management, Investitionsausschuss, Fonds-/Portfoliomanager, Vermögensverwalter, Investmentanalysten, Berater etc. | | | 2 | Ja | Teil der Leistungsziele ist es, die Nachhaltigkeit zu verbessern resp. besser verfolgen zu können. | |
| | | | | | | 0 | 0 | 7 | | | |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Politiken | ESG Politik | PO1: Richtlinie zu Umweltfragen: | Verfügt das Unternehmen über eine/mehrere Richtlinie(n) zu Umweltfragen?:<br>- Regeln und Verfahren skizzieren<br>- Bereitstellung handlungsleitender Prinzipien<br>- Rollen und Verantwortlichkeiten festlegen<br>- Werte und Überzeugungen beschreiben<br>- Erklärung der Absicht, zu handeln oder definierte Ziele und/oder die Unternehmensvision zu erreichen | Umweltfragen:<br>- Biodiversität und Lebensraum<br>- Klima/Klimawandelanpassung<br>- Energieverbrauch<br>- Treibhausgasemissionen<br>- Raumklimaqualität<br>- Materialbeschaffung<br>- Vermeidung von Umweltverschmutzung<br>- Erneuerbare Energien<br>- Widerstandsfähigkeit gegenüber Katastrophen<br>- Nachhaltige Beschaffung<br>- Abfallmanagement<br>- Wasserverbrauch<br>- Andere | | | 1.5 | Ja | Ein gesamtheitliches Messkonzept ist in Erstellung. Vorgaben zu Wärmeerzeugung sind bereits in Kraft. Ein Absenkpfad zur Erreichung von Netto-Null ist ebenfalls vorhanden. | |
| | | | | | NetZero | | | 1.5 | Ja | Absenkpfad vorhanden | |
| | | | PO2: Politik zu sozialen Fragen | Verfügt das Unternehmen über eine/mehrere Politik(en) zu sozialen Fragen?:Regeln und Verfahren skizzieren- Bereitstellung handlungsleitender Prinzipien- Rollen und Verantwortlichkeiten festlegen- Werte und Überzeugungen beschreiben- Erklärung der Absicht, zu handeln oder definierte Ziele und/oder die Unternehmensvision zu erreichen | - Kinderarbeit- Gemeindeentwicklung- Kundenzufriedenheit- Mitarbeiterengagement- Gesundheit und Wohlbefinden der Mitarbeiter- Mitarbeitervergütung- Zwangs- oder Pflichtarbeit- Vereinigungsfreiheit- Gesundheit und Sicherheit: Gemeinschaft- Gesundheit und Sicherheit: Auftragnehmer- Gesundheit und Sicherheit: Mitarbeiter- Gesundheit und Sicherheit: Mieter/Kunden- Menschenrechte- Humankapital- Arbeitsnormen und Arbeitsbedingungen- Partnerschaften mit Sozialunternehmen- Stakeholder-Beziehungen | | | 1.5 | Ja | Neben der Schweizer Gesetzgebung, welche bereits ein viele soziale Fragen klärt, sind mehrere interne Reglemente und Weisungen betreffend Mitarbeitenden vorhanden. | |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | PO3: Richtlinie zu Governance-Fragen | Verfügt das Unternehmen über eine/mehrere Richtlinie(n) zu Governance-Fragen?:<br>Regeln und Verfahren skizzieren<br>- Bereitstellung handlungsleitender Prinzipien<br>- Rollen und Verantwortlichkeiten festlegen<br>- Werte und Überzeugungen beschreiben<br>- Erklärung der Absicht, zu handeln oder definierte Ziele und/oder die Unternehmensvision zu erreichen | - Bestechung und Korruption<br>- Cybersicherheit<br>- Datenschutz und Privatsphäre<br>- Vergütung der Führungskräfte<br>- Treuepflicht<br>- Betrug<br>- Politische Beiträge<br>- Aktionärsrechte<br>- Andere | | | 1.5 | Ja | Neben der Schweizer Gesetzgebung, welche bereits ein viele Governance-Fragen klärt, sind mehrere interne Reglemente und Weisungen betreffend guter Unternehmungsführung vorhanden. | |
| | | | | | | | | 6 | | | |
| | Berichterstattung | ESG-Offen-legung | RP1: ESG-Berichterstattung | Gibt das Unternehmen seine ESG-Massnahmen und/oder -Leistung bekannt? | - Abschnitt im Geschäftsbericht<br>- Eigenständiger Nachhaltigkeitsbericht<br>- Integrierter Bericht<br>- Eigener Bereich auf der Unternehmenswebsite | | | 3.5 | Ja | Einerseits wird zusammen mit dem Geschäftsbericht ein Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht. Zudem wird der geplante Absenkpfad von der externen Revision geprüft. | |
| | | | | | - Gemäss anerkannter Standards<br>- Externe Verifikation | | | | Ja | Absenkpfad wird von Revision geprüft | |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | ESG-Vorfallüberwachung | RP2.1: Überwachung von Vorfällen | Verfügt das Unternehmen über ein Verfahren zur Überwachung von Kontroversen, Fehlverhalten, Strafen, Vorfällen, Unfällen oder Verstössen gegen den Verhaltenskodex/die Ethik? | Der Prozess umfasst die externe Kommunikation von Kontroversen, Fehlverhalten, Strafen, Vorfällen oder Unfällen an:<br>- Klienten/Kunden<br>- Gemeinschaft/Öffentlichkeit<br>- Auftragnehmer<br>- Mitarbeiter<br>- Investoren/Aktionäre<br>- Regulierungsbehörden/Regierung<br>- Interessengruppen (NGOs, Gewerkschaften usw.)<br>- Lieferanten<br>- Andere Interessengruppen: _ | | | 0.3 | Ja | Das erwartete Verhalten der Mitarbeitenden ist in Weisungen festgehalten. Prozesse bei Zuwiderhandlung sind ebenfalls definiert. Zudem gibt es eine Compliance-Abteilung in der Unternehmensgruppe. | |
| | | | RP2.2: Vorfälle im Bereich ESG | War das Unternehmen im Berichtsjahr an Verstössen im Zusammenhang mit ESG beteiligt, die zu Geldbussen oder Strafen geführt haben? | | | | - | Nein | Ein Nein wird hier positiv gewertet. | |
| | | | | | | 0 | 0 | 3.8 | | | |
| | Risiko-Management | Risikomanagement | RM1: Umweltmanagementsystem (UMS) | Verfügt das Unternehmen über ein Umweltmanagementsystem (UMS)? | - ISO 14001<br>- EMAS | | | 1.3 | Nein | | |
| | | | RM2:Prozess zur Implementierung von Governance-Richtlinien | Verfügt das Unternehmen über Prozesse zur Implementierung der Governance-Richtlinie(n)? | - Compliance im Zusammenhang mit der Mitarbeitervergütung- Spezielle Helpdesks, Anlaufstellen, Ombudsmann, Hotlines- Disziplinarmaßnahmen bei Verstößen, z. B. Verwarnung, Entlassung, Null-Toleranz-Politik- Mitarbeiterbeurteilungssysteme integrieren die Einhaltung von Verhaltenskodizes- Due-Diligence-Prozess für Investitionen- Verantwortlichkeiten, Zuständigkeiten und Berichtslinien sind in allen Divisionen und Konzerngesellschaften systematisch definiert- Schulungen zu Governance-Risiken für Mitarbeiter | | | 0.3 | Ja | Bei Investitionen gibt es einen klar strukturieren Due Diligence Prozess um mögliche Risiken frühzeitig zu erkennen. Weiter fliesst das Verhalten der Mitarbeitenden in die jährliche Mitarbeiterbeurteilung ein. Zudem wird eine Hotline zur Verfügung gestellt, welche bei Problemen jeglicher Art hilft. | |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | (Mehrfachnennungen möglich)- Whistleblower-Mechanismus- Andere | | | | | | |
| | | Risikobewertungen | RM3.1: Soziale Risikobewertungen | Hat das Unternehmen in den letzten drei Jahren soziale Risikobewertungen durchgeführt? | gemäss PO2 | | 0.3 | | Ja | Das Schweizer Gesetz regelt bereits viele soziale Risiken und schützt Angestellte. Zudem findet jährlich eine Mitarbeiterzufriedenheitsumfrage statt. | |
| | | | RM3.2: Governance-Risikobewertungen | Hat das Unternehmen in den letzten drei Jahren Governance-Risikobewertungen durchgeführt? | gemäss PO3 | | | 0.3 | Ja | Es gibt ein internes Kontroll-System (IKS) für Bestechung und Korruption. Zudem ist ein Vergütungsauschuss vorhanden und die Löhne der Geschäftsleitung werden extern geprüft. | |
| | | | RM4.1: ESG-Due-Diligence-Prüfung bei Neuakquisitionen | Führt das Unternehmen als Standardteil seines Due-Diligence-Prozesses bei Neuakquisitionen Umwelt- und/oder Sozialrisikobewertungen auf Vermögenswertebene durch? | - Biodiversität und Lebensraum<br>- Gebäudesicherheit<br>- Klima/Anpassung an den Klimawandel<br>- Einhaltung regulatorischer Anforderungen<br>- Kontaminiertes Land<br>- Energieeffizienz<br>- Energieversorgung<br>- Überschwemmung<br>- Treibhausgasemissionen<br>- Gesundheit und Wohlbefinden<br>- Raumklimaqualität<br>- Naturgefahren<br>- Sozioökonomisch<br>- Transport<br>- Abfallmanagement<br>- Wassereffizienz<br>- Wasserversorgung<br>- Andere | | | 0.3 | Ja | In den Bewertungen, welche für Akquisitionen zwingend von externen Experten erstellt werden, werden entsprechende Risiken wertmässig abgebildet. Dies hat direkten Einfluss auf mögliche Kaufpreise. | |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | RM 4.2: In Akquisitionen enthaltener Kohlenstoff | Führt das Unternehmen bei Neuakquisitionen eine Risikobewertung der enthaltenen Kohlenstoffemissionen auf Anlagenebene durch? | - Art: Qualitativ / quantitativ<br>- Umfang | | | - | Nein | - | 1 |
| | | Klimabezogenes Risikomanagement | RM5: Klimaresilienz | Berücksichtigt die Klimastrategie des Unternehmens Resilienz? | - Übergangsszenarien<br>- Physische Szenarien | | | 0.5 | unklar | | |
| | | | RM 6.1: Identifizierung von Übergangsrisiken | Verfügt das Unternehmen über einen systematischen Prozess zur Identifizierung von Übergangsrisiken, die erhebliche finanzielle Auswirkungen auf das Unternehmen haben könnten? | - Politik<br>- Recht<br>- Technologie<br>- Markt<br>- Ruf | | | 0.5 | Ja | Es wird jährlich ein Risk-Assessment vorgenommen. Dabei werden mögliche Risiken identifiziert. | 8 |
| | | | RM 6.2: Bewertung der Auswirkungen von Übergangsrisiken | Verfügt das Unternehmen über einen systematischen Prozess zur Bewertung der wesentlichen finanziellen Auswirkungen von Übergangsrisiken auf das Geschäft und/oder die Finanzplanung des Unternehmens? | - Politik- Recht- Technologie- Markt- Ruf | | | 0.5 | Ja | Siehe oben, dabei werden die Risiken nach Einfallswahrscheinlichkeit und Schwere kategorisiert. Das Ergebnis wird jeweils auch dem Stiftungsrat vorgelegt. | |
| | | | RM 6.3: Identifizierung physischer Risiken | Verfügt das Unternehmen über einen systematischen Prozess zur Identifizierung physischer Risiken, die erhebliche finanzielle Auswirkungen auf das Unternehmen haben könnten? | - Akute Gefahren<br>- Chronische Stressfaktoren | | | 0.5 | Ja | Dies ist Teil der Bewertungen und der Due Diligence die vor jeder Investition durchgeführt werden müssen. | |
| | | | RM 6.4: Bewertung der Auswirkungen physischer Risiken | Verfügt das Unternehmen über ein systematisches Verfahren zur Bewertung der wesentlichen finanziellen Auswirkungen physischer Klimarisiken auf das Geschäft und/oder die Finanzplanung des Unternehmens? | - Direkte Auswirkungen<br>- Indirekte Auswirkungen | | | 0.5 | Ja | Dies ist ebenfalls Teil der Bewertungen und der Due Diligence die vor jeder Investition durchgeführt werden müssen. | |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | RM 7: Strategie für Biodiversität und Natur | Verfügt die Einrichtung über eine Strategie, die sich mit Biodiversität und naturbezogenen Themen befasst | | | | - | Nein | | |
| | | | | | | 0 | 0.3 | 4.5 | | | |
| | Stakeholder Engagement | Mitarbeiter | SE1: Mitarbeiterschulung | Bietet das Unternehmen Schulungen und Weiterbildungen für Mitarbeiter an? | - %-Anteil Mitarbeitende<br>- Anteil ESG<br>- Schwerpunkte. E-S-G | | 1 | | Ja | Sporadisch finden für alle Mitarbeitenden zugängliche Weiterbildungen statt. Dies jedoch nicht systematisch. | |
| | | | SE2.1: Umfrage zur Mitarbeiterzufriedenheit | Hat das Unternehmen in den letzten drei Jahren eine Umfrage zur Mitarbeiterzufriedenheit durchgeführt? | - Intern/durch unabhängigen Dritten<br>- %-Anteil der Mitarbeitenden | | 1 | | Ja | Die Zufriedenheit der Mitarbeitenden wird jährlich vor dem Jahresgespräch mit einem Fragebogen abgeholt. | |
| | | | SE2.2: Mitarbeiterbindungsprogramm: | Verfügt das Unternehmen über ein Programm zur Verbesserung der Mitarbeiterzufriedenheit auf Grundlage der Ergebnisse der in SE2.1 genannten Umfrage? | - Planung und Vorbereitung des Engagements<br>- Entwicklung eines Aktionsplans<br>- Durchführung<br>- Ausbildung<br>- Programmüberprüfung und -bewertung<br>- Feedback-Sitzungen mit Mitarbeitern der Führungsebene<br>- Feedback-Sitzungen mit einzelnen Teams/Abteilungen<br>- Fokusgruppen<br>- Andere | | 1 | | Ja | Die Zufriedenheitsumfrage wird mit der vorgesetzten Person besprochen. Falls möglich wird auf negative Punkte individuell reagiert. | |
| | | | SE3.1: Gesundheits- und Wohlfühlprogramm für Mitarbeiter | Verfügt das Unternehmen über ein Programm zur Förderung der Gesundheit und des Wohlbefindens der Mitarbeiter? | - Bedarfsanalyse<br>- Zielsetzung<br>- Aktion<br>- Überwachung | | 0.8 | | Ja | Die Bedürfnisse der Mitarbeitenden werden laufend, spätestens jedoch jährlich bei der Zufriedenheitsumfrage abgeholt. | |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | SE3.2: Massnahmen zur Gesundheit und zum Wohlbefinden der Mitarbeiter | Ergreift das Unternehmen Massnahmen, um das in SE3.1 beschriebene Gesundheits- und Wohlfühlprogramm für Mitarbeiter zu integrieren? | Analyse - Ziele - Massnahmen - Kontrolle betreffend:- Akustischer Komfort- Biophiles Design- Beiträge zu Kinderbetreuungseinrichtungen- Flexible Arbeitszeiten- Gesunde Ernährung- Luftfeuchtigkeit- Beleuchtung- Inklusives Design- Raumluftqualität- Lichtsteuerung und/oder Tageslicht- Lärmschutz- Bezahlter Mutterschaftsurlaub über das gesetzlich vorgeschriebene Minimum hinaus- Bezahlter Vaterschaftsurlaub über das gesetzlich vorgeschriebene Minimum hinaus- Körperliche Aktivität- Zugang zur physischen und/oder psychischen Gesundheitsversorgung- Soziale Interaktion und Verbindung- Thermischer Komfort- Wasserqualität- Regelungen zur Arbeit von zu Hause aus- Andere | | 1.3 | | Ja | Nach Möglichkeit wird auf die angebrachten Bedürfnisse der Mitarbeitenden eingegangen. Zudem sind die Arbeitszeiten sowie die Möglichkeit zu Homeoffice sind in internen Reglementen geregelt. Weiter wird gratis Wasser, Kaffee und Früchte zur Verfügung gestellt. Bei Bedarf werden beispielsweise Stehpulte, Akustikpaneele oder bessere Hardware angeschafft. | |
| | | | SE4: Indikatoren für die Sicherheit der Mitarbeiter | Hat das Unternehmen in den letzten drei Jahren die Bedingungen für die Sicherheit der Mitarbeiter überwacht und/oder Indikatoren dafür verfolgt? | - Arbeitsplatz- und/oder Arbeitsplatzkontrollen<br>- Abwesenheitsrate<br>- Verletzungsrate<br>- Ausfalltagequote<br>- Andere Kennzahlen | | 0.5 | | Ja | Die Sicherheit von Arbeitsplätzen ist in der Schweiz gesetzlich vorgeschrieben. Zudem werden Absenzen online erfasst. Bei Auffälligkeiten geht die HR-Abteilung der Sache auf den Grund. | |
| | | | SE5: Humankapital | Überwacht das Unternehmen Kennzahlen zum Humankapital? | Management:<br>- Altersgruppenverteilung<br>- Amtszeit des Vorstands<br>- Geschlechtsspezifisches Lohngefälle<br>- Geschlechterverhältnis<br>- Internationaler Hintergrund<br>- Rassenvielfalt<br>- Sozioökonomischer Hintergrund | | 0.5 | | Ja | | |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Mitarbeitende:<br>- Altersgruppenverteilung<br>- Geschlechtsspezifisches Lohngefälle<br>- Geschlechterverhältnis<br>- Internationaler Hintergrund<br>- Rassenvielfalt<br>- Sozioökonomischer Hintergrund | | | | Ja | | |
| | | Lieferant | SE6: Supply-Chain-Engagement-Programm | Bezieht das Unternehmen ESG-spezifische Anforderungen in seine Beschaffungsprozesse ein? | Richtlinien und Kontrollen betreffend::<br>- Geschäftsethik<br>- Kinderarbeit<br>- Umweltprozessstandards<br>- Umweltproduktstandards<br>- Gesundheit und Sicherheit: Mitarbeiter<br>- Gesundheit und Wohlbefinden<br>- Auf der menschlichen Gesundheit basierende Produktstandards<br>- Menschenrechte<br>- Arbeitsnormen und Arbeitsbedingungen<br>- Andere | | 1.5 | | Ja | Viele ESG-Themen wie Kinderarbeit, Menschenrechte, etc. sind in der Schweiz gesetzlich abgesichert. Intern werden bei Bauprojekten Labels vorgeschrieben, deren Mindeststandards nicht unterschritten werden dürfen. | |
| | | | SE7.1: Überwachung von Immobilien-/Vermögensverwaltern | Überwacht das Unternehmen die Einhaltung der für dieses Unternehmen geltenden ESG-spezifischen Anforderungen durch die Immobilien-/Vermögensverwalter? | - Kontrollen durch unabhängige Dritte<br>- ESG-Schulung für Immobilien-/Vermögensverwalter<br>- Selbstauskünfte von Immobilien-/Vermögensverwaltern<br>- Regelmässige Besprechungen und/oder Kontrollen durch die Mitarbeiter des Unternehmens<br>- Fordern Sie von externen Immobilien-/Vermögensverwaltern die Ausrichtung auf einen professionellen Standard | | 1 | | Ja | Das Portfoliomanagement sowie der Stiftungsrat überwachen, ob die vorgegebenen Richtlinien durch das Assetmanagement eingehalten werden. | |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | SE7.2: Überwachung externer Lieferanten/Dienstleister | Überwacht das Unternehmen die Einhaltung der für dieses Unternehmen geltenden ESG-spezifischen Anforderungen durch andere direkte externe Lieferanten und/oder Dienstleister? | - Kontrollen durch einen unabhängigen Dritten- Regelmässige Treffen und/oder Kontrollen durch externe Property-/Asset-Manager- Regelmässige Besprechungen und/oder Kontrollen durch die Mitarbeiter des Unternehmens- Fordern Sie von Lieferanten/Dienstleistern die Ausrichtung auf einen professionellen Standard- ESG-Schulung für Lieferanten/Dienstleister- Lieferanten-/Dienstleister-Selbstauskünfte- Andere | | 1 | | Nein | | |
| | | | SE8: Beschwerdeverfahren für Stakeholder | Gibt es ein formelles Verfahren, mit dem Stakeholder Beschwerden mitteilen können? | - Prozess: anonym, öffentlich etc.<br>- Stakeholders:: Auftragnehmer, Lieferanten, Lieferkette (über Tier-1-Lieferanten und Auftragnehmer hinaus), Klienten/Kunden, Gemeinschaft/Öffentlichkeit, Mitarbeiter, Investoren/Aktionäre, Regulierungsbehörden/Regierung, Interessengruppen (NGOs, Gewerkschaften usw.), Andere | | 0.5 | | Nein | Das bestehende Kontaktformular auf der Website kann entsprechend ergänzt werden. | 4 |
| | | | | | | 0 | 10 | 0 | | | |
| LEISTUNG | Risikobewertung | Risiko-bewertungen | RA1: Durchgeführte Risikobewertungen des Bestandsimmobilienportfolios | Hat das Unternehmen in den letzten drei Jahren auf der Ebene seiner Bestandsimmobilien Umwelt- und/oder Sozialrisikobewertungen durchgeführt? | Gemäss RM4.1 | 3 | | | teilweise | Bewertungen | 50 |
| | | | RA2: Technische Gebäudebewertungen | Technische Gebäudebewertungen, die in den letzten drei Jahren durchgeführt wurden | - Energie<br>- Wasser<br>- Abfall | 3 | | | Ja | Bevor Sanierungen geplant und durchgeführt werden, wird jeweils eine gesamtheitliche Analyse des Bestandes gemacht. | |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Effizienzmassnahmen | RA3:Energieeffizienzmassnahmen | In den letzten drei Jahren umgesetzte Energieeffizienzmassnahme | - Smart Meters<br>- Brennerersatz<br>- Gebäudedämmung<br>- Fensterersatz<br>- etc. | 1.5 | | | Ja | Die Liegenschaften im Portfolio werden laufend saniert. Bessere Wärmedämmung und nachhaltige Warmwasseraufbereitung ist dabei ein immer wiederkehrendes Thema. | |
| | | | RA4: Wassereffizienzmassnahmen | In den letzten drei Jahren umgesetzte Wassereffizienzmaßnahmen | - Mischhähnen<br>- Leckage-Detektoren<br>- Kühlsysteme<br>- etc. | 1 | | | Ja | Die Montage von Mischhähnen ist seit Jahren Standard. Leckagesensoren? | |
| | | | RA5: Abfallwirtschaftliche Massnahmen | In den letzten drei Jahren umgesetzte abfallwirtschaftliche Massnahmen | - Recyclingsystem<br>- etc. | 0.5 | | | Ja | Recycling ist in der Schweiz Sache der Gemeinden. Dies wird flächendeckend gemacht. | |
| | | | | | | 9 | 0 | 0 | | | |
| | Ziele | Ziele | T1.1: Ziele zur Portfolioverbesserung | Hat das Unternehmen langfristige Ziele zur Leistungsverbesserung festgelegt? | Gemäss RM4.1 | 1 | | | Ja | Ein Absenkpfad um bis 2050 auf Netto-Null zu sein ist vorhanden. | |
| | | | T1.2: Netto-Null-Ziele | Hat das Unternehmen Treibhausgas-Reduktionsziele festgelegt, die auf Netto-Null ausgerichtet sind? | | 1 | | | Ja | Siehe oben. | |
| | | | | | | 2 | 0 | 0 | | | |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Miete r/ Bewohner | Mieter / Bewohner | TC1: Mieterbeteiligungsprogramm | Verfügt das Unternehmen über ein Mieterbeteiligungsprogramm, das ESG-spezifische Themen umfasst? | %-Anteil der abgedeckten Mieterschaft betreffend:- Gebäude-/Anlagenkommunikation- Feedbackgespräche mit einzelnen Miete- Geben Sie den Mietern Feedback zu Energieverbrauch, Wasserverbrauch und Abfall- Soziale Medien/Online-Plattform- Mietergespräche- ESG-Leitfaden für Mieter- ESG-Schulung für Miete- Mieterveranstaltungen zur Steigerung des ESG-Bewusstsei- Andere | | 1 | | Nein | Wasser und Stromverbrauch wird in der Schweiz direkt vom Werk an die Mieterschaft verrechnet. Sie sind so incentiviert, den Verbrauch zu senken. Zudem könnte von Eigentümerseite ein Merkblatt zur Sensibilisierung erstellt und alle Mietenden abgegeben werden. | 8 |
| | | | TC2.1: Umfrage zur Mieterzufriedenheit | Hat das Unternehmen in den letzten drei Jahren Umfragen zur Mieterzufriedenheit durchgeführt? | %-Anteil der abgedeckten Mieterschaft betreffend:<br>- Gesamtzufriedenheitswert<br>- Zufriedenheit mit der Kommunikation<br>- Zufriedenheit mit der Hausverwaltung<br>- Zufriedenheit mit der Reaktionsfähigkeit<br>- Die Bedürfnisse der Mieter verstehen<br>- Preis-Leistungs-Verhältnis<br>- Andere | | 1 | | Nein | Eine entsprechende Umfrage wurde zuletzt 2019 gemacht. Diese könnte wiederholt werden. So ist auch die Vergleichbarkeit gegeben. | 36 |
| | | | TC2.2: Programm zur Verbesserung der Mieterzufriedenheit | Verfügt das Unternehmen über ein Programm zur Verbesserung der Mieterzufriedenheit auf Grundlage der Ergebnisse der in TC2.1 genannten Umfrage | - Entwicklung eines anlagenspezifischen Maßnahmenplans<br>- Feedback-Sitzungen mit Asset-/Property-Managern<br>- Feedbackgespräche mit einzelnen Mietern<br>- Andere: _____ | | 1 | | Teilweise | Es finden monatliche Sitzungen mit der Bewirtschaftung der Liegenschaften statt. Darin könnte aus der Umfrage Massnahmen abgeleitet und Aufträge vergeben werden. | 8 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | TC3: Ausstattungs- und Sanierungsprogramm für Mieter zu ESG-Themen | Verfügt das Unternehmen über ein Ausstattungs- und Sanierungsprogramm für Mieter, das ESG-spezifische Aspekte berücksichtigt? | %-Anteil des abgedeckten Portfolios:<br>- Unterstützung bei der Ausstattung und Renovierung zur Erfüllung der Mindestausstattungsstandards<br>- Mieterausbauleitfäden<br>- Mindestausstattungsstandards sind vorgeschrieben<br>- Beschaffungshilfe für Mieter<br>- Andere | 1.5 | | | Teilweise | Bereits heute werden Gewerbemietende bei Innenausbauten unterstützt. Es könnte ein Leitfaden erarbeitet und abgegeben werden, um auf ESG-Themen zu senisbilisieren. | 8 |
| | | | TC4: ESG-spezifische Anforderungen in Mietverträgen (Green Leases) | Enthält das Unternehmen ESG-spezifische Anforderungen in seinen Standardmietverträgen? | - Zusammenarbeit und Arbeiten:<br>- Management und Verbrauch: Energie, Wasser, Abfall etc.<br>- Berichterstattung und Standards:<br>- Datenfreigabe und -messung | 1.5 | | | Nein | | 8 |
| | | | TC5.1: Programm zur Gesundheit und zum Wohlbefinden der Mieter | Verfügt das Unternehmen über ein Programm zur Förderung der Gesundheit und des Wohlbefindens der Mieter, Kunden und der umliegenden Gemeinden? | - Bedarfsanalyse<br>- Zielsetzung<br>- Aktion<br>- Überwachung | | 0.8 | | Nein | wird nicht verfolgt | |
| | | | TC5.2: Massnahmen zur Gesundheit und zum Wohlbefinden der Mieter | Ergreift das Unternehmen Massnahmen, um das in TC5.1 beschriebene Gesundheits- und Wohlfühlprogramm für Mieter und lokale Gemeinschaften zu integrieren? | - Bedarfsanalyse: Mieterbefragung, Gemeinschaftsprojekte etc.<br>- Zielsetzung: Psychische, physische und soziale Gesundheit und Wohlergehen<br>- Aktion: gemäss SE 3.2<br>- Überwachung | | 1.3 | | Nein | wird nicht verfolgt | |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Gemeinsahcft | TC6.1:Programm zur Einbindung der Gemeinschaft | Verfügt das Unternehmen über ein Programm zur Einbindung der Gemeinschaft, das ESG-spezifische Themen umfasst? | - Gesundheit und Wohlbefinden der Gemeinschaft- Effektive Kommunikation und Prozesse zur Berücksichtigung der Anliegen der Community- Aufwertungsprogramme für öffentliche Räume- Schaffung von Arbeitsplätzen in den örtlichen Gemeinden- Forschungs- und Netzwerkaktivitäten- Resilienz, einschließlich Hilfe oder Unterstützung im Katastrophenfall- Unterstützung von Wohltätigkeitsorganisationen und Gemeindegruppen- ESG-Bildungsprogramm- Andere | | 2 | | Nein | wird nicht verfolgt | |
| | | | TC6.2: Überwachung der Auswirkungen auf die Gemeinschaft | Überwacht das Unternehmen seine Auswirkungen auf die Gemeinschaft? | - Bezahlbarer Wohnraum<br>- Auswirkungen auf die Kriminalitätsrate<br>- Lebensqualitätsbewertung<br>- Lokal generiertes Einkommen<br>- Wohlbefinden der Anwohner<br>- Begehbarkeitsbewertung<br>- Andere | | 1 | | Nein | wird nicht verfolgt | |
| | | | | | | 3 | 8 | 0 | | | |
| | Leistung | Energie | EN1: Energieverbrauch | Gesamtenergieverbrauch des Portfolios nach Energieträger | | 14 | | | Ja | Ein Verbrauchsdatenmonitoring ist vorhanden | |
| | | GHG | GH1: Treibhausgasemissionen | Gesamte Treibhausgasemissionen des Portfolios | Scope 1/2/3 | 7 | | | Ja | Die Daten aus Scope 1 & 2 sind vorhanden. Scope 3 ist in der Schweiz aus Datenschutzgründen nahezu unmöglich zu erfassen. | |
| | | Wasser | WT1: Wasserverbrauch | Gesamtwasserverbrauch des Portfolios | - Wiederverwendetes und recyceltes Wasser | 7 | | | Nein | Selbsterfassung oder via externen Dienstleistern wird geprüft | 40 |
| | | Abfall | WS1:Abfallmanagement | Gesamtabfallaufkommen des Portfolios | - Kehricht<br>. Recycling | 4 | | | Nein | wird nicht verfolgt | |
| | | | | | | 32 | 0 | 0 | | | |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Überprüfung, Verifizierung und Sicherstellung von ESG-Daten | Überprüfung, Verifizierung und Sicherstellung von ESG-Daten | MR1: Externe Überprüfung der Energiedaten | Wurden die in EN1 gemeldeten Daten zum Energieverbrauch des Unternehmens von einer unabhängigen dritten Partei überprüft? | - Standard<br>- Externe Überprüfung | 1.8 | | | Nein | zu prüfen | 4 |
| | | | MR2: Externe Überprüfung der Treibhausgasdaten | Wurden die in GH1 gemeldeten Treibhausgasdaten des Unternehmens von einer unabhängigen dritten Partei überprüft? | - Standard<br>- Externe Überprüfung | 1.3 | | | Nein | zu prüfen | 4 |
| | | | MR3:Externe Überprüfung der Wasserdaten | Wurden die in WT1 gemeldeten Wasserdaten des Unternehmens von einer unabhängigen dritten Partei überprüft? | - Standard<br>- Externe Überprüfung | 1.3 | | | Nein | zu prüfen | 4 |
| | | | MR4: Externe Überprüfung der Abfalldaten | Wurden die in WS1 gemeldeten Abfalldaten des Unternehmens von einer unabhängigen dritten Partei überprüft? | - Standard<br>- Externe Überprüfung | 1.3 | | | Nein | wird nicht verfolgt | |
| | | | | | | 5.5 | 0 | 0 | | | |
| | Gebäudezertifizierungen | Gebäudezertifizierungen | BC1.1: Gebäudezertifizierungen zum Zeitpunkt der Planung/Errichtung und für den Innenbereich. | Bestandsinvestitionen, die zum Zeitpunkt der Planung, Errichtung und/oder Renovierung ein Green-Building-Zertifikat erhalten haben. | %-Anteil m2 | | | | Ja | Daten sind vorhanden | |
| | | | BC1.2: Betriebsgebäudezertifizierungen | Bestandsimmobilien, die über ein gültiges Betriebszertifikat für umweltfreundliche Gebäude verfügen | %-Anteil m2 | 8.5 | | | Ja | Daten sind vorhanden | |
| | | | BC2: Energieausweise | Bestandsimmobilien mit gültigem Energieausweis | %-Anteil m2 | 2 | | | Teilweise | Daten müssen nachgeführt werden | 10 |
| | | | | | | 11 | 0 | 0 | | | |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| DEVELOPMENT<br>ESG Requirements | ESG-Anforderungen | DRE1: ESG-Strategie während der Entwicklung (Bau) | Verfügt das Unternehmen über eine ESG-Strategie für Entwicklungsprojekte? | - Biodiversität und Lebensraum- Gebäudesicherheit- Klima/Klimawandelanpassung- Energieverbrauch- Green-Building-Zertifizierungen- Treibhausgasemissionen- Gesundheit und Wohlbefinden- Raumklimaqualität- Lebenszyklusanalysen/gebundener Kohlenstoff- Lage und Transport- Materialbeschaffung- Netto-Null-/Kohlenstoffneutrales Design- Vermeidung von Umweltverschmutzung- Erneuerbare Energien- Widerstandsfähigkeit gegenüber Katastrophen- Standortwahl und Flächennutzung- Nachhaltige Beschaffung- Abfallmanagement- Wasserverbrauch- Andere | | | 4 | Nein | Wird im Einzelfall gemacht, es besteht jedoch keine Portfolio-übergreifende Strategie. | 8 |
| | | DRE2: Anforderungen an die Standortauswahl | Verlangt das Unternehmen, dass bei Entwicklungsprojekten nachhaltige Kriterien für die Standortauswahl berücksichtigt werden? | - Anbindung an multimodale Verkehrsnetze<br>- Lokalisieren Sie Projekte innerhalb bestehender bebauter Gebiete<br>- Schutz, Wiederherstellung und Erhaltung aquatischer Ökosysteme<br>- Ackerland schützen, wiederherstellen und erhalten<br>- Schutz, Wiederherstellung und Erhaltung der Auenfunktionen<br>- Schutz, Wiederherstellung und Erhaltung von Lebensräumen für einheimische, bedrohte und gefährdete Arten<br>- Schutz, Wiederherstellung und Erhaltung historischer Stätten und Kulturdenkmäler | 4 | | | Ja | Wird in der Schweiz über Gesetzte geregelt (Bauzonen, Fruchtfolgeflächen, etc.) | |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | - Sanierung von Brachflächen<br>- Andere | | | | | | |
| | | DRE3: Anforderungen an Standortgestaltung und Bau | Verfügt das Unternehmen über nachhaltige Anforderungen an Standortgestaltung/Bau für Entwicklungsprojekte? | - Bewirtschaften Sie Abfälle, indem Sie Bau- und Abbruchmaterialien von der Entsorgung ablenken<br>- Bewirtschaften Sie Abfälle, indem Sie wiederverwendbare Pflanzen, Steine und Erde von der Entsorgung abhalten<br>- Minimieren Sie die Lichtverschmutzung in der umliegenden Gemeinde<br>- Minimieren Sie die Lärmbelästigung der umliegenden Gemeinden<br>- Führen Sie eine Umweltverträglichkeitsprüfung durch<br>- Schützen Sie die Luftqualität während der Bauarbeiten<br>- Schutz und Wiederherstellung von Lebensräumen und Böden, die während des Baus und/oder während früherer Entwicklungen beschädigt wurden<br>- Schutz von Oberflächengewässern und aquatischen Ökosystemen durch Kontrolle und Rückhaltung von Bauschadstoffen<br>- Andere | 4 | | | Ja | Wird in der Schweiz über Gesetzte geregelt (Bsp. Luftreinhalteverordnung) | |
| | | | | | 8 | 0 | 4 | | | |
| | Gebäudezertifi- | Gebäudezertifizierungen | DBC1.1: Anforderungen an den Standard für umweltfreundliches Bauen | Enthält das Entwicklungsportfolio des Unternehmens Projekte, die den Bewertungsstandards für umweltfreundliches Bauen entsprechen? | %-Anteil der Bauprojekte:<br>- Standard<br>- Zertifizierungsniveau | 4 | | | Ja | Daten vorhanden, müssen aufbereitet werden | 2 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | DBC1.2: Zertifizierungen für umweltfreundliches Bauen | Enthält das Entwicklungsportfolio des Unternehmens Projekte, die ein Zertifikat für umweltfreundliches Bauen erhalten haben oder für den Erhalt eines solchen Zertifikats angemeldet sind? | %-Anteil des Portfolios | 9 | | | Ja | Daten vorhanden, müssen aufbereitet werden | 2 |
| | | | | | | 13 | 0 | 0 | | | |
| | Materialien | Materialien | DMA1: Anforderungen an die Materialauswahl | Verfügt das Unternehmen über eine Richtlinie, die vorschreibt, dass die Umwelt- und Gesundheitseigenschaften von Baumaterialien bei Entwicklungsprojekten berücksichtigt werden müssen? | Materialeigenschaften betreffend Umwelt und Gesundheit:<br>- Lokal gewonnene oder zurückgewonnene Materialien<br>- Materialien mit geringem Kohlenstoffgehalt<br>- VOC-arme Materialien<br>- Materialien und Verpackungen, die leicht recycelt werden können<br>- Materialien, die Umweltauswirkungen offenlegen<br>- Materialien, die potenzielle Gesundheitsgefahren offenlegen<br>- Schnell nachwachsende Rohstoffe und Recyclingmaterialien<br>- „Rote Liste“ verbotener Materialien oder Inhaltsstoffe, die aufgrund ihrer Auswirkungen auf Mensch und/oder Umwelt nicht verwendet werden sollten<br>- Von Dritten zertifizierte Holzwerkstoffe und -produkte<br>- erwendete Arten von Zertifizierungen durch Dritte<br>- Andere | 6 | | | Nein | Eine entsprechende Richtlinie müsste erstellt werden | 8 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | DMA2: Messung und Offenlegung des gebundenen Kohlenstoffs | Misst das Unternehmen die gebundenen Kohlenstoffemissionen seiner Entwicklungsprojekte? | - Unterkonstruktion<br>- Überbau<br>- Umschlag<br>- Oberflächen<br>- Gebäudetechnik (TGA)<br>- Andere | - | | | Teilweise | Bei gewissen Projekten, je nachdem welches Label angestrebt wird, werden entsprechende Schätzungen von Externen Partnern erstellt. | |
| | | | | | | 6 | 0 | 0 | | | |
| | Energie | Energie | DEN1: Anforderungen an die Energieeffizienz | Verfügt das Unternehmen über Mindestanforderungen an die Energieeffizienz für Entwicklungsprojekte? | - Klimaanlage- Inbetriebnahme- Energiemodellierung- Hocheffiziente Geräte und Anlagen- Beleuchtung- Insassenkontrollen- Passives Design- Raumheizung- Belüftung- Warmwasserbereitung- Andere | 6 | | | Nein | Müsste in der zu erstellenden Entwicklungsstrategie integriert werden. | 1 |
| | | | DEN2.1: Vor-Ort-Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien und kohlenstoffarmen Technologien | Bezieht das Unternehmen bei der Konzeption von Entwicklungsprojekten auch Vor-Ort-Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien und/oder kohlenstoffarmen Technologien ein? | %-Anteil:<br>- Biokraftstoffe<br>- Geothermischer Dampf<br>- Wasserkraft<br>- Solar/Photovoltaik<br>- Wind<br>- Andere | 6 | | | Ja | Sollte ebenfalls in der Strategie festgehalten werden. | 1 |
| | | | DEN2.2: Netto-Null-Kohlenstoff-Design und -Standards | Umfasst das Portfolio des Unternehmens Gebäude, die für die Erreichung des Netto-Null-Kohlenstoff-Ziels konzipiert sind? | | 2 | | | Ja | Entsprechende Liegenschaft gibt es bereits im Portfolio. Die Transformation weiterer Gebäude ist Teil des Absenkpfades. | |
| | | | | | | 14 | 0 | 0 | | | |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Wasser | Wasserverbrauch | DWT1: Strategie zur Wassereinsparung | Fördert das Unternehmen in seinen Entwicklungsprojekten die Wassereinsparung? | - Entwicklung und Umsetzung eines Inbetriebnahmeplans<br>- Integratives Design zur Wassereinsparung<br>- Anforderungen an die Wassereffizienz in Innenräumen<br>- Anforderungen an die Wassereffizienz im Aussenbereich<br>- Anforderungen an die Prozesswassereffizienz<br>- Anforderungen an die Wasserversorgung<br>- Anforderungen an die Mindestintensität der Wassernutzung nach der Belegung<br>- Zu den gängigen Massnahmen zur Wassereffizienz gehören (Mehrfachnennungen möglich)<br>- Inbetriebnahme von Wassersystemen<br>- Tropf-/intelligente Bewässerung<br>- Trockenheitstolerante/wasserarme Landschaftsgestaltung<br>- Hocheffiziente/trockene Armaturen<br>- Leckerkennungssystem<br>- Insassensensoren<br>- Abwasserbehandlung vor Ort<br>- Wiederverwendung von Regen- und Grauwasser für nicht trinkbare Zwecke<br>- Andere | 5 | | | Nein | Sollte ebenfalls in der Strategie festgehalten werden. | 1 |
| | | | | | | 5 | 0 | 0 | | | |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Abfall | Abfamanagement | DWS1: Abfallmanagementstrategie | Fördert das Unternehmen während der Bauphase seiner Entwicklungsprojekte ein effizientes Abfallmanagement vor Ort? | - Beschilderung für Bauschutt<br>- Anforderungen an die Umleitungsrate<br>- Schulung von Mitarbeitern/Auftragnehmern zum Thema Abfallmanagement<br>- Anreize für Bauunternehmer zur Rückgewinnung, Wiederverwendung und zum Recycling von Baumaterialien<br>- Ziele für die Rückgewinnung, Wiederverwendung und das Recycling von Abfallströmen<br>- Abfallwirtschaftspläne<br>- Mülltrennungsanlagen | 5 | | | unklar | Sollte ebenfalls in der Strategie festgehalten werden. | 1 |
| | | | | | | 5 | 0 | 0 | | | |
| | Stakeholder Engagement | Gesundheit, Sicherheit und Wohlbefinden | DSE1: Gesundheit und Wohlbefinden | Ergreift das Unternehmen Massnahmen, um die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bewohner in seine Entwicklungsprojekte einzubeziehen? | - Akustischer Komfort<br>- Aktive Designfunktionen<br>- Biophiles Design<br>- Inbetriebnahme<br>- Tageslicht<br>- Ergonomischer Arbeitsplatz<br>- Luftfeuchtigkeit<br>- Beleuchtung<br>- Inklusives Design<br>- Raumluftqualität<br>- Natürliche Belüftung<br>- Insassenkontrollen<br>- Körperliche Aktivität<br>- Thermischer Komfort<br>- Wasserqualität<br>- Andere | | 2 | | Ja | Durch SIA und Gesetze wie beispielsweise das Behindertengleichstellungsgesetz ist in der Schweiz vieles abgedeckt. Die Einhaltung wird durch den Einbezug von Fachplanern sichergestellt. | |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | DSE2.1: Sicherheit vor Or | Fördert das Unternehmen die Sicherheit vor Ort während der Bauphase seiner Entwicklungsprojekte? | - Verfügbarkeit von medizinischem Personal- Kommunikation von Sicherheitsinformationen- Kontinuierliche Verbesserung der Sicherheitsleistung- Führungsstärke im Bereich Sicherheit beweisen- Verankerung von Sicherheitspraktiken- Umgang mit Sicherheitsrisiken- Fachkraft für Gesundheit und Sicherheit vor Ort (Koordinator)- Persönliche Schutz- und Lebensrettungsausrüstung- Förderung von Design für mehr Sicherheit- Schulungsplan- Andere | | 1.5 | | Ja | Das Thema Arbeitssicherheit ist in der Schweiz über Gesetze gut abgedeckt. | |
| | | | DSE2.2: Sicherheitskennzahlen | Überwacht das Unternehmen Sicherheitsindikatoren auf Baustellen? | - Verletzungsrate<br>- Todesfälle<br>-Beinaheunfälle<br>- Ausfalltagequote<br>- Schweregrad<br>- Andere Kennzahlen | | 1.5 | | Nein | Meldung an Unfallversicherung für Unternehmer ist Pflicht. Ob Statistik geführt wird ist nicht klar. Meldung an Bauherrschaft nicht verpflichtend | |
| | | | DSE3.1: ESG-Anforderungen an Auftragnehme | Hat das Unternehmen ESG-Anforderungen an seine Auftragnehmer? | %-Satz der abgedeckten Projekte:<br>'- Geschäftsethik<br>'- Kinderarbeit<br>- Gemeinschaftsprojekte<br>- Umweltprozessstandards<br>- Umweltproduktstandards<br>- Gesundheit und Wohlbefinden<br>- Menschenrechte<br>- Auf der menschlichen Gesundheit basierende Produktstandards<br>- Arbeitssicherheit<br>- Arbeitsnormen und Arbeitsbedingungen<br>- Andere | | 2 | | Ja | regelmässige Baustellenbesuche durch Bauleiter finden statt, die Abfallentsorgung ist bereits in der Ausschreibung definiert. Sporadische Kontrollen durch SUVA gibt es ebenfalls, die Rückmeldung geht primär an die Unternehmer, nicht an die Bauherrschaft. | |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | DSE3.2: Methoden zur Überwachung von Auftragnehmern | Überwacht das Unternehmen die Einhaltung der für dieses Unternehmen geltenden ESG-spezifischen Anforderungen durch seine Auftragnehmer | %-Anteil der im Berichtsjahr besuchten Projekte:<br>- ESG-Schulung für Auftragnehmer<br>- Auftragnehmer erstellen aktuelle Berichte zu Umwelt- und Sozialaspekten während der Bauphase<br>- Externe Audits durch Dritte<br>- Interne Audits<br>- Wöchentliche/monatliche (Vor-Ort-)Meetings und/oder Ad-hoc-Besuche vor Ort<br>- Andere | | 2 | | Ja | Intern ist ein Sicherheitsbeauftragter definiert | |
| | | Einfluss und Engagement auf die Gemeinschaft | DSE4: Programm zur Einbindung der Gemeinschaft | Verfügt das Unternehmen im Rahmen seiner Entwicklungsprojekte über ein Programm zur Einbindung der Gemeinschaft, das ESG-spezifische Themen umfasst? | - Gesundheit und Wohlbefinden der Gemeinschaft<br>- Effektive Kommunikation und Prozesse zur Berücksichtigung der Anliegen der Community<br>- Schaffung von Arbeitsplätzen in den örtlichen Gemeinden<br>- Aufwertungsprogramme für öffentliche Räume<br>- ESG-Bildungsprogramm<br>- Forschungs- und Netzwerkaktivitäten<br>- Resilienz, einschliesslich Hilfe oder Unterstützung im Katastrophenfall<br>- Unterstützung von Wohltätigkeitsorganisationen und Gemeindegruppen<br>- Andere | | 2 | | Nein | Die Nachfragesegmente an Entwicklungsstandorten werden geprüft. Die zukünftige Entwicklung der Lage wird antizipiert und daraus abgeleitet das bestmögliche Konzept erarbeitet. | |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | DSE5.1: Bewertung der Auswirkungen auf die Gemeinschaft | Bewertet das Unternehmen im Rahmen der Planung und Bauvorbereitung die potenziellen langfristigen sozioökonomischen Auswirkungen seiner Entwicklungsprojekte auf die Gemeinschaft? | - Bezahlbarer Wohnraum<br>- Auswirkungen auf die Kriminalitätsrate<br>- Lebensqualitätsbewertung<br>- Lokal generiertes Einkommen<br>- Schaffung lokaler Arbeitsplätze<br>- Wohlbefinden der Anwohner<br>- Begehbarkeitsbewertung<br>- Andere | | 2 | | Teilweise | Bestehende Mietende werden bei der Wohnungssuche unterstützt. Zudem findet jeweils eine Risikoanalyse statt, wo bietet ein Projekt Angriffsfläche, diese ist möglichst früh im Prozess zu minimieren. | |
| | | | DSE5.2: Überwachung der Auswirkungen auf die Gemeinschaft | Verfügt die Einrichtung über ein systematisches Verfahren zur Überwachung der Auswirkungen von Entwicklungsprojekten auf die lokale Gemeinschaft während der verschiedenen Projektphasen? | - Analyse und Interpretation von Monitoringdaten- Entwicklung und Umsetzung eines Kommunikationsplans- Entwicklung und Umsetzung eines Community-Monitoring-Plans- Entwicklung und Umsetzung eines Risikominderungsplans- Identifizierung von Belästigungs- und/oder Störungsrisiken- Identifizierung der Stakeholder und betroffenen Gruppen- Managementpraktiken zur Gewährleistung der Rechenschaftspflicht hinsichtlich der Leistungsziele und der während der Community-Überwachung festgestellten Probleme- Andere | | 2 | | Teilweise | Bedürfnisse der Nachbarschaft werden via Einsprachen abgeholt, resp. darauf eingegangen. | |
| | | | | | | 0 | 15 | 0 | | | |
| | Ziele | Ziel | DT1: Ziele für den gebundenen Kohlenstoff | Hat das Unternehmen ein Ziel für die im Voraus gebundenen Kohlenstoffemissionen seiner Entwicklungsprojekte festgelegt? | Standard | - | | | Teilweise | SNBS oder GRESB kompatible Labels werden immer häufiger im Pflichtenheft vorgegeben, jedoch ist intern kein durchgehendes Ziel definiert. | |
| | | | | | | 0 | 0 | 0 | | | |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Wohnen | Wohnen | RES1: Faire Zuteilung von Wohnraum | Verfügt das Unternehmen über ein Programm zur fairen Zuteilung von Wohnraum für Mieter? | - Schulung und Weiterbildung der Mitarbeiter zum Thema Fair Housing<br>- Leitlinien zur diskriminierungsfreien Mieterauswahl<br>- Transparente Kriterien für die Mieterauswahl<br>- Leitlinien für diskriminierungsfreie Werbung<br>- Integration und Durchsetzung fairer Wohnpraktiken bei Immobilienmaklern<br>- Interessenvertreter des Meldemechanismus zur Meldung potenzieller Bedenken hinsichtlich fairer Wohnverhältnisse<br>- Andere | | - | | Nein | Ein Leitfaden für die Bewirtschaftung könnte erstellt werden. | |
| | | RES2: Lokale Infrastruktur | Überwacht das Unternehmen die Leistungskennzahlen der lokalen Infrastruktur seines Portfolios? | - Lebensqualitätsbewertung<br>- Begehbarkeitsbewertung | | - | | Teilweise | Sind Teil der Makro- und Mikrolagebewertung der jährlichen Bewertung der Liegenschaften durch Externe Experten. | |
| | | RES3: Sicherheit der Gemeinschaft | Verfügt das Unternehmen über ein Verfahren zur Überwachung der Kriminalitätsrate in der Umgebung seiner Vermögenswerte? | - Verbesserte Beleuchtung<br>- Sichere Zugangssysteme<br>- Überwachungskameras<br>- Physische Barrieren<br>- Sicherheitspräsenz<br>- Gesicherte Lagereinrichtungen<br>- Andere | | - | | Nein | Das subjektive Sicherheitsgefühl der Mietenden könnte über die Mieterbefragung abgeholt werden. | |
| | | RES4: Erschwinglichkeit | Verfügt das Unternehmen über eine Erschwinglichkeitsrichtlinie für sein Bestandsportfolio? | | | - | | Nein | | |
| | | RES5: Bezahlbarer Wohnraum | Besitzt das Unternehmen bezahlbaren Wohnraum in seinem Bestandsportfolio? | | | - | | Ja | Der Durchschnittspreis im Portfolio bewegt sich unter dem Schweizer Durchschnitt. | |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | RES6: ESG-spezifische Elemente in Leasingverträgen | Nimmt das Unternehmen ESG-spezifische Elemente in seine Standardleasingverträge und die zugehörigen Anhänge auf? | Gemäss TC 4 | 1.5 | | | Nein | | |
| | | | | | 1.5 | 0 | 0 | | | |

**Anhang 2:** Fragenkatalog – GRESB & nachhaltige Investments (Investorensicht)

**Vorstellung**:

Wer sind Sie und was machen Sie?

**1. Einstieg / Allgemeines Investitionsverhalten**

Welche Erfahrung haben Sie bereits mit Investitionen im Bereich Real Assets (Immobilien, Infrastruktur)?

1. Investieren Sie in verschiedene Arten von Real Assets (Equity/Dept, Privat/Public)
2. Welche Rolle spielt Nachhaltigkeit (ESG-Kriterien) bei Ihren Entscheidungen?

**2. GRESB Awareness**

Ist Ihnen der GRESB-Standard (Global Real Estate Sustainability Benchmark) ein Begriff?

4. Seit wann kennen Sie GRESB und wie sind Sie darauf aufmerksam geworden?
5. Inwiefern berücksichtigen Sie GRESB-Ratings bei Ihren Investment-Entscheidungen? Gibt es andere Ratings, welche Sie berücksichtigen?

**3. Nutzung und Einfluss von GRESB**

Haben Sie derzeit Investments in Fonds oder Vehikel, die ein GRESB-Rating haben?

7. Welche Bedeutung messen Sie einem guten GRESB-Score bei?
8. Wie fliesst der GRESB-Score oder andere Standards in den Entscheidungsprozess ein?
9. Nutzen Sie GRESB-Daten aktiv im Rahmen Ihrer Risikoanalyse oder Due Diligence?

**4. Motive und Erwartungen**

Welche konkreten Vorteile versprechen Sie sich von Investitionen in Fonds mit hoher GRESB-Bewertung? (z. B. Risikominimierung, Performance, Reputation)

10. Würden Sie ein Vehikel mit gutem GRESB-Rating einem anderen Vehikel mit gleicher Performance, aber ohne Rating, vorziehen? Warum (nicht)?
11. Gibt es regulatorische oder unternehmensinterne Vorgaben, die Sie zur Berücksichtigung von GRESB- oder ESG-Kriterien verpflichten?

**5. Herausforderungen & Weiterentwicklung**

Wo sehen Sie die Grenzen oder Schwächen des GRESB-Ratings?

13. Welche weiteren Informationen oder Transparenz würden Sie sich von Fondsmanagern bezüglich GRESB wünschen?

14. Wie schätzen Sie die zukünftige Bedeutung von GRESB und ähnlichen Benchmarks für institutionelle Investoren ein?

**Abschluss**

Gibt es noch etwas, was Sie als in dieser Thematik zentral erachten, was Sie noch erwähnen möchten?

**Anhang 3:** Fragenkatalog – GRESB & nachhaltige Investments (Beratungsperspektive)

**Vorstellung:**

- Wer sind Sie und welche Funktion haben Sie bei pom+?
- Welche Rolle spielt Nachhaltigkeit in Ihrer Beratungstätigkeit?

**1. Einstieg / Allgemeines**

- Wie stark ist Nachhaltigkeit (ESG-Kriterien) bei Ihren Kunden bereits im Entscheidungsprozess verankert?
- Beobachten Sie Unterschiede zwischen verschiedenen Investorengruppen (z. B. Pensionskassen, Asset Manager, Versicherungen)?

**2. GRESB Awareness**

- Wie oft begegnet Ihnen GRESB in Ihrer Beratungspraxis?
- Seit wann beschäftigen Sie sich mit dem GRESB-Standard und wie sind Sie darauf aufmerksam geworden?
- Welche Rolle spielt GRESB im Vergleich zu anderen ESG-Benchmarks oder Ratings (z. B. MSCI, REIDA)?

**3. Nutzung und Einfluss von GRESB**

- Mit welchen Fragestellungen kommen Investoren oder Fondsmanager typischerweise zu Ihnen in Bezug auf GRESB?
- Wie setzen Ihre Kunden GRESB in der Praxis ein (z. B. für Reporting, Due Diligence, Strategieentwicklung)?
- Beobachten Sie Unterschiede in der Nutzung je nach Investorengruppe oder Marktsegment?

**4. Motive und Erwartungen**

- Welche Erwartungen haben Ihre Kunden an ein gutes GRESB-Rating? (z. B. Risikominimierung, Zugang zu Kapital, Reputation)
- Inwiefern spielen regulatorische Anforderungen oder Druck von Stakeholdern eine Rolle bei der Nachfrage nach GRESB?

**5. Herausforderungen & Weiterentwicklung**

- Wo sehen Sie als Berater die zentralen Stärken und Schwächen des GRESB-Ratings?
- Welche typischen Herausforderungen haben Ihre Kunden bei der Umsetzung und beim Reporting?
- Wie schätzen Sie die zukünftige Entwicklung von GRESB und ähnlichen Benchmarks ein?

**Abschluss**

- Gibt es aus Ihrer Sicht etwas Zentrales im Umgang mit GRESB, das institutionelle Investoren heute noch zu wenig beachten?
- Gibt es noch etwas, was Sie als in dieser Thematik zentral erachten, was Sie noch erwähnen möchten?

**Anhang 4:** Transkript Interview 1

10. Juli 2025, 08:01AM

**Martin Hofstetter** 0:07
Sehr gut OK, dann würde ich gerade mit der ersten Frage starten. Um das einzuordnen, wer sind sie und was machen sie?

**Interviewpartner 1** 0:22
Mein Name ist Interviewpartner 1, Ich bin stellvertretender Geschäftsführer bei einer eine mittelgrossen, öffentlich-rechtlichen Vorsorgeeinrichtung in der Zentralschweiz und auch Leiter Asset Management und verantworte die gesamten Anlagen.

**Martin Hofstetter** 0:36
OK, das ist ein großes Tätigkeitsgebiet. sehr spannend. Dann gehe ich gleich in das Interview an sich rein. Welche Erfahrungen haben sie bereits mit Investitionen im Bereich Real Assets, also Immobilien oder Infrastruktur?

**Interviewpartner 1** 0:54
Das machen wir beides, Infrastruktur haben wir vor 5 Jahren begonnen zu investieren und Immobilien machen wir schon seit immer. Ist ein bedeutender Anteil unserer

Anlagestrategie, es ist ungefähr ein Drittel, den wir in die Immobilien investieren und davon ist ungefähr die Hälfte in direkten Immobilien investiert und die andere Hälfte in indirekten Immobilien, den größten Teil in der Schweiz.

**Martin Hofstetter** 1:26
OK, sehr spannend das ist bereits die Überleitung zu meiner nächsten Frage. Investieren sie in verschiedene Arten von Real Assets, also equity, debt oder private, public. Also verstehen Sie, wie ich das meine?

**Interviewpartner 1** 1:29
Ja schon gedacht.
Ja ja.
Wir investieren in verschiedene Anlagegefäße, was wir nicht machen, ist debt also wir machen kein Real Estate debt. Wir haben ungefähr 30% unserer Anlagen in Immobilien investiert von diesen 30% sind.

**Martin Hofstetter** 1:50
Ja.
Okay.

**Interviewpartner 1** 2:06
3% im Ausland das heißt 27% sind dann im Inland die Hälfte ist direkten Immobilien investiert und die andere Hälfte von diesen 27 sind in indirekten Immobilien investiert.

**Martin Hofstetter** 2:12
Hm.

**Interviewpartner 1** 2:21
Und das teilt sich auf Immobilien, Aktien, Anlagestiftungen und Immobilienfonds und die können kotiert sein oder nicht kotiert sein.

**Martin Hofstetter** 2:31
OK dann OK gut ja, aber schon breit gestreut, damit man eine Diversifizierung hat, dann die nächste Frage ist eigentlich welche Rolle spielt Nachhaltigkeit oder ESG im Allgemeinen?

**Interviewpartner 1** 2:32
Aber kein debt.
Ja.

**Martin Hofstetter** 2:50
Bei ihren Entscheidungen einerseits bei in der Unternehmung an sich respektive der Stiftung der PK oder andererseits bei den Investments.

**Interviewpartner 1** 3:02
Wir haben eine Nachhaltigkeitsstrategie für das ganze Portfolio definiert. Das machen wir nach MSCI und das sind einerseits ESG Kennzahlen und andererseits separieren wir oder berechnen wir auch den CO 2 Ausstoß des Portfolios. Bei den Immobilien ist es ein bisschen schwieriger, weil da gibt es ja keine MSCI Ratings, das heißt für das Rating sind wir dazu übergegangen das GRESB-Score zu benutzen.

**Martin Hofstetter** 3:26
OK.
Mhm.
Ja.

**Interviewpartner 1** 3:39
Und nur CO 2 machen wir nach der REIDA Methodologie das etabliert sich jetzt langsam als Standard und da sammeln oder suchen wir uns jeweils die, die die CO 2 Kennzahlen nach EBF raus.

**Martin Hofstetter** 4:03
Ja.

**Interviewpartner 1** 4:05
Und schauen uns das an. Jetzt welche Rolle spielt das im Investment Entscheid? Es spielt eine Rolle gleichbedeutend oder auf gleicher Stufe wie Risiko-, Renditekennzahlen und Diversifikation, wie man das auch macht. Also wir schauen. Eigentlich dieses Dreieck von Risiko, Rendite und, und was ist noch? Risiko-Renditeklassen zu erweitern mit ESG.

Wir sind aber keine grüne Pensionskasse, die das zuerst hinsetzt, sondern es ist einfach auch ein Grund.

**Martin Hofstetter** 4:34
Mhm.

**Interviewpartner 1** 4:42
Das berücksichtigen wir einfach zusätzlich auch noch und Ende des Jahres berechnen wir das und vergleichen uns dann mit einem Benchmark.

**Martin Hofstetter** 4:44
Hm.
OK.
Gut und jetzt nur zu präzisieren ich war vorhin nicht ganz sicher, ob Sie meinen, dass REIDA sich als Standard durchsetzt oder das GRESB.

**Interviewpartner 1** 5:05
Ehrlich ich glaub, glaub ich beides. Respektive GRESB für Nachhaltigkeitsrating und die REIDA CO 2 Methodologie für die für die Art und Weise, wie man CO 2 berechnet, also dass man das nicht nach der SIA Norm macht, nicht nach KBOB.

**Martin Hofstetter** 5:07
OK.

**Interviewpartner 1** 5:22
Nicht nach einfach, wie berechnet man mit diesen Umrechnungsfaktoren und so weiter? Ich bin ziemlich sicher, dass sich REIDA als Benchmark durchsetzen wird.

**Martin Hofstetter** 5:32
OKOK vielen Dank, ja dann eigentlich zum zu GRESB an sich, dass ihnen GRESB schon ein Begriff ist, ist offensichtlich, aber eigentlich seit wann kennen Sie GRESB und wie sind Sie überhaupt darauf aufmerksam geworden, wenn sie sich vielleicht noch daran erinnern können?

**Interviewpartner 1** 5:53
Aufmerksam gemacht wurde ich eigentlich durch die Quartalsreportings der Fonds, in die ich investiert war. Insbesondere im internationalen Bereich habe ich dann immer gesehen, das mit diesen Sternen und dass das GRESB-Rating dann immer mehr mit Rapportiert wurde und dann haben die großen Fonds.

**Martin Hofstetter** 6:05
Hm.

**Interviewpartner 1** 6:18
In der Schweiz auch begonnen, damit nach GRESB ein Rating rauszugeben. Und dann

habe ich dann schon gemerkt, dass das immer mehr kommt und sich als Standard entwickelt.

**Martin Hofstetter** 6:32
OK, vielen Dank, dann haben Sie auch schon die Frage beantwortet, ob sie derzeit Investments haben in Vehikeln, die GRESB Ratings haben. Das ist so.

Ja, es würde mich noch wundern, wie dann der GRESB Score auch mit den Sternen in den Entscheidungsprozess einfließt. Sie haben gesagt, das ist mit ein einer von mehreren Kriterien, aber wie? Wie gehen Sie da vor?

**Interviewpartner 1** 7:13
Bei den inländischen Vehikeln konzentrieren wir uns ehrlich gesagt mehr auf den CO 2 Wert als auf das GRESB Rating, weil das GRESB halt einfach vor allem für die Kleinen sehr aufwendig ist also ich nehme an sie kennen das, es ist doch eine riesen Arbeit.

**Martin Hofstetter** 7:23
OK.

**Interviewpartner 1** 7:36
All diese GRESB Unterlagen bereitzustellen und für kleinere Fonds ist das ein bisschen schwieriger. Nichtsdestotrotz sind wir aber, hab ich 80-85% meiner Anlagen haben ein GRESB Rating also, wir sind da schon relativ weit, deshalb hab ich das Gefühl, dass man sich halt als Standard.

**Martin Hofstetter** 7:41
Mhm.

**Interviewpartner 1** 7:53
Wie schauen wir das an? Ganz einfach bei uns. Wir haben definiert, mindestens 3 Sterne muss es haben und das haben die meisten lieber noch 4 Sterne und zum Teil haben wir Assets mit 5 Sternen.

**Martin Hofstetter** 8:01
OK.

**Interviewpartner 1** 8:08
Gewichten wir das, wie wir da etwa rauskommen? Ja, schlussendlich sind wir dann wahrscheinlich irgendwie bei einem Sternenwert von 4 und das reicht uns dann, dann haben wir das sozusagen abgedeckt.

**Martin Hofstetter** 8:21
OK und nutzen Sie dann das GRESB bis sowie ein Punkt, dann in Ihre Due Diligence bei Investments. Ob es diesen diese 3 Sterne mindestens erfüllt oder nutzen sie das noch anderweitig, dass sie sagen ja, wenn es 3 Sterne hat?

**Interviewpartner 1** 8:33
Ja.

**Martin Hofstetter** 8:39
Müssen Sie andere Punkte dafür nicht mehr so genau anschauen, weil das schon Teil von GRESB ist?

**Interviewpartner 1** 8:49
Dann.
Was ist denn der Unterschied der Frage?

**Martin Hofstetter** 8:55
Ja eigentlich nur ob sie, weil es GRESB hat, auf andere Punkte oder vielleicht spezifische Punkte, die sie früher vielleicht angeschaut haben, nicht mehr so genau eingehen? In der Due Diligence, weil sie sagen, das wurde eigentlich von GRESB schon geprüft und wenn das GRESB Rating da ist, dann.

**Interviewpartner 1** 9:14
Also das GRESB Rating?

**Martin Hofstetter** 9:14
Es gibt ich denke, es sind vor allem Reputationsrisiken gehe ich davon aus, aber sie kennen sich da vielleicht noch besser aus.

**Interviewpartner 1** 9:23
Also GRESB zeigt mir halt auch die Güte des Nachhaltigkeitsansatzes eines Fonds die Güte des Managements der Prozesse und so weiter und.

**Martin Hofstetter** 9:31
Ja.

**Interviewpartner 1** 9:38
Das ist wie ein Rating für mich, das mir zeigt, wie gut, dass sie die Nachhaltigkeit umsetzen und anschauen im Immobilienbereich und.

**Martin Hofstetter** 9:49
OK.
Mhm.
Ja, genau.

**Interviewpartner 1** 10:13
deshalb die Antwort ist wahrscheinlich wenn wir, wenn sie 3 oder 4 Sterne haben, dann zeigt es mir, dass sie eigentlich sehr gut unterwegs sind, und das gibt mir dann halt einfach die Sicherheit, dass sie dass, das Nachhaltigkeitsthema gut abgedeckt ist.

**Martin Hofstetter** 10:29
OK, und jetzt kommen wir eigentlich so zu den Motiven oder Erwartungen? Welche

konkreten Vorteile versprechen sie sich mit Investitionen mit einem höheren GRESB Rating?
Also Thema, Risikominimierung, Performance oder Reputation?

**Interviewpartner 1** 10:52
Reputation und insbesondere Risikominimierung. Wir sind der Meinung, das ist generell unsere Meinung, dass nachhaltige Anlagen in der langen Frist, da reden wir von 20-30 Jahren.

**Martin Hofstetter** 10:57
OK.

**Interviewpartner 1** 11:09
Besser performen werden als nicht nachhaltige Anlagen. Das ist unsere Grundsatz Einstellung, weil wir einfach denken, keine Ahnung. Nehmen Sie irgendwas CO 2 Steuer, stranded assets, sowie die Betriebskosten in einer Immobilie.

**Martin Hofstetter** 11:13
OK.

**Interviewpartner 1** 11:29
Wiederverkaufswert und so weiter das hat das hat alles einen Einfluss vielleicht nicht dieses Jahr, vielleicht nicht in 2, 3 Jahren, vielleicht haben wir jetzt wie mit Trump halt, haben wir gegenteilige Einflüsse, aber in der langen Frist sind wir der Meinung, dass das uns.

**Martin Hofstetter** 11:29
Ja.
Mhm.

**Interviewpartner 1** 11:45
Schlussendlich besser stellen wird, also positiv auf die Performance und positiv auf das Risiko, sprich auf die Volatilität einen Einfluss haben wird ganz generell und bei den Immobilien spielen diese Begründungen 1 zu 1 auch mit.

**Martin Hofstetter** 11:55
Oh. Ok.

**Interviewpartner 1** 12:01
Einfach da halt weniger Volatilität, aber schlussendlich ist die Denkweise genau dieselbe. Also schlussendlich haben wir das Gefühl unsere Immobilien, wenn sie nachhaltig betrieben werden, ausgesucht werden und so weiter werden stabiler und werthaltiger sein auch für die Zukunft als nicht nachhaltige Anlagen.

**Martin Hofstetter** 12:25
OK und gibt es Regulatorisch oder vor allem auch jetzt innerhalb der PK Vorgaben, die

sie zur Berücksichtigung von ESG Kriterien verpflichten? Sie haben schon etwas angesprochen, dass sie keine Investments mit weniger als 3 Sternen machen können betreffend GRESB. Gibt es noch andere, die sie da berücksichtigen oder berücksichtigen müssen?

**Interviewpartner 1** 12:53
Also regulatorisch wissen Sie genauso gut wie ich, dass es keine Vorgaben gibt.

**Martin Hofstetter** 12:59
Genau.

**Interviewpartner 1** 13:02
Es gibt jetzt das AMAS Reporting, dass man versuchen kann umzusetzen mit einem großen Aufwand. Da die, die die Global Custodians nicht so weit sind, diese Kennzahlen rauszusuchen.

Für uns was Reglementarisch anbelangt, haben wir keine Vorschriften. Ich kann gerne kaufen, ich kann auch warten, bis das weiterentwickelt wird. Ich könnte auch Impact Fonds kaufen, die bewusst.

**Martin Hofstetter** 13:23
OK.

**Interviewpartner 1** 13:33
Dreckige Immobilien kaufen, um sie dann nachher zu sanieren, mach ich nicht, aber könnte ich machen. Also was heißt das, dass ich muss einfach schauen, dass mein Portfolio overall ausgeglichen und Risikoloser unterwegs ist. Das heißt, ich kann dann schon wie bei den Aktien und Obligationen.

**Martin Hofstetter** 13:38
Zu zu sanieren, ja.

**Interviewpartner 1** 13:53
Ja, auch. Ich kann schon verschiedene Ratings kaufen, aber insgesamt ist es das Ziel, dass ich mit meinem Portfolio besser als der Benchmark dastehe und auch das CO 2 dieses ganze Risiko mitberücksichtige in Investitionen. Der Prozess kann sein, dass ich einen Fonds kaufe, der mir super gut ins Portfolio passt, weil er diversifiziert und mir ein hohes Alpha verspricht, aber nicht so gut in Nachhaltigkeit ist, dann kann ich ihn trotzdem machen, wenn ich das will. Ich muss den einfach versuchen auszugleichen. Mit einem besonders nachhaltigen Fond. Dann stimmt es dann.

**Martin Hofstetter** 14:26
OK.
Ja, OK gut und jetzt zurück zu GRESB. Wo sehen Sie grenzen? Oder Schwächen von GRESB?

**Interviewpartner 1** 14:44
Die Schwächen hab ich jetzt wirklich das Gefühl, dass es einfach vom Umfang her sehr ausufernd ist, zumindestens also ich hab noch nie ein GRESB ausgeführt, also was ich jetzt einfach so gesehen und mitbekommen habe. Teilweise die Formulare gesehen habe natürlich nur einzelne Formulare. Muss ich sagen es ist sehr viel Papierkrieg, wo ich mich dann schon frage, ob das nicht zu ausufernd wurde für das, was es bringen sollte, nämlich eine Aussage über die Güte von ESG.

**Martin Hofstetter** 15:09
Hm.

**Interviewpartner 1** 15:20
Von Nachhaltigkeit zu bringen und? Ich glaube auch was, was die Grenzen sind, ist halt, was ich schade finde, dass es nicht noch einen CO 2 Wert dazu gibt, sondern dass es halt einfach nur diese Sterne gibt. Ich hätte gerne noch eine etwas. Sagen wir eine granulare Beurteilung also nur du hast 4 Sterne, ja super also es ist irgendwie ein bisschen sehr einfach gemacht. Klar, es gibt noch diesen Punktewert von 0 bis 100 da haben wir eine 80er 82 Punkte und das ist.

**Martin Hofstetter** 15:50
Mhm.

**Interviewpartner 1** 15:58
Nur umgesetzt auf die Sterne. Was soll ich sagen, ich kann ja nicht beeinflussen, was dann schlussendlich der Standard wird.

**Martin Hofstetter** 16:00
Genau.

**Interviewpartner 1** 16:10

Ja und jetzt super glücklich bin ich damit ehrlich gesagt nicht, dass der MSCI Ansatz wie bei Obligationen und Aktien hätte mir besser gefallen, aber jetzt im Moment ist es das, was wir haben und ich kann damit arbeiten.

**Martin Hofstetter** 16:27
Okay, gibt es noch? Ähm.
Weitere Punkte betreffend Transparenz oder Informationen, die Sie für sich wünschen würden betreffend von Fondsmanagern oder bezüglich GRESB dann entsprechend. Sie haben schon die Granularität angesprochen, aber gibt es noch andere Punkte?

**Interviewpartner 1** 16:51
Für das, was wir es einsetzen, reicht es mir. Weil wir sind ja keine, wir sind sagen wir nicht die Stiftung Abendrot oder die Nest, die sagt Wir sind in erster Linie grün.

**Martin Hofstetter** 17:03
Ja.

**Interviewpartner 1** 17:06
Für unseren Ansatz, der besagt, dass wir Nachhaltigkeit Mitberücksichtigen im Anlageprozess reicht es mir ehrlich gesagt aus, weil fast wichtiger bei den Immobilienanlagen ist für mich der CO 2 Ausstoss.

**Martin Hofstetter** 17:16
OK.
Mhm.

**Interviewpartner 1** 17:22
Und das GRESB wie gesagt, sagt mir eigentlich mehr über die Güte von der Nachhaltigkeitsumsetzung und vom Management noch etwas aus und von dem Her gesehen reicht es mir eigentlich, weil wenn sie mir, wenn sie mich jetzt fragen, haben Sie je einen GRESB im Detail angefragt? Nein.
Ich nicht, weil schlussendlich reichen mir die Sterne, also da muss ich fairerweise auch sagen jetzt in der Konsequenz, reicht es mir ja offensichtlich.

**Martin Hofstetter** 17:50
OK und wie? Wie schätzen Sie noch die zukünftige Bedeutung von GRESB oder oder ähnlichen Benchmarks jetzt auch in in anderen Bereichen ein für institutionelle Investoren?

**Interviewpartner 1** 18:04
Ich denke, GRESB die Bedeutung wird zunehmen, weil wir als Pensionskassen müssen irgendwie Nachhaltigkeit von unserem Portfolio reporten, das wird kommen, das können wir schon sagen. Ja, GRESB ist noch freiwillig. Doch schlussendlich müssen wir über unser Portfolio irgendwie eine Aussage machen können, belegen, berechnen, können, wie nachhaltig unser Portfolio unterwegs ist und für das brauchen Pensionskassen meiner Ansicht nach eine Methodologie.

**Martin Hofstetter** 18:43
Mhm.

**Interviewpartner 1** 18:44
Von mir aus gesehen ist MSCI eine Methodologie, die sich durchsetzen wird bei Aktien und Obligationen und GRESB eine Methodologie, die sich durchsetzen wird bei den Immobilienanlagen und wenn es, wenn mich Fondsanbieter auch in der Schweiz fragen, sollen sie das machen, sage ich immer ja, weil das werden die Pensionskassen früher oder später verlangen, bin ich überzeugt.

**Martin Hofstetter** 19:05
OK ja, das ist eine Aussage sehr gut gut, ja, die Glaskugel hat noch niemand erfunden.

**Interviewpartner 1** 19:10
Das ist meine Meinung. Ja, wir werden es dann sehen.
Ja, das kennen Sie ja, sie müssen ja auch irgendeine Aussage machen zu Ihrem Portfolio. Da können Sie nicht mal diese Methodologie, die andere Methodologie nehmen. Ich meine ja, dann bleiben Sie einfach.

**Martin Hofstetter** 19:21
Klar, klar.
Ja, es muss ja auch die langfristige Vergleichbarkeit gegeben sein, wenn man da jedes zweite Jahr wechselt, dann sieht man von außen auch, dass irgendetwas komisch ist.

**Interviewpartner 1** 19:36
Genau.

**Martin Hofstetter** 19:37
Ja, ja gibt es zum Abschluss noch etwas in dieser Thematik, was ich vielleicht mit meinen Fragen jetzt noch nicht abgedeckt habe, was sie noch anbringen möchten?

**Interviewpartner 1** 19:50
Nein, ich denke, dass.
Ich, ich glaube generell, dass im Immobilienbereich müssen ein bisschen Flächer aufpassen in und Ausland. Ich denke bei uns im Inland mit der REIDA-Methodologie haben wir schon einen Schritt vorwärts gemacht in der Art und Weise, wie wir diese Kennzahlen berechnen und es gibt langsam so einen Benchmark. Und im Ausland habe ich das Gefühl, dass sich diese Energiezahlenthematik erst langsam am Entwickeln ist. Ich denke jetzt gerade an die diese großen Funds of Funds im Ausland, die dann verschiedenste Anlagen weltweit haben von Asien bis in die USA. Dass, es da gar noch nicht so weit angekommen ist, und ich denke da braucht es einfach, das ist ein Work in Progress, das kommt dann langsam, denn immer mehr und das sieht man ja jetzt auch in der Schweiz, da bin ich näher dran bei REIDA.
Da ist ja diese Inputs, die man gibt, die sind ja zum Teil auch geschätzt und nicht richtig gemessen, sondern das das kommt jetzt erst noch, oder? Und die Umrechnungsfaktoren sind jetzt so gut wie es halt jetzt mal geht, aber die sind auch noch nicht perfekt. Also das wird sich jetzt auch noch weiter verbessern.

**Martin Hofstetter** 20:52
Ja.
Ja.

**Interviewpartner 1** 21:04
Und ich bin ehrlich gesagt noch nicht komfortabel genug, um meine CO 2 Werte auszuweisen bei den Immobilien, weil es einfach zu viele unterschiedliche Berechnungsweisen gibt. In den Fonds und.

**Martin Hofstetter** 21:18
Mhm.

**Interviewpartner 1** 21:20
Was will ich damit sagen ich? Ich denke, das wird sich alles noch weiterentwickeln und standardisieren und es kommt in die richtige Richtung. Das ist für mich das wichtige, also wir gehen diesen Schritt. Das ist gut, aber wir sind noch nicht so weit, dass es wirklich diese Standardisierung gibt.

**Martin Hofstetter** 21:30
Mhm.

**Interviewpartner 1** 21:36
Wie zum Beispiel Ich vergleiche es immer mit den Ratings bei den Bonds, wo man sagt Hey, das ist Triple A, das ist Triple B oder? Das gibt wie eine klare Sichtweise auf gewisse Dinge und diese Methodologie, diese Standardisierung, die fehlt noch und die kommt meiner Meinung nach. Das ist im, das ist Work in Progress. Und das ist auch gut so, und das wird weitergehen und ja, das ist soweit eigentlich gut. Und dann, was noch ausgeschieden werden muss, sind so Transition-Objekte, wo man weiß, man kauft irgendwelche Areale, die die dann umgewandelt werden. Umgenutzt werden, wie man mit dem umgeht, finde ich auch noch ein bisschen schwierig. Ja, aber sonst habe ich das Gefühl, wir sind in der richtigen Richtung, aber noch nicht so weit, dass wir sagen könnten, es ist jetzt wirklich Standard.

**Martin Hofstetter** 22:20
Mhm.
OK gut, ja dann wäre ich am Ende von meinen Punkten vielen Dank.

**Interviewpartner 1** 22:38
Gerne.

**Anhang 5:** Transkript Interview 2

7. August 2025, 08:03AM

**Martin Hofstetter** 0:09
Dann würde ich gleich den Einstieg machen mit der ersten Frage, die Vorstellung. Um das einzuordnen, wer sind sie und was machen sie?

**Interviewpartner 2** 0:17
Mhm.
Ja gerne. Also mein Name ist Interviewpartner 2, ich bin Portfoliomanager für indirekte Immobilienanlagen bei einem unabhängigen Schweizer Finanz- und Immobilienunternehmen in einem Team von 5 Personen und mein Schwerpunkt ist neben den ganzen Portfolio Management Aktivitäten auch die Nachhaltigkeitsanalyse unserer Fonds und damit haben wir hier bei uns 2018 begonnen genau.

**Martin Hofstetter** 0:53
OK, dann haben Sie schon Erfahrung in dem Bereich. Perfekt für mein Thema, ja dann welche Erfahrung haben Sie im Bereich der Real Assets also Immobilien oder Infrastruktur?

**Interviewpartner 2** 0:59
Ja.
Mhm.

**Martin Hofstetter** 1:10
Bei den Investitionen.

**Interviewpartner 2** 1:11
Ja also Infrastruktur muss ich zugeben, das ist nicht mein Thema. Das Thema liegt in einem separaten Team und bei den Real Estate Assets ist unser Fokus bei schweizerischen Immobilienanlagen.

**Martin Hofstetter** 1:17
OK.

**Interviewpartner 2** 1:30
Und wir schauen Immobilienfonds und Immobiliengesellschaften an, auch Anlagestiftungen mit Fokus Schweiz kotiert und nicht kotiert. Also sprich wir versuchen da das Ganze also, wir versuchen, wir decken eigentlich das ganze Segment ab, genau.

**Martin Hofstetter** 1:42
OK.
Ja, und Debt macht ihr auch, oder?

**Interviewpartner 2** 1:50
Mhm.
Nein, machen wir nicht ja.

**Martin Hofstetter** 1:53
Diesen Teil nicht. OK gut, dann welche Rolle spielt denn die Nachhaltigkeit bei den Entscheidungen einerseits auf Seite der Unternehmungen und andererseits auf Seiten bei den Investments, die sie tätigen?

**Interviewpartner 2** 2:08
Mhm wie unterscheiden sie Unternehmungen und Investments?

**Martin Hofstetter** 2:12
Also ich sage mal rein bei ihrem Arbeitgeber an sich, was da gemacht wird und inwiefern sie die Investments, die sie tätigen betrachten, ob es da einen Unterschied gibt und ja einfach allgemein wie das einfliesst, welche Rolle das spielt?

**Interviewpartner 2** 2:18
Mhm.
Hm.
Mhm, OK da da möchte ich vielleicht ganz kurz mein Arbeitgeber noch ein bisschen vorstellen in wenigen Worten. Mein Arbeitgeber ist ein, ich sag jetzt mal ein Immobilien Asset Manager in der Schweiz.

**Martin Hofstetter** 2:39
Ja.

**Interviewpartner 2** 2:47
Und wir bearbeiten beide Themen also sprich Immobilien direkt. Das sind dann Investitionen in Liegenschaften, die durch Fonds durch eine Aktiengesellschaft wie auch durch eine Anlage Stiftung erfolgen. Das ist eine Seite, das ist die direkte Seite und dann wie ich, ich sag jetzt mal mit meinem Titel schon ein bisschen angedeutet habe, bin ich auf der indirekten Seite. Diese beiden Abteilungen sind in einer sogenannten Chinese Wall getrennt. Also sprich.

**Martin Hofstetter** 3:05
Mhm.
Mhm.
OK.

**Interviewpartner 2** 3:24
Die Anlageentscheidungen auf der direkten Seite, die kann ich nicht beeinflussen. Ich kann dies beurteilen, so wie ich, ich sag jetzt mal ein Fremdprodukt wie ein UBS Sima oder eine SPS Aktiengesellschaft beurteile.

**Martin Hofstetter** 3:30
OK.

**Interviewpartner 2** 3:41
Man ist einfach so, dass wir als Gruppe gewisse Bekenntnisse abgegeben haben. Ich sag jetzt mal zum Netto Null Ziel 2050 wir sind GRESB Member auf beiden Seiten, direkt wie auch indirekt.

**Martin Hofstetter** 3:41
Ja.

**Interviewpartner 2** 3:58
Und dann, wenn es um die Anlageentscheidungen geht, die wir beeinflussen können auf der indirekten Seite, dann sind das immer Anlageentscheidungen, die auf Informationen basieren, die uns die einzelnen Anlagegefässe zur Verfügung stellen.

**Martin Hofstetter** 4:07
Mhm.
Ja.

**Interviewpartner 2** 4:18
Oder wenn diese Fonds, Gesellschaften, GRESB Investor Member sind. Dann können wir diese Informationen ziehen über das GRESB-Portfolioanalyse Tool. Die Analysetätigkeit im Bereich Immobilien Schweiz ist relativ tief, oder was man dann mal hört, was ein Vontobel, ZKB sagt, was man zum Markt hört so.

**Martin Hofstetter** 4:51
Mhm ja, OK.

**Interviewpartner 2** 4:55
Das ist so ein bisschen zum Setup, aber die Frage war dann mehr wie es in die, in die Analysetätigkeit einfliesst? Ist das korrekt?

**Martin Hofstetter** 4:55
Gut.
Ja.
Ja, so welche Rolle genau, welche Rolle eigentlich die Nachhaltigkeit bei den Entscheidungen dann spielt?

**Interviewpartner 2** 5:09
Okay, die spielt mittlerweile eigentlich eine recht grosse Rolle. Also ich sag jetzt mal Nachhaltigkeit war, so ich sag jetzt mal ein wichtiges Thema, aber es war so ein Hygienefaktor, über die vergangenen Jahre. Zu Beginn, weil man es auch schwierig einordnen konnte, also ich sag mal der typische Kunde von uns ist eine Pensionskasse und die Pensionskasse hat einen Renditeauftrag.

**Martin Hofstetter** 5:28
Mhm.
Genau.

**Interviewpartner 2** 5:40
Risikoüberlegung wie investiert wird und dann musste noch das Thema Nachhaltigkeit bearbeitet werden, so dass ich sag jetzt mal wie gesagt, das war lange Zeit ein Hygienefaktor. Wir sehen mehr und mehr, dass die Pensionskassen sich selber Gedanken dazu machen.

**Martin Hofstetter** 5:53
Ja.

**Interviewpartner 2** 6:00
Was bedeutet Nachhaltigkeit für uns und wie setzen wir das im Auftrag fest? Also sprich gibt es Kennzahlen, die man anschauen möchte. Wieviel Transparenz ist gefordert, was wird kommuniziert? Das auf einer Seite.

**Martin Hofstetter** 6:03
Mhm.

**Interviewpartner 2** 6:20
Und dann haben wir bei uns im Team 2 Publikumsfonds, das ist der eine, der Fond macht eigentlich Auswahl von Immobilienfonds und hat die Benchmark Suite Index, also den Immobilienfonds Index.

**Martin Hofstetter** 6:40
Mhm.

**Interviewpartner 2** 6:40
Und dann haben wir noch den andren Fonds, der investiert Benchmarkmässig zu 50% in Immobilienaktien und 50% in Immobilienfonds. Das sind Publikumsfonds.

**Martin Hofstetter** 6:53
Okay.

**Interviewpartner 2** 6:55
Die investieren dementsprechend nicht in Anlagestiftung und bei denen haben wir eigentlich schon länger das Thema Nachhaltigkeit im Fondsvertrag und Prospekt niedergeschrieben.

**Martin Hofstetter** 7:01
Ja.

**Interviewpartner 2** 7:11
Und seit Januar diesem Jahr quasi basierend auf der AMAS Transparenz und Offenlegungsverordnung v 2.1, heisst es jetzt, im letzten Jahr war es die 2.0.

**Martin Hofstetter** 7:27
Aha.
Ja.

**Interviewpartner 2** 7:31
Aber jetzt ist es eigentlich die 2.1 geworden dieses Jahr und hat quasi in diesem Bereich keine Änderungen gehabt. Also sprich da definieren wir, was es für uns Nachhaltigkeit bedeutet, wie wir es in den Anlageprozess einfliessen lassen und die Fondsleitung, die liegt bei der UBS, die überprüfen das auch monatlich.

**Martin Hofstetter** 7:52
Mhm.
OK gut, ja.

**Interviewpartner 2** 8:02
Also sprich es ist nicht mehr nur ein nice to have, sondern es ist jetzt mittlerweile als Teil vom Anlageprozess festgelegt.

**Martin Hofstetter** 8:06
Ist ein Muss, ja OK.
OK gut, ja dann Sie haben den GRESB Standard schon erwähnt vorhin.
Seit wann kennen Sie eigentlich GRESB und wie sind Sie darauf aufmerksam geworden?

**Interviewpartner 2** 8:25
Ja, dazu habe ich fast eine kleine Anekdote. Wir haben ein, wir haben noch eine Anlagestiftung, globale Investition und als wir 2018.

**Martin Hofstetter** 8:37
Mhm.

**Interviewpartner 2** 8:40
Uns hier bei uns im Schweizer Team zum ersten Mal mit dem Thema beschäftigt haben, haben wir einfach gesehen global ist GRESB eigentlich die Benchmark und unser Anlageprodukt für internationale Immobilienanlagen hatte damals bereits eine 100% Abdeckung.

**Martin Hofstetter** 8:50
Mhm.

**Interviewpartner 2** 8:59
Von GRESB oder durch GRESB und da hab ich gesagt ja OK, das ist super einfach dann machen wir das bei uns hier auch, Punkt. Mussten dann aber feststellen, dass es natürlich nur wenige grosse Anbieter gab, die bei GRESB Teilnehmer waren zu der Zeit, wir fanden es damals aber bereits eigentlich interessant.

**Martin Hofstetter** 9:02
OK.
Mhm.

**Interviewpartner 2** 9:19
Wir haben gesagt, wenn wir, ich sag jetzt mal eine standardisierte Lösung haben wollen, dann ist es eigentlich GRESB. Und damals, ich sag jetzt so 2019, 2020 weil es so ein bisschen die Diskussion war, ist es GRESB?. Gibt's irgendwie eine schweizerische Lösung? Die ganzen AMAS umweltrelevanten Kennzahlen waren damals vage oder noch nicht bekannt. Also sprich, wir fanden einfach okay, wie kann man das am besten einordnen und dann sehr wahrscheinlich durch GRESB. Wir haben aber auch natürlich MSCI und.

**Martin Hofstetter** 9:42
Mhm.
Mhm.

**Interviewpartner 2** 9:58
Andere Optionen angeschaut, was interessant sein könnte, aber für uns war dann eigentlich ein schnell klar, dass es die richtige Lösung ist und mittlerweile sehen wir ja auch, dass mit einer Abdeckung von 80% der Assets under management in unserem Anlagesegment in der Schweiz.

**Martin Hofstetter** 10:01
OK.

**Interviewpartner 2** 10:18
Ja, sich dieser Benchmark durchgesetzt hat.

**Martin Hofstetter** 10:20
Ja OK und inwiefern berücksichtigen sie das Rating also es gibt ja noch diese Sterne, zum Beispiel ich hab es schon von anderen gehört, die sagen ja, sie nehmen nur Fonds mit mindestens 3 oder 4 Sterne.

**Interviewpartner 2** 10:35
Hm.

**Martin Hofstetter** 10:35
Inwiefern berücksichtigen sie das Rating?

**Interviewpartner 2** 10:39
Ich sag, das muss man… Das Rating hat die Sterne, ich sag jetzt mal die Sterne sind sehr grobkörnig. Die Scores sind eigentlich interessanter, weil die Scores geben ein präziseres Bild ab.

**Martin Hofstetter** 10:49
Genau ja.

**Interviewpartner 2** 10:59
Was ich beim GRESB mag, ist der Spider. Beim Spider sieht man ganz klar, wo sind die Stärken, wo sind die Schwächen einer Gesellschaft jetzt? Wie berücksichtigen wir das? Ich sag jetzt mal, wir versuchen es differenziert zu betrachten.

**Martin Hofstetter** 11:08
Mhm.

**Interviewpartner 2** 11:18
Denn GRESB passt sich ja regelmässig an, also jetzt vom letzten Jahr auf dieses Jahr und dann auch aufs nächste Jahr passen die die Kriterien erneut an. Also sprich man hat, es gibt ja eigentlich wie keine Trendline, die man beobachten kann.

**Martin Hofstetter** 11:30
Ja, genau.
Mhm.

**Interviewpartner 2** 11:37
Und ich sag jetzt eher, wenn mir eine Gesellschaft sagt, unser Fokus ist auf 3 Kernthemen und sie haben dann auch bei GRESB bei diesen 3 Kernthemen einen sehr hohen Score oder können aufzeigen, welche Massnahmen sie ergreifen, dass sie diesen Score erreichen. Dann finde ich das glaubwürdig und wenn sie dann bei anderen Themen vielleicht weniger Punkte holen und dann im gesamt Rating vielleicht nur 3 Sterne und nicht 4 Sterne haben, dann soll das.

**Martin Hofstetter** 12:16
Hm.

**Interviewpartner 2** 12:17
Sag ich mal, dann soll das für mich gut sein. Sprich auch wenn ein neuer Teilnehmer dazu kommt.

**Martin Hofstetter** 12:20
OK.

**Interviewpartner 2** 12:25
Und dann vielleicht mal mit schwachen 2 Sternen einsteigt und ich weiss es ist eine kleine Fondsgesellschaft, die nicht irgendwie, ich sag jetzt mal eine Armada von Leuten im Hintergrund hat die da arbeiten können, dann ist es auch gut. Wir hatten kürzlich mal.

**Martin Hofstetter** 12:29
Mhm.
Mhm.

**Interviewpartner 2** 12:45
Ein einfaches Engagement mit einer Gesellschaft, die eigentlich Nachhaltigkeit auf die Fahne schreibt und mit tiefen 1 bis 2 Sternen durch die Gegend tuckert. Wie sage ich einfach, das funktioniert so nicht oder also sprich man kann nicht.

**Martin Hofstetter** 12:50
Mhm.
OK.
Ja ja, es ist nicht glaubwürdig.

**Interviewpartner 2** 13:02
Das ist nicht glaubwürdig genau.

**Martin Hofstetter** 13:03
Ja, OKOK ja.

**Interviewpartner 2** 13:06
Also sprich wir setzen kein Mindestscores, sondern ich finde, es ist ein gutes Tool fürs Engagement, dass man den Dialog führen kann.

**Martin Hofstetter** 13:14
OK ja, spannend muss ich kurz mal in Fragen schauen, Sie haben da schon einige schon abgedeckt.

**Interviewpartner 2** 13:25
Ah OK, ich hab den Fragebogen nicht gesehen ja.

**Martin Hofstetter** 13:29
Ja, genau das, das war die Idee, das ist auch gut so. Inwiefern nutzen Sie denn die, die die Daten, die die GRESB jetzt zur Verfügung stellt, bei der Risikoanalyse oder die Due Diligence, die sie durchführen, bevor sie ein Investment tätigen?

**Interviewpartner 2** 13:49
Ja wie gesagt, es ist ein Teil von einem Informationsblock, den wir, den wir da haben. Sprich, wir schauen die Scores an, wir schauen den vorhandenen Spider an, dann quasi gibt es eine Deckung.

**Martin Hofstetter** 13:57
Ja.

**Interviewpartner 2** 14:06
Aussagen mit GRESB Score Wir brauchen das dann für den Dialog. Aber wenn's jetzt beispielsweise um die umweltrelevanten Kennzahlen geht, dann.

**Martin Hofstetter** 14:10
Hm.

**Interviewpartner 2** 14:21
Stützen wir uns auf den REIDA Informationen ab, beispielsweise.

**Martin Hofstetter** 14:26
OK ja ja genau ja.

**Interviewpartner 2** 14:31
Und wie gesagt ich weiss nicht. Kennen Sie das GRESB Portfolio? Sie haben sich sicher mit GRESB auseinandergesetzt, wenn sie fragen dazu stellen, aber kennen Sie beide Seiten eigentlich die Anbieterseite und auch die GRESB Investor Seite?

**Martin Hofstetter** 14:40
Ja.
Also ganz ehrlich gesagt, ich weiss, dass es beide gibt, aber welche Daten man jeweils erhält, ist mir nicht so ganz klar.

**Interviewpartner 2** 15:00
OK gut dann, wenn Sie möchten, führe ich das noch ein bisschen aus. Aus meiner Erfahrung, ja OK, also wie gesagt GRESB.

**Martin Hofstetter** 15:05
Ja, sehr gerne, ja sehr gerne.

**Interviewpartner 2** 15:11
Versteht sich zu einem gewissen Punkt als Kommunikationstool oder Kommunikationsplattform.

**Martin Hofstetter** 15:15
Ja, genau zwischen Investoren und Anbietern.

**Interviewpartner 2** 15:20
Genau ja und eigentlich, der Hauptfokus liegt immer auf der Anbieterseite sage ich jetzt mal, oder das ist das Augenmerk. Also sprich, sie haben unterschiedliche Anbieter. Ich sage es Tellco und UBS und SFP und die sind alle GRESB Mitglieder und die sagen dann, wir haben so und so viele Sterne.

**Martin Hofstetter** 15:25
Genau ja.
Genau ja.

**Interviewpartner 2** 15:37
Und dann gibt es die GRESB Investor Member Seite, das sind quasi meine Seite, wo wir dann gehen können und sagen wir investieren 1000 Franken in Tellco und 500 Franken bei UBS und.

**Martin Hofstetter** 15:43
Mhm.

**Interviewpartner 2** 15:57
300 im nächsten Produkt und wir können auf der auf der, im sogenannten Portfolio Analysis Tool können wir unser Portfolio zusammenstellen und auch das unserer einzelnen Kunden.

**Martin Hofstetter** 15:59
Ja.
OK.

**Interviewpartner 2** 16:13
Weil die Benchmark teilweise variiert und können so dann eigentlich den GRESB Score für einen indirekten Fond oder für ein Pensionskassenmandat ermitteln. Auf einer unabhängigen Plattform und das ist, ich sag, das reizvolle hier ist.

**Martin Hofstetter** 16:15
Ja.
OK ja.

**Interviewpartner 2** 16:31
Ich gehe nicht in einem Excel Tabelle und schreib mir irgendwas zusammen und analysiere und sag Hokuspokus und das ist alles wunderbar. Ich kann eigentlich ganz klar sagen was sind die Anlagen? Diese Beträge haben wir investiert, und das ist dann quasi die Auswertung und.

**Martin Hofstetter** 16:36
Mhm.
Mhm.

**Interviewpartner 2** 16:50
Dieses gemischte Portfolio sozusagen oder dieses indirekte Portfolio, wie wir es zusammenstellen, hat einen gewissen Score, der über oder unter dem Durchschnitt der Schweizer GRESB Teilnehmer liegt oder insgesamt und so sehe ich dann auch wie.

**Martin Hofstetter** 16:54
Ja ja.
Mhm.
OK.

**Interviewpartner 2** 17:10
Wie gut sind wir eigentlich?

**Martin Hofstetter** 17:13
Im Vergleich zum Benchmark. Ja OK ah ja.

**Interviewpartner 2** 17:16
Ja, ja. In der Theorie könnte man dann sagen und jetzt modellieren wir, also was bedeutet

das, wenn ich einen guten Fond noch erhöhe, kriege ich einen besseren Score logischerweise ja, aber in der Praxis.

**Martin Hofstetter** 17:27
Mhm.
Aber wie viel es ausmacht?

**Interviewpartner 2** 17:34
Ja, aber das mit, in der Praxis ist einfach so, dass wir leben heute, die GRESB Scores werden einmal jährlich publiziert und die Daten sind tendenziell auch nochmals etwas älter.

**Martin Hofstetter** 17:44
Mhm.
Ja, genau.

**Interviewpartner 2** 17:50
Aber es ist einfach ein gutes Kommunikationstool, unabhängig Informationen zur Verfügung zu stellen oder eine unabhängige Auswertung von einem Portfolio zu machen.

**Martin Hofstetter** 17:57
OK.
OK, ja, spannend.
Genau jetzt zu den Motiven eigentlich. Welche Vorteile versprechen Sie sich von Investitionen in Fonds mit einem GRESB Rating gegenüber? Solche, die keines haben oder hätten? Ich bin jetzt nicht sicher, ob sie nur noch mit GRESB Investieren oder ob sie auch noch solche haben, die kein entsprechendes Rating haben.

**Interviewpartner 2** 18:31
Nein, da ich sag jetzt mal.
Das ist nicht das Kriterium als solches, ich sage jetzt einfach, wie gesagt es gibt.

**Martin Hofstetter** 18:38
Mhm.

**Interviewpartner 2** 18:45
Gesellschaften, wo ich denke, die müssten eigentlich ein GRESB Rating haben, also das sind die bekannten beiden Aktiengesellschaften. War jetzt allreal, glaube ich noch relativ spät.

**Martin Hofstetter** 18:51
Mhm.

**Interviewpartner 2** 19:01
Oder ist später dazugestossen. Es gibt kleinere Aktiengesellschaften wie Zug Estates, die sagen, wir machen das nicht, brauchen wir auch nicht. Das kann ich nachvollziehen bei

denen, dass sie das nicht tun. Es gibt auch kleine Fonds, Fondsgesellschaften oder kleine Anbieter die.

**Martin Hofstetter** 19:03
Mhm.
Mhm.

**Interviewpartner 2** 19:18
Vielleicht noch nicht bereit sind oder das nicht tun. Sage ich fair enough. Also sie mal eine Fragestellung, wie man dann seitens Anbieter argumentiert. Also es ist nicht so. Es ist nicht so, man erhält viele Punkte wenn man GRESB Mitglied ist und

**Martin Hofstetter** 19:30
Ja.

**Interviewpartner 2** 19:35
keine Punkte, wenn man nicht ist. Ich sag einfach, wenn eine Gesellschaft eine gewisse Grösse hat und irgendwie Nachhaltigkeit eine gewisse Priorität beimisst.

**Martin Hofstetter** 19:38
OK.
Mhm.

**Interviewpartner 2** 19:50
Dann ist natürlich die Frage schon seid ihr, werdet ihr dann nicht weshalb so?

**Martin Hofstetter** 19:57
Ja, dann gleich überleitend zur nächsten Frage, dann würden sie entsprechend, wenn jetzt 2 Vehikel da wären, genau gleiche Kennzahlen, Hintergründe und eines hat aber ein GRESB Rating und eines nicht dann würden sie das mit dem GRESB Rating vorziehen, oder?

**Interviewpartner 2** 20:09
Mhm.

**Martin Hofstetter** 20:17
Können Sie da eine Aussage treffen?

**Interviewpartner 2** 20:20
Ja, wenn Sie genau identisch sind.

**Martin Hofstetter** 20:24
Eine hypothetische Frage.

**Interviewpartner 2** 20:25
Ja, das ist sehr hypothetisch genau ja, ich würde keine Aussage dazu machen. Es ist indifferent, würde ich sagen.

**Martin Hofstetter** 20:35
OK.
OK gut, das ist auch eine Aussage. Gut, dann Sie haben keine haben, haben keine Vorgaben intern wie sie, die sie verpflichten würden, um einen gewissen Benchmark zu erreichen.

**Interviewpartner 2** 20:38
Hm.
Ja, hä?

**Martin Hofstetter** 20:56
Bei Ihren Investments betreffend Nachhaltigkeit oder gibt es da interne Vorgaben, abgesehen jetzt vom Commitment zum net zero 2050?

**Interviewpartner 2** 21:09
Ja, wir, also wie gesagt in unseren Fondsverträgen und Prospekten kann ich ihnen vielleicht später noch den Link zustellen. Das ist eigentlich ganz klar definiert, welche nachhaltigen Anlage Ansätze nach AMAS wir verfolgen.

**Martin Hofstetter** 21:16
Mhm.
Mhm.

**Interviewpartner 2** 21:28
Das ist Ausschlüsse, das ist Integration, dann ist das ganze Thema Stewardship ein grosses Thema von uns. Stewardship auf der einen Seite ist es das Engagement, also sprich, wir sprechen mit allen Anbietern in einem regelmässigen Zeitabstand.

**Martin Hofstetter** 21:35
OK.

**Interviewpartner 2** 21:45
Und dann das Voting, das ist dann bei den Aktiengesellschaften, dass wir eigene Voting Richtlinie haben und auch unsere Stimmrechte aktiv ausüben und dann wiederum im Engagement darauf hinweisen, weshalb wir so abstimmen, wie wir es tun und darüber berichten und dann ist es noch die Nachhaltigkeitsausrichtung und das schauen wir an eigentlich anhand der.

**Martin Hofstetter** 22:06
OK.

**Interviewpartner 2** 22:18
CO 2 Intensitäten also, da wollen wir eigentlich einen sinkenden Trend sehen.

**Martin Hofstetter** 22:24
Ja, OK gut.

**Interviewpartner 2** 22:26
Doch also Nachhaltigkeit ist eigentlich, also es ist nicht nur ein Commitment, das ist mehr und wir berichten eigentlich auf sämtlichen Faktoren. Berichten wir, dann sind wir SFDR 8.

**Martin Hofstetter** 22:30
Äh.
OK.

**Interviewpartner 2** 22:43
Artikel 8 das ist eine Offenlegungsverordnung quasi nach EU Recht. Auch diese Dokumente stellen wir zur Verfügung. Also sprich, das sind so ganz verschiedene Reporting Themen, die wir auf dem.

**Martin Hofstetter** 22:52
OK.
Mhm.

**Interviewpartner 2** 23:02
Auf AP haben eigentlich und wenn man reportet, muss man natürlich auch etwas leisten, damit es da etwas auszuweisen gibt.

**Martin Hofstetter** 23:11
Ja klar, OK, ja, spannend. Wo sehen Sie dann eigentlich so Grenzen und Schwächen von GRESB?

**Interviewpartner 2** 23:24
Ja, das sage ich jetzt für mich als Member, als GRESB Investment Member ist das Leben eigentlich relativ süss, einfach weil ich kann einfach die Daten beziehen und auswerten.

**Martin Hofstetter** 23:37
Mhm.

**Interviewpartner 2** 23:38
Die die Schwäche ist natürlich schon die, dass viele Teilnehmer sich beklagen, dass es aufwendig ist, dass die, ich sag jetzt mal die Vorgaben sich immer wieder ändern.

**Martin Hofstetter** 23:46
Mhm.

**Interviewpartner 2** 23:56
Dass die, die extremst gut sind, relativ sich nicht mehr so stark verbessern können wie die, die von unten her nachkommen, also sprich der Kampf oben ist ein bisschen strenger.

**Martin Hofstetter** 24:06
Natürlich ja.

**Interviewpartner 2** 24:12
Es hat diesen Timelag eigentlich, also sprich die Daten, die im Oktober 24 also wir sind jetzt im August 25 die im Oktober 24 raportiert wurden, die sind fürs Jahr 2023.

**Martin Hofstetter** 24:25
Mhm.
Mhm.

**Interviewpartner 2** 24:32
Und erklären Sie mal jemandem, weshalb wir heute noch Daten aus 2023 anschauen. Also ja, das ist aber einfach in der Natur der Sache, wenn man einmal jährlich rapportiert.

**Martin Hofstetter** 24:39
Ja anschauen, ja okay.
Ja, natürlich.

**Interviewpartner 2** 24:48
Auf etwas ja, das sind so sicher die Schwäch. Es hat vielleicht wenig Bezug zur Schweiz, es gibt so gewisse Themen, die uns weniger tangieren, aber ich denke, wenn man jetzt nicht mit diesen absoluten Vorgaben zeigt, ich will nur 4 Sterne und ich will nur 5 Sterne, sondern ich schau es mir differenziert an.

**Martin Hofstetter** 24:59
Hm.
Mhm.

**Interviewpartner 2** 25:09
Dann ist das nicht unbedingt ein Problem, dann kann man einfach sagen ja, Abfall messen wir in der Schweiz anders als anderswo, die die Stärke ist ja dann eigentlich wirklich so eine Vereinheitlichung. Alle werden über den gleichen.

**Martin Hofstetter** 25:17
Ja.

**Interviewpartner 2** 25:26
Leisten gezogen und ich denke GRESB bringt sicher immer wieder mal neue Themen auf.

**Martin Hofstetter** 25:28
Mhm.
OK, Mhm.

**Interviewpartner 2** 25:37
Dass man sagt OK, jetzt ist es momentan wird es auch nicht gemessen, aber man schaut es an, dass es die Industrie immer weiter und weiter bringt und ich sag jetzt mal organisatorisch auch, dass eine Organisation sich Gedanken zu macht haben.

**Martin Hofstetter** 25:48
Ja.

**Interviewpartner 2** 25:56
Haben wir Weisungen zu diesem und jenem Thema sind die sinnvoll können wir die umsetzen? Ich glaube, eine Organisation stärkt sich tendenziell dadurch oder man sieht neue Trends kommen.

**Martin Hofstetter** 25:59
Mhm.
OK ja ja.

**Interviewpartner 2** 26:14
Und wenn man mit dem pragmatisch umgeht, denke ich ist das sicher eine Stärke und keine Schwäche.

**Martin Hofstetter** 26:19
OK gut und gibt es noch weitere Informationen oder Punkte, die Sie sich jetzt wünschen würden die noch nicht abgedeckt sind, mit GRESB?

**Interviewpartner 2** 26:21
Mhm.
Mit GRESB schwierig zu sagen oder also, ich sag jetzt mal wie erwähnt, die umweltrelevanten Kennzahlen, da das setzen wir uns mehr nach dieser schweizerischen Methode.

**Martin Hofstetter** 26:34.
Mhm.

**Interviewpartner 2** 26:48
Auseinander also, das ist eigentlich so quasi unser Leitfaden AMAS, REIDA. Dann Governance, Social.

**Martin Hofstetter** 26:52
Ja.

**Interviewpartner 2** 27:00
Braucht's keine Zahlen, gibt's keine Zahlen dazu. Steht im Raum, sage ich jetzt mal so, wie messbar ist Social, und wie messbar ist governance?

**Martin Hofstetter** 27:14
Naja.

**Interviewpartner 2** 27:15
Und wieviel will man da, wieviel Zeit und Geld will man in diese beiden Themen investieren und was bringt uns das jetzt? Ich sag es mal, wir sprechen jetzt von Immobilien Schweiz, was bringt uns das auch als Gesellschaft?

**Martin Hofstetter** 27:22
Mhm.
Mhm.

**Interviewpartner 2** 27:32
Oder diese Fragestellung, die kann man sicher so mal erwähnen, dann eben gemessen werden tendenziell Weisungen und weniger die Resultate.

**Martin Hofstetter** 27:38
Jetzt aber doch.
Genau ja.

**Interviewpartner 2** 27:47
Und Kritikpunkt, dass es vielleicht ein bisschen quantitativer wird. Aber dann hat, dann ist es diese Methodik von GRESB und es ist nicht die schweizerische und dann sage ich da auch so ja OK, soll vielleicht so sein oder so ist immer so ein bisschen ein Spiel mit wieviel Aufwand will man investieren?

**Martin Hofstetter** 28:13
Ja, natürlich, so Aufwand Ertrag. Ob das etwas noch einen Nutzen bringt? Genau wie schätzen Sie die zukünftige Bedeutung von GRESB? Sie haben schon gesagt, gerade international schon ein sehr grosser Player.

**Interviewpartner 2** 28:16
Mhm.
Ja.

**Martin Hofstetter** 28:30
Und wie sieht es auch in der Schweiz aus? Denken sie schon so, wie ich es jetzt rausgehört habe, zunehmend?

**Interviewpartner 2** 28:38
Ja, sie müssen das, oder Sie müssen das oder wir sehen das so, dass, wir sind ein Anbieter für Immobilienanlagen, für Pensionskassen und die Pensionskasse hat ein.

**Martin Hofstetter** 28:50
Ja.

**Interviewpartner 2** 28:54
Übergreifenden Auftrag und die Pensionskasse muss zum Thema Nachhaltigkeit berichten. Für Bonds für Aktien, andere und weitere Investitionsklassen und.

**Martin Hofstetter** 28:58
Genau.
Mhm.

**Interviewpartner 2** 29:12
Wie können wir da hilfreich sein, dass wir das Thema Nachhaltigkeit also wie, wie können wir Transparenz in das Thema Nachhaltigkeit reinbringen? Dass die Pensionskasse das fürs gesamte Pensionskassenvermögen rapportieren kann?

**Martin Hofstetter** 29:23
Mhm.
Mhm.

**Interviewpartner 2** 29:30
Und und?
Die Pensionskasse hat möglicherweise dann auch noch internationale Immobilienanlagen. Und wie kann sie das dann wiederum vergleichen? In diesem Kontext, wie bereits früher erwähnt, wir haben dann auch mal MSCI angeschaut.

**Martin Hofstetter** 29:40
Mhm.
Hm.

**Interviewpartner 2** 29:50
Ist allenfalls MSCI amtieren ESG Rating, dass man dann kann sein, weil man hat das MSCI Rating für Aktien für Bonds und wir liefern das dann noch für die Immobilien Schweiz.

**Martin Hofstetter** 30:02
Mhm.

**Interviewpartner 2** 30:03
Eigentlich ist nicht so gut umsetzbar und nicht so einfach umsetzbar. GRESB ist da drin, oder? Und wenn man dann geht und sagt wir ziehen uns von GRESB zurück, dann hat die Pensionskasse, welcher wir ja die Dienstleistung erbringen wollen, dann ein Problem, oder sie hat ja eine Lücke, eine Reporting Lücke sozusagen und von dem her denke ich, aus dieser Perspektive.

**Martin Hofstetter** 30:25
Mhm.
Ja.
OK.

**Interviewpartner 2** 30:36
Wird GRESB da in diesem Konzept drinbleiben müssen?

**Martin Hofstetter** 30:42
OK gekommen um zu bleiben gut ja ja, ich glaube von meinen Fragen, konnte ich schon viel abdecken, sehr spannend. Ich habe nur noch die Abschlussfrage.

**Interviewpartner 2** 30:44
Ja, genau.
Ja ja.
Mhm.

**Martin Hofstetter** 30:59
Ob es noch etwas gibt, das ich jetzt vielleicht vergessen habe? Dass Sie noch erwähnen möchten, in dieser Thematik?

**Interviewpartner 2** 31:05
Ja, ein Punkt, der mir noch in den Sinn kam, ist eigentlich die Regelmässigkeit.

**Martin Hofstetter** 31:12
Mhm.

**Interviewpartner 2** 31:15
Bei, sei es bei umweltrelevanten Kennzahlen, also GRESB Reporting von Kennzahlen. Nach AMAAS, REIDA oder wie gesagt auch nach GRESB das hat schon eine gewisse Glaubwürdigkeit und UN-PRI. Ich weiss nicht, ob sie sich schon mit UN-PRI auseinandergesetzt haben. Da kann man dann.

**Martin Hofstetter** 31:30
OK.
Bisher nicht.

**Interviewpartner 2** 31:38
Die machen auch einen Score, aber dann kann man rapportieren und dann das Folgejahr gibt es einen Refresher, der wird dann nicht gescored und, so ist nicht hilfreich, sag ich jetzt mal so.

**Martin Hofstetter** 31:54
Okay.

**Interviewpartner 2** 31:55
Und dieses jährliche am Ball bleiben müssen.

**Martin Hofstetter** 32:00
Mhm.

**Interviewpartner 2** 32:02
Und dieses laufende sich verbessern müssen das ist, das hat einen gewissen Wert und logisch, ein Immobilienportfolio befindet sich im Aufbau.

**Martin Hofstetter** 32:09
OK ja.

**Interviewpartner 2** 32:19
Manchmal auch im Abbau, aber sicher im Umbau und so und das ist ja immer Bewegung in dem drin und der Trend geht nicht linear immer in die eine Richtung. Das ist ein Irrglaube, der besteht oder dass man eigentlich.

**Martin Hofstetter** 32:21
Mhm.
Mhm.
Mhm.

**Interviewpartner 2** 32:38
Wirklich ein Portfolio hat oder ich sag, man nimmt einfach ein Portfolio und das bleibt konstant bis 2050 gleich, das gibt es vielleicht, aber das ist wirklich eine ganz, ganz rare Ausnahme und bei allem anderen muss man einfach.

**Martin Hofstetter** 32:53
Mhm.

**Interviewpartner 2** 32:58
Sein und sagen es ist immer für n Moment und es hilft aufzuzeigen, wie sich jemand bewegt, das ist sicher. Es ist ein Kommunikationstool, wie bereits schon vorher erwähnt, genau.

**Martin Hofstetter** 33:07
OK.
OK.
Gut, ja, spannend, vielen Dank.

**Anhang 6:** Transkript Interview 3

7. August 2025, 09:01AM

**Martin Hofstetter** 0:06
Gut, dann würden wir gleich den Einstieg machen, um das auch noch festzuhalten wer sind sie und was machen sie?

**Interviewpartner 3** 0:17
Mein Name ist Interviewpartner 3, ich bin verantwortlich für die Futura Vorsorgestiften für die ganzen Wertschriftenanlagen der Futura, aktuell etwa 5 Mrd. Bilanzsumme. Da haben wir gewisse direkte Immobilien, die ich nicht betreue, aber wir sind so für circa 4,5 Mrd. verantwortlich.

**Martin Hofstetter** 0:38
OK gut, ja, das ist ein Grosser, ein grosser Investmentteil. Und welche Erfahrungen haben sie im Bereich Real Assets, also Immobilien oder auch Infrastruktur?

**Interviewpartner 3** 0:56
Wir haben relativ viel Real Assets, also wir haben sicher mal die Immobilien direkt, wo wir in der Schweiz selber verwalten. Wir haben auch noch indirekte Immobilienanlagen in der Schweiz, also Anlagestiftungen und Funds und dann haben wir noch einen kleinen Teil im Ausland, wo wir in Fund of Funds investieren.

**Martin Hofstetter** 1:02
Hm.

**Interviewpartner 3** 1:15
In Immobilien Global und das sind nicht da Immobilien haben wir gesamt auf 23% und wir haben relativ eine hohe Infrastrukturquote. Wir haben 10% Infrastruktur in unserer strategischen Asset Allocation.

**Martin Hofstetter** 1:29
OK, spannend investieren Sie auch in andere Arten. Also ich spreche jetzt vom haben Sie auch Debt im Real Asset Bereich oder machen Sie einfach vor allem Fonds und direkte Anlagen?

**Interviewpartner 3** 1:49
Wo und direkt also was verstehen Sie? Unter Dept Hypotheken ist auch Dept für sie.

**Martin Hofstetter** 1:52
Ja ja genau ja.

**Interviewpartner 3** 1:54
Also wir haben im bei uns fixed income haben wir 7%, noch wo wir in Schweizer Hypothekenanlagen investieren, die machen wir direkt auch, ja.

**Martin Hofstetter** 2:01
OKOK ja, spannend, dann sind sie also wirklich breit gestreut und jetzt zum Einstieg in das eigentliche Thema, die Nachhaltigkeit. Was spielt die Nachhaltigkeit für eine Rolle bei ihren Investment Entscheidungen?

**Interviewpartner 3** 2:20
Es ist wichtig, die Nachhaltigkeit, es gibt in jeder Anlageklassen da eine extrem breite, also jede Anlageklasse muss man eigentlich anders bewerten und das macht es extrem schwierig.

**Martin Hofstetter** 2:34
Ja, genau.

**Interviewpartner 3** 2:36
Und bei einigen Anlageklassen geht das gut, und bei einigen ist das extrem schwierig und die Branche hat sich glaub teilweise auch ein wenig verloren. Dort also bei einigen Anlagen, wo es Greenwashing wird. Schlussendlich muss man einfach wissen was will man und auf was legt man Wert?

**Martin Hofstetter** 2:41
Mhm.
Mhm.
Mhm.

**Interviewpartner 3** 2:56
Vor 2-3 Jahren war Nachhaltigkeit noch in jedem Munde, jetzt ist es fast negativ, wenn man nachhaltig ist. Also es hat sich extrem gedreht. Die letzten 1-2 Jahre. Und ja, wir sind der Überzeugung, Nachhaltigkeit macht Sinn, aber dann muss man es richtig machen.

**Martin Hofstetter** 3:05
Na ja.
Mhm.

**Interviewpartner 3** 3:13
Und jedem Trend muss man nicht hinterher rennen.

**Martin Hofstetter** 3:17
Ja, ja OK und jetzt zu GRESB an sich, ist Ihnen GRESB bereits ein Begriff?

**Interviewpartner 3** 3:27
Ist mir ein Begriff, vor allem bei den Immobilien Funds, also in der Schweiz, wie aber auch International Fund. Was ich mitbekommen haben, das können eigentlich fast nur die Grossen machen. Die grossen Fonds Anbieter.

**Martin Hofstetter** 3:29
Mhm.
Mhm.

**Interviewpartner 3** 3:41
Anbieter, die, das Benchmarking dort ist für mich sehr undurchsichtig. Es ist extrem aufwendig, extrem teuer. Man muss wissen welche.

**Martin Hofstetter** 3:41
Mhm.
Mhm.

**Interviewpartner 3** 4:00
Weisungen man schreiben muss und hinterlegen muss, und dann bekommt man da ein gutes Rating, wenn man die geschrieben hat ist gut und das das ist so ein Lernprozess und ich hab das mal mit einem CS Fonds ein wenig mitbekommen.

**Martin Hofstetter** 4:14
OK.

**Interviewpartner 3** 4:15
Der erste Fonds Ding so war sehr, sehr schlecht bewertet. Dann haben sie langsam gecheckt, wie man das machen muss und schlussendlich hat man dann eigentlich die ganzen Weisungen et cetera geschrieben, davor genau gleich investiert. Aber man hat die Bestbewertung bekommen, also für mich?

**Martin Hofstetter** 4:21
Mhm.
OK.

**Interviewpartner 3** 4:30
Man braucht etwas im Immobilienbereich drin, aber ich hab das Gefühl, dass das GRESB ist nicht das Richtige.

**Martin Hofstetter** 4:39
OK, spannend. Also bei den Investments, dann haben sie auch wie soll ich das sagen? Also wie? Wie bewerten Sie dann die Nachhaltigkeit bei den Investments? Oder inwiefern fliesst das überhaupt in die Investitionsentscheidung mit ein?

**Interviewpartner 3** 5:06
Also schlussendlich ist die Nachhaltigkeit der einzelnen Fonds immer ein Thema. Also bei den Immobilien zum Beispiel machen wir einen Grossteil selber, da können wir selber schauen, wie wir unsere Liegenschaften eigentlich weiterentwickeln und da ist die Stossrichtung relativ klar, man muss dann einen sehr, sehr langfristig orientierten Horizont haben.

**Martin Hofstetter** 5:10
Mhm ja.
Ja, genau.

**Interviewpartner 3** 5:25
Muss gewisse Sanierungen machen und das kann man relativ gut planen und das macht auch Sinn. Bei den Fonds ist es ein wenig unterschiedlich. Dort wollen wir eigentlich sehen, dass sie ein klares Konzept haben, wie sie das das Thema angehen.

**Martin Hofstetter** 5:25
Genau.
Ja.

**Interviewpartner 3** 5:42
Und es gibt viele Fonds in der Schweiz, zum Beispiel die haben nur neue Neubauten gekauft und die sind jetzt CO 2 mässig und nachhaltigkeitsmässig sehr, sehr to date, aber das ist ja klar, wenn man Neubauten kauft, dann ist das relativ klar. Wenn man aber die, die die attraktiven Altbauten hatten, in der Innenstadt, dann ist man CO 2 mässig.

**Martin Hofstetter** 5:42
Mhm.
Mhm.

**Interviewpartner 3** 6:02
Eigentlich weit hinten und da muss man auch ein Konzept haben und es ist nicht schlecht oder gut, wenn man im CO 2 Bereich eigentlich besser dasteht, man muss aber ganz klar einen Plan haben, wie man mit dem umgeht.

**Martin Hofstetter** 6:05
Wie ja, ja, OK.

**Interviewpartner 3** 6:17
Und das, das sieht man nicht in einem GRESB Rating, sondern da muss man wirklich hinschauen und mit den Managern reden und was sie da planen.

**Martin Hofstetter** 6:25
Mhm OK. Also dann habe ich sie richtig verstanden, Sie beachten das GRESB Rating an sich bisher eigentlich nicht in den Investitionsentscheidungen. Sie kennen es, ist aber irrelevant bei Ihnen. OK gut, jetzt ja, ganz ehrlich, ich hatte bisher mit anderen, auch mit einem Herr von einer Pensionskasse gesprochen.

**Interviewpartner 3** 6:45
Ja.
Überrascht Sie das oder?

**Martin Hofstetter** 7:01
Der hat gesagt sie sie, sie investieren fast nur noch in Fonds oder Anlagestiftungen mit GRESB Ratings und ein anderer, von wo ich gerade um 08:00 Uhr ein Interview hatte hat gesagt ja, das wird kommen gekommen, um zu bleiben.
Und er ist, spielt ein grosses Thema bei ihnen, aber ich denke ja so, so ist es unterschiedlich wie aber ich finde es jetzt gerade für mich spannend, dass eben nicht alle sagen, das ist jetzt die Lösung sozusagen. Von dem her sehr spannend.

**Interviewpartner 3** 7:37
Also man macht es sich natürlich einfach, wenn man einfach nur GRESB geratete Fonds kauft und da die besten nimmt oder dann hat man gesagt ja man, man hat irgendwie geschaut und es ist sehr ein einfaches System, aber ich denke der Aufwand dahinter man.

**Martin Hofstetter** 7:46
Ja.

**Interviewpartner 3** 7:52
Die Fondsgesellschaften können eine Person nur für das GRESB Rating einstellen und das aus meiner Sicht, kann das nicht sein.

**Martin Hofstetter** 7:57
Ja, ja, ja ja, das ist genau die Idee, weshalb ich eigentlich das Thema gewählt habe bei der Arbeit, ob sich das überhaupt lohnt, den Aufwand zu betreiben, ob die Nachfrage dann auch da ist?
Genau, ja dann, ich muss schon kurz in meinen Fragen schauen, dann gibt es gibt es viele, viele haben sich eigentlich schon erübrigt. Das ist so ja jetzt, sie können ja trotzdem vielleicht Erwartungen haben, oder was sie sich?

**Interviewpartner 3** 8:22
Haben sich viele erübrigt?

**Martin Hofstetter** 8:35
Vorstellen könnten, in welche Richtungen sich vielleicht GRESB entwickeln müsste, damit es für sie relevant wird?

**Interviewpartner 3** 8:48
Ich sage, wenn, wenn es einfacher wird oder also Nachhaltigkeit für mich ist nicht, dass, dass man irgendwie Weisungen schreibt und so zu jeder nachhaltigen Frage irgendwo ein Dokument hat, wie man das handhabt. Schlussendlich ist, wie man es lebt, das ist das wichtige und dass man für das brauche ich nicht irgendwie 1000 Seiten und?

**Martin Hofstetter** 9:01
Mhm.
Na ja.

**Interviewpartner 3** 9:08
Anweisungen, sondern die Überlegungen und die Intuition, wie man Anlagen betreibt, wie man das betreiben möchte, das ist relativ einfach und das bringt man relativ schnell mit 2-3 Fragen heraus, wie man tickt und für das braucht man nicht 1000 Seiten und x Leute, die das irgendwie reporten, machen und tun.

**Martin Hofstetter** 9:18
Mhm.
Ja, also einfach.

**Interviewpartner 3** 9:29
Also ich glaub, wenn das billiger, einfacher wird, dann ist das ein Thema ja, aber wenn es zu komplex wird, also vor allem die Immobilien, wo vorallem GRESB bewertet. Ich kenne im Infrastrukturbereich, hab ich es gar noch nicht angeschaut.

**Martin Hofstetter** 9:34
Ja.

**Interviewpartner 3** 9:44
Es ist so hoch komplex und so viele Daten, die geliefert werden müssen, da das ist der Over Shoot und das Rentiert sich für mich nicht.

**Martin Hofstetter** 9:51
Mhm.
Ja, OK, ja, OK. Haben Sie denn interne Vorgaben bezüglich irgendwelchen Ziele zum Beispiel also Netto Null ist ja immer ein Thema, die sie fix fixiert haben die, die Sie einhalten müssen.

**Interviewpartner 3** 9:54
Also es muss einfacher werden, ja.

**Martin Hofstetter** 10:12
Oder irgendwelche Fristen, die Sie erreichen müssen? Gibt es da etwas?

**Interviewpartner 3** 10:18
Wir haben da Netto Null gemacht, wo wir, wo wir es selber beeinflussen können. Also unsere direkt gehaltenen Immobilien, da schauen wir, dass wir da einen Plan haben, bis 2050 oder 40 sogar, dass wir da Netto Null sind. Ich finde es sehr hoch problematisch, wenn sich Pensionskassen und Fondsanbieter weiss.

**Martin Hofstetter** 10:24
Ja.
Mhm.

**Interviewpartner 3** 10:37
Auch nicht fast netto Not Ziele setzen und die meisten sind 2050 gar nicht mehr im

Arbeitsleben drin und die Jüngeren müssen es dann aussitzen und ich find das hoch problematisch eigentlich schlussendlich, wenn man es auch selber auch nicht beeinflussen kann. Also wenn ich selber Immobilien habe,

**Martin Hofstetter** 10:48
Ja.
Mhm.

**Interviewpartner 3** 10:57
Und die selber sanieren kann, dann kann ich es beeinflussen. Wenn ich aber auf Drittprodukte angewiesen bin, dann oder auch bei den Aktien Netto Null Ziel habe dann schränke ich mich so brutal ein und eigentlich sind die Aktien oder die Unternehmen selber, die da verantwortlich sind und wenn man dann ein zu kleines Anlageuniversum

**Martin Hofstetter** 11:00
Naja.
Mhm.

**Interviewpartner 3** 11:17
hat finde ich das hoch problematisch eigentlich von.

**Martin Hofstetter** 11:21
Ja, weil man sich selber zu fest einschränkt.

**Interviewpartner 3** 11:24
Genau, also das heisst nicht, dass wir nicht nachhaltig denken, wir haben unser Konzept, aber ich will nicht ein Netto Null Versprechen abgeben für Aktien, wo ich von Unternehmen abhängig sind. Die Politik hat die Aufgabe der Unternehmen.

**Martin Hofstetter** 11:25
Ja.

**Interviewpartner 3** 11:42
Zu netto 0 zu verpflichten, das sind nicht die Investoren und also wir machen schon auch Druck, dass die etwas vorwärts machen, aber ganz ehrlich gesagt Netto Null 2050 ist illusorisch, schaffen wir nicht.

**Martin Hofstetter** 11:44
Hm.
Mhm ja, ja, da bin ich bei Ihnen ja.

**Interviewpartner 3** 11:58
Wenn man ganz ehrlich ist.

**Martin Hofstetter** 12:07
Ich denke, sie hören sich auch um und sprechen mit anderen was denken sie, wie wird,

wie wird es in? In welche Stossrichtung geht, geht es betreffend so Nachhaltigkeits-Benchmarks, Vergleiche wie auch immer oder was, was haben sie da das Gefühl?

**Interviewpartner 3** 12:36
Wird sich zeigen. Also einige Kennzahlen oder einige Anlageklassen kann man relativ schnell mit einigen Kennzahlen beurteilen, ob es nachhaltig ist oder nicht. Aber Nachhaltigkeit ist so ein Riesenbereich. Was für dich ist Nachhaltigkeit etwas anderes wie für mich?

**Martin Hofstetter** 12:47
Mhm, Mhm.
Mhm.
Ja.

**Interviewpartner 3** 12:55
Diese Definition ist noch nicht klar. Die ändert alle 2 Wochen und von dem her, für CO 2 haben wir gute Kennzahlen oder langsam gute Kennzahlen bei den Aktien und alle anderen Anlageklassen, also Immobilien, kommt es langsam auch, aber dort sind die Kennzahlen katastrophal, also dass das.

**Martin Hofstetter** 13:03
Ja.
Mhm.
Mhm.

**Interviewpartner 3** 13:14
Ganz ehrlich sagen und wenn man da ein Benchmarking macht oder gewisse Sachen ausschliesst, dann ist das sehr problematisch und ich denke bei Aktien, im CO 2 Bereich, da kann man gewisse Aussagen treffen. Man kann gewisse Aussagen treffen, ob man in gewisse Branchen investiert ist,

**Martin Hofstetter** 13:20
Mhm.
Mhm.

**Interviewpartner 3** 13:34
Oder nicht. Oder das sind nachhaltige Kriterien. Für alle anderen Anlageklassen sind die Daten sehr, sehr, sehr bescheiden. Also wenn man Infrastruktur oder Private Equity oder Immobilien weltweit irgendwie Nachhaltigkeitsdaten möchte.

**Martin Hofstetter** 13:35
Ja.
Sehr dünn.
Mhm.

**Interviewpartner 3** 13:50
Das ist extrem schwierig, und man schliesst das sehr viele Sachen aus, weil die Daten einfach nicht vorhanden sind und qualitativ sehr, sehr schlecht sind. Also man vergleicht Äpfel mit Birnen und das ist extrem schwierig und das wird auch noch in 10 Jahren so sein.

**Martin Hofstetter** 13:57
Ja.
Ja.
Ja, kennen Sie jetzt die? Die REIDA Methodologie betreffend? Gerade auch CO 2 Kennzahlen bei den Immobilien und oder verwenden Sie diese selber schon?

**Interviewpartner 3** 14:17
Die verwenden wir noch nicht, aber sind da am schauen, dass wir auch in diese Richtung gehen, ja also die REIDA Methodologie, die verhebt glaub. In der Schweiz macht das Sinn und ich glaub, dort wird das der Standard werden und wenn alle nach dem berichten ist Immobilien Schweiz.

**Martin Hofstetter** 14:23
Ah ja.
Ja, genau ja, genau.
Mhm.

**Interviewpartner 3** 14:36
Denke ich kann man relativ gut mit dieser Methodologie vergleichen, aber das ist eine Anlageklasse und das REIDA-Konstrukt funktioniert wahrscheinlich bei den Immobilien im Ausland nachher nicht mehr. Da muss man einen anderen Vergleich eben einen GRESB Vergleich der total wieder anders ist, also muss von Anlageklasse zu Anlageklasse.

**Martin Hofstetter** 14:41
Ja.
Ja, das ja.
Mhm.

**Interviewpartner 3** 14:55
Vorgehen und man schafft es nicht, in jeder Anlageklasse wirklich super nachhaltig zu sein. Ich denke mit den Immobilien Schweiz, dort werden wir auf einen grünen Zweig kommen. In 15 Jahren Aktien wird auch kommen, alles andere wird sehr, sehr schwierig.

**Martin Hofstetter** 15:01
Mhm.
Ja OK.
Ja, spannend, sehr spannend. Ich finde, das finde es wirklich gut, dass ich da jetzt noch eine andere Stimme höre, ja.

**Interviewpartner 3** 15:26
Also wir hatten das vor 1-2 Jahren, haben wir den Druck auch extrem gehabt, um nachhaltig zu werden und eben genau und eine Strategie zu haben, wo man aufzeigen kann, dass man nachhaltig ist. Und man schafft das nicht, bei den Immobilien Ausland kann man wirklich diese GRESB Sachen und immer wieder in Schweiz kann man auch diese GRESB.

**Martin Hofstetter** 15:31
Ja.
Ja.

**Interviewpartner 3** 15:46
Und kaufe nur noch die Fonds kaufen, die Super GRESB Zahlen haben, aber die ich glaube, bin überzeugt das ist der falsche Weg.

**Martin Hofstetter** 15:49
Hm.
OK, ja, ja, spannend gibt es noch etwas, das ich jetzt vielleicht noch nicht abgedeckt habe mit den Fragen, das für sie noch wichtig ist, das sie noch anbringen möchten?

**Interviewpartner 3** 16:08
Also betreffend Nachhaltigkeit oder dem GRESB Rating.

**Martin Hofstetter** 16:11
Beides.

**Interviewpartner 3** 16:17
Ich denke, es ist wichtig, dass man bei der Nachhaltigkeit wirklich ehrlich ist und auch sagen sagt, was man kann und was nicht und man kann nicht ein Portfolio von also 100% super, super nachhaltig investieren also das schaffen nur.

**Martin Hofstetter** 16:26
Mhm.

**Interviewpartner 3** 16:32
Ganz, ganz wenige Anleger, die dann wirklich fokussiert sind, auf das. Die machen das. Aber dann hat man hat man ein ganzes Team eigentlich, dass sich nur um Nachhaltigkeit kümmert. Und.

**Martin Hofstetter** 16:37
Mhm.
Mhm.

**Interviewpartner 3** 16:46
Da hat es einen Platz, da gibt es einen Markt, aber das ist eine Nische. Das ist für mich weiter eine Nische. Dass man grundlegende Sachen im Bereich Nachhaltigkeit beachtet,

dass man nicht die die ganz Bösen kauft, dass man gewissen Druck auf die die Unternehmen ausübt, gewisse Vergleiche mitmacht und vergleicht das wird

**Martin Hofstetter** 16:51
Ja.

**Interviewpartner 3** 17:06
Es geben. Aber das ist so, dass das halbe Nachhaltigkeit, aber die wirklich ganz, ganz starke Nachhaltigkeit, das ist wirklich weiterhin ein Nischenplayer meiner Meinung nach und das darf man nicht vermischen. Das wird sehr oft vermischt in der breiten Öffentlichkeit hab ich das Gefühl.

**Martin Hofstetter** 17:15
Na ja, na ja.
Mhm ja, ja, das glaube ich auch, dass es gibt, ja einzelne wirklich auch Pensionskassen, die sich dann auf diesen Bereich auch fokussieren, genau.

**Interviewpartner 3** 17:37
Genau und die haben eine Daseinsberechtigung und die anderen Pensionskassen wie wir machen auch etwas im Bereich Nachhaltigkeit, aber wir machen nicht jeden Seich mit sozusagen.

**Martin Hofstetter** 17:39
OK.
Ja gut.

**Interviewpartner 3** 17:49
Also wir finden es einen Seich.

**Martin Hofstetter** 17:52
Gut, ja, dann werde ich am Ende vielen Dank also Merci vielmal. Es ist wirklich spannend, dass mal ein anderes Thema eine andere Seite noch zu hören.

**Interviewpartner 3** 17:57
Super, danke, vielmals.
Mhm.

**Anhang 7:** Transkript Interview 4

21. August 2025, 14:01PM

**Martin Hofstetter** 0:19
Wer sind Sie und was machen Sie?

**Interviewpartner 4** 0:21
Mhm, ja Name Interviewpartner 4. Ich bin bei einem auf die Immobilienbranche spezialisierten Beratungsunternehmen mit Fokus auf Nachhaltigkeit, Digitalisierung und Strategieentwicklung in der Rolle des Head of Sustainable Portfolios. Ich machte Mobilitätsforschung, damals noch ein bisschen mehr so auf Haushalts und individualebene dann mit dem Gang zum aktuellen Arbeitgeber quasi die Seite gewechselt oder und jetzt auf Portfolio und Anlage Ebene. Eher so ein bisschen die, Top Down Perspektive. So ganz grob zusammengefasst. Unsere Arbeit erstreckt sich über Entwicklung von Strategien für institutionelle Immobilieneigentümer.

**Martin Hofstetter** 1:04
Mhm.

**Interviewpartner 4** 1:17
Bis hin zu dem ganzen Data Monitoring und vor allem auch Daten, ja Aufbereitung und dann bis hin dann auch zum Reporting, wo ja eben zum Beispiel das Thema GRESB dann ja auch mit reinkommt. GRESB als ja in erster Linie eigentlich ein Bewertungstool.

**Martin Hofstetter** 1:23
Mhm.

**Interviewpartner 4** 1:37
und gleichzeitig aber auch irgendwo ein Reporting Tool, um eben über die Nachhaltigkeit eines Immobilienportfolios berichten zu können und das eben auch einschätzen zu können, jetzt aus Investorensicht, am Ende vom Tag.

**Martin Hofstetter** 1:41
Ja.
Ja, genau ja, schon sehr ausführlich und gerade aktiv, dass die Datenaufbereitung und Verwendung es ist ja ein heisses Eisen momentan sehr spannend.

**Interviewpartner 4** 1:56
Genau.
**Martin Hofstetter** 2:11
Ja, dann gleich. Wie stark ist die Nachhaltigkeit bei ihren Kunden bereits im Entscheidungsprozess verankert oder mit was für Themen oder Wünschen kommen die auf sie zu?

**Interviewpartner 4** 2:26
Mhm, ich würde sagen, ich meine, gut ist vielleicht jetzt ein bisschen eine verzerrte Sicht,

weil wenn jemand bei uns Kunde ist und dann ist wahrscheinlich die Verankerung der Nachhaltigkeit schon ein bisschen fortgeschrittener oder zumindest die Bemühungen natürlich da.

**Martin Hofstetter** 2:38
OK.

**Interviewpartner 4** 2:41
Hier Fortschritte zu machen ich kann's vielleicht so ein bisschen aus der Perspektive über die vergangenen Jahre einordnen, als ich angefangen hab, war das eigentlich noch eher so ein Randthema. Das war auch meistens dann von Kundenseite irgendjemand, meistens im Bereich Asset oder Portfoliomanagement, kam auf uns.

**Martin Hofstetter** 2:48
Mhm.

**Interviewpartner 4** 3:00
Du, ich muss Nachhaltigkeit machen, habt ihr da was, könnt ihr uns da helfen? Das war so Tag 1 sag ich mal, oder da war das noch sehr wenig institutionalisiert. Mittlerweile ist es schon so, dass, die meisten Firmen haben auch.

**Martin Hofstetter** 3:05
Mhm.

**Interviewpartner 4** 3:18
Positionen geschaffen, die sich explizit um das Thema Nachhaltigkeit kümmern, also in dem Sinne die Rolle des des ESG Managers und je grösser dann auch die Unternehmungen und je stärker der Fokus auf das Thema je mehr auch. Wurde die Kompetenz inhouse eigentlich aufgebaut. Also sprich, da gibt es mittlerweile auch schon ganze Teams, die sich um das Thema kümmern. Das ist ein bisschen der Kundenseite, drum würde ich sagen, das ist eigentlich bei allen auf dem Schirm. Es gab am Anfang fast so ein bisschen was Euphorisches oder Nachhaltigkeit war so ein prickelndes, neues Thema.

**Martin Hofstetter** 3:37
Mhm.
Ja.
OK.

**Interviewpartner 4** 3:53
Ja, und mittlerweile ist es so, dass, wie soll ich sagen, es ist so eine Notwendigkeit geworden und gleichzeitig kommt natürlich dann aber auch der Kostendruck. Also früher dass die, wie sagt man, die Brieftasche, die Geldbörse ein bisschen lockerer sass.

**Martin Hofstetter** 4:05
Ja.

**Interviewpartner 4** 4:10
So ganz einfach ausgedrückt. Heute werden die Ausgaben im Bereich Nachhaltigkeit eher kritisch betrachtet, was aber in meinen Augen auch sinnvoll ist, weil man sich dann auch auf die wesentlichen, wie soll ich sagen, auf die wesentlichen Aspekte konzentriert.

**Martin Hofstetter** 4:27
Ja.

**Interviewpartner 4** 4:28
Und das andere ist auch, auf Seite Bewirtschaftung erleben wir auch den ganzen starken, wie soll ich sagen oder ja, starke Bewegung in diese Richtung. Also auch da, oder bei der Bewirtschaftung ist eigentlich in den meisten Fällen, da ist so die ganze Data Collection ist da aufgehängt, weil natürlich über die Nebenkostenabrechnungen kommen da.

**Martin Hofstetter** 4:45
Genau ja.

**Interviewpartner 4** 4:48
Die ganzen Daten rein und da sieht man natürlich auch relativ starke Entwicklung in die Richtung, weil es wird auch immer stärker nachgefragt von den von den Eigentümern ja und das dritte Feld, was man vielleicht noch erwähnen könnte, ist auch die die Startup Welt.

**Martin Hofstetter** 4:49
Mhm.

**Interviewpartner 4** 5:04
Die sehr stark sich in dieses Thema Digitalisierung so Produkte oder Softwareentwicklung zur Unterstützung von eben den ganzen Nachhaltigkeits oder Datenmanagementprozessen gab es auch in den letzten Jahren. Eine riesen Explosion also.

**Martin Hofstetter** 5:22
Ja.

**Interviewpartner 4** 5:23
Da wird sich jetzt zeigen, wer das Ganze überlebt und wo quasi die besten Tools, die sich über Wasser halten können.

**Martin Hofstetter** 5:29
Ich habe gerade heute den Link von euch erhalten, mit dem Whitepaper zu den KI Tools in der Immo Branche. Ich glaube, das war von euch genau spannend.

**Interviewpartner 4** 5:37
Ja.
gut möglich ja, und das, was rauskommt ja ja, ja, da geht viel.

**Martin Hofstetter** 5:42
Genau ja, und können Sie da Unterschiede feststellen? Betreffend Investorengruppen? Also ich sag jetzt ob von Pensionskassen, zu Asset Managers oder Versicherungen oder sind da alle ungefähr gleich unterwegs?

**Interviewpartner 4** 5:55
Mhm.
Mhm.
Ja, ich mein, die Pensionskassen sind meistens vom Anlagevolumen oder ich sag es mal so. Die First Movers, sind ganz klar schon die die ganz grossen, also die ich weiss nicht, ob wir Namen nennen dürfen, aber einfach die grossen Banken und auch die grossen Versicherer.

**Martin Hofstetter** 6:21
Mhm.

**Interviewpartner 4** 6:21
Sind da sicherlich die, die das Thema am frühesten aufgegriffen und vorangetrieben haben, die Pensionskassen schätze ich so ein bisschen als die Smart Followers ein, die warten immer so ein bisschen ab und schauen sich an, was die UBS macht und was die Swiss Life macht und so weiter.

**Martin Hofstetter** 6:28
Ja.
Ja.

**Interviewpartner 4** 6:40
Und rudern dann meistens in die gleiche Richtung. Man muss natürlich auch dazu sagen, dass, oder noch mal der Bogen zu GRESB, GRESB ist natürlich auch ein, internationales Bewertungsinstrument und.

**Martin Hofstetter** 6:55
Ja.

**Interviewpartner 4** 6:56
Für die ganz Grossen ist natürlich der internationale Fokus also genau das, was sie suchen oder jetzt für Pensionskassen. Ich glaube, man nimmt dann das gleiche Tool, weil das halt alle nehmen, aber ich glaube, für die Pensionskassen wäre auch eine Schweiz spezifische Lösung attraktiv.

**Martin Hofstetter** 7:02
Genau.
Okay, ja, spannend.

**Interviewpartner 4** 7:17
Mhm, aber gut, ich meine es erschlägt sowieso die Themen die jetzt im Bereich

Nachhaltigkeit und in diese ganzheitlichen Ansicht von Nachhaltigkeit also auch die oder das S und das G nicht nur das E.

**Martin Hofstetter** 7:31
Genau.

**Interviewpartner 4** 7:32
Da erfindet man ja das das Rad eigentlich auch nicht neu, das sind ja für die ganze Welt ungefähr die gleichen Aspekte.

**Martin Hofstetter** 7:39
Ja, genau jetzt. Sie haben bereits den Bogen geschlagen. Zu GRESB, begegnet Ihnen das Rating oder der Benchmark sehr oft in der in der Praxis. Und wie sind sie überhaupt auch darauf aufmerksam geworden? Oder kennen Sie das schon lange?
**Interviewpartner 4** 8:04
Ja, also vielleicht zum ersten Teil von der Frage Es ist eine Kerndienstleistung von uns, von dem Her begegne ich dir natürlich relativ stark täglich, vor allem in der ersten Jahreshälfte, wo ja danach die ganze Eingabephase ist.

**Martin Hofstetter** 8:12
OK.
Genau.

**Interviewpartner 4** 8:19
Also von dem her ja, das ist schon ein Dauerbrenner und ja, ich kenne es auch schon seit den ersten Tagen damals war das noch ein sehr kleines Unternehmen und da haben auch noch gar nicht so viele mitgemacht. Das ist dann aber explosionsartig gewachsen in den letzten Jahren und zwar hat sich das dann auch bei uns als zentrales Leistungsbild oder als zentrale Dienstleistung etabliert, weil einfach die Nachfrage sehr hoch ist.

**Martin Hofstetter** 8:35
Mhm.
Ja.

**Interviewpartner 4** 8:51
Und was eben auch, ich mein es hat auch den jährlichen Rhythmus oder das heisst, es ist schon eine, ich mein, es ist wie Steuererklärung abgeben jedes Jahr, das ist ziemlich das gleiche und wir sind eigentlich in der Funktion vom Steuerberater, der der die ganze Arbeit übernimmt und auch Optimierungen und so weiter.

**Martin Hofstetter** 9:00
Ja.
Ein guter Vergleich, ja.

**Interviewpartner 4** 9:08
Empfehlen kann oder. Und gleichzeitig oder ich glaub oder. GRESB wird häufig auch

sehr kritisch betrachtet oder weil es ja in dem Sinne keine direkten, nachhaltige Wirkung auslöst, also im Vergleich zu, ich kann mir das Geld auch sparen und eine PV Anlage aufs Dach

**Martin Hofstetter** 9:20
Mhm.

**Interviewpartner 4** 9:31
Setzen da spar ich am endemehr.co 2 ein, als wenn ich irgendwelche Fragebögen ausfülle. Nichtsdestotrotz muss man auch sagen, dass GRESB ganz klar in meiner Erfahrung dazu beiträgt, dass die grossen Firmen, dass auch die Pensionskassen und so weiter, dass da überhaupt mal der Stein ins Rollen kommt.

**Martin Hofstetter** 9:36
Ja.
Okay.

**Interviewpartner 4** 9:52
Weil es einem eben die Möglichkeit bietet, wie soll ich sagen, sich einmal komplett zu durchleuchten, was jetzt die Nachhaltigkeit anbelangt und dann poppen sofort die Themen auf, wo man eben noch zu schwach auf der Brust ist, oder.

**Martin Hofstetter** 9:59
Mhm.

**Interviewpartner 4** 10:07
Und dann kann man relativ gut eigentlich anfangen mit OK. Jetzt wollen wir die Gaps füllen oder wir wollen uns verbessern und dann kann man da relativ schön Schritt für Schritt, sich von Jahr zu Jahr verbessern und das ist innerhalb der Firmen führt das dazu dass am Ende nachhaltig gewirtschaftet wird. Dann, wenn es auch von Top Down, also wenn Budgets gesprochen werden. Und GRESB ist eine gute Möglichkeit, firmenintern die Themen aufzumachen, hinzulegen und zu sagen: Hey, wir sind noch schlecht, weil hier, hier und hier.»

**Martin Hofstetter** 10:33
Ja.
Ja, Mhm.

**Interviewpartner 4** 10:45
Und auf sowas reagiert eine Geschäftsleitung. Oder das heisst der direkte Effekt von GRESB auf Nachhaltigkeit per se ist eher gering oder wie gesagt, es wird kein co 2 eingespart. Im Gegenteil, es ist in erster Linie mal ein Aufwand, aber indirekt

**Martin Hofstetter** 10:48
Ja.

**Interviewpartner 4** 11:01
Glaube ich schon hat das einiges bewegt im Markt, dass gewisse Themen ja systematisch auch verfolgt werden und optimiert werden.

**Martin Hofstetter** 11:04
OK gut.
Ja und was denken Sie, welche Rolle spielt GRESB im Vergleich zu anderen Benchmarks, die auch Nachhaltigkeit betreffen? Also ich denke jetzt da an MSCI hat ja auch so ein Nachhaltigkeits.

**Interviewpartner 4** 11:24
Mhm.

**Martin Hofstetter** 11:27
Tool oder auch in der Schweiz Bezug REIDA ist immer wieder ein Thema wie sehen sie, wie fügt das sich ins Gefüge ein?

**Interviewpartner 4** 11:32
Mhm, Mhm.
Mhm.
Ich glaube, es sind 2 Dimensionen, die man unterscheiden muss. Also MSCI ist eigentlich mehr so ein Risk Analysis Tool. Da geht es hauptsächlich um die Abschätzung von Risiken und auch also, wenn ich es richtig verstehe. Ich kenne den MSCI nicht in und auswendig und die haben glaube ich eine ganze

**Martin Hofstetter** 11:50
Hm.
Ja.

**Interviewpartner 4** 11:59
Palette von Angeboten. Aber das, was ich kenne sind, diese Risk Reports und das hat natürlich eine klare Überlappung mit den Nachhaltigkeitsthemen. Weil ich glaube, auch die Nachhaltigkeitsthemen befassen sich sehr stark mit Risiken oder physikalische Risiken. Irgendwie Erdrutsche, Überschwemmungen und so weiter.

**Martin Hofstetter** 12:13
Mhm.

**Interviewpartner 4** 12:17
Aber auch so transitorische Risiken. Von dem her gibt es da sicherlich eine Überlappung, aber das ist nicht das Gleiche. Und MSCI, was hinten bei rauskommt, ist eigentlich eine Einschätzung von einem Value at Risk und bei GRESB kommt natürlich hinten eine Anzahl Punkte raus und ein Ranking wo stehe ich im Markt. Wer ist besser, wer ist schlechter?

**Martin Hofstetter** 12:33
Mhm.
Ja.

**Interviewpartner 4** 12:41
Das sind schon noch mal 2 unterschiedliche Ergebnisse, sag ich mal. Und das zweite ist oder Stichwort REIDA. Man muss auch ganz klar unterscheiden, auf welcher Ebene man agiert. Also GRESB ist ganz klar so ein Portfolio-Bewertungsinstrument.

**Martin Hofstetter** 12:43
OK ja.
Mhm.

**Interviewpartner 4** 12:58
Wohingegen REIDA ist eigentlich. Wie soll ich sagen, REIDA ist eigentlich nichts anderes wie ein methodischer Standard zur Bilanzierung von Betriebsemissionen.

**Martin Hofstetter** 13:10
Ja, genau.

**Interviewpartner 4** 13:11
GRESB führt, natürlich auch zu einer gewissen Standardisierung, in der Art und Weise, wie Daten erfasst werden, wie die dann auch rapportier oder übermittelt werden, also von dem her gibt es auch da eine gewisse Überschneidung. Auch ein gutes Beispiel ist auch immer noch wie Flächen berechnet werden. Wenn man

**Martin Hofstetter** 13:21
Mhm.

**Interviewpartner 4** 13:33
Jetzt nicht über vermietbare Fläche berichten will, sondern man braucht einen anderen Flächentyp, das heisst, man muss hochrechnen und mit welchen Faktoren rechne ich da und so weiter. Da gibt's von GRESB Vorschläge. Da gibt's aber auch von REIDA Vorschläge. Das heisst, das wäre so eine klassische Überlappung.

**Martin Hofstetter** 13:47
Mhm.

**Interviewpartner 4** 13:48
Von dem her ich finde jetzt REIDA und GRESB, beide nicht direkt vergleichbar. REIDA ist wie gesagt, das ist eigentlich ein methodischer Standard und GRESB, das ist im Endeffekt ein ja ein Bewertungstool. Dort, wo sie sich überlappen, wie gesagt, das ist halt die wo gewisse Rahmenbedingungen festgelegt werden.

**Martin Hofstetter** 14:02
Mhm.

**Interviewpartner 4** 14:08
Wie berichte ich über etwas. Ich glaub, da gibt es schon eine gewisse Überschneidung. Die Erfahrung in der Schweiz ist, REIDA ist natürlich top, top. Das ist so, dass der Standard, der am meisten angewendet wird. Aber GRESB ist natürlich auch sehr stark vertreten.

**Martin Hofstetter** 14:09
Ja.
OK.
Mhm.

**Interviewpartner 4** 14:26
Weil mittlerweile auch relativ ich glaube, in Europa ist die Schweiz eines der Länder, wo prozentual oder anteilshaft fast am meisten GRESB-Mitglieder hat.

**Martin Hofstetter** 14:35
OK, das wusste ich nicht, spannend. Ja dann vielleicht wissen Sie, wie setzen dann Ihre Kunden GRESB effektiv in der Praxis ein? Also nicht nur für Reporting, sondern vielleicht auch für die Due Diligence?

**Interviewpartner 4** 14:51
Mhm.

**Martin Hofstetter** 14:53
Oder auch für die Strategieentwicklung kann auch ein Teil sein. Wissen sie, wie das eingesetzt wird?

**Interviewpartner 4** 14:57
Mhm, Mhm.
Ja also bezüglich Strategieentwicklung habe ich glaube ich ein gutes Bild. Was auf Seiten der Investoren oder die Seite der Investoren anbelangt, da bin ich weniger am am Draht. Ja also bezüglich der Strategie, oder wie gesagt, GRESB ist bisher eigentlich

**Martin Hofstetter** 15:12
Hm.

**Interviewpartner 4** 15:18
im Grunde genommen wie so ein Zertifizierungssystem. Es gibt gewisse Themen, die abgefragt werden, die auch bewertet werden, wie gesagt im Vergleich zu der Zertifizierung ist das ja klassischerweise ne Gebäudezertifizierung, oder? GRESB bewegt sich auf Portfolio Level.

**Martin Hofstetter** 15:24
Mhm.
Ja, genau.

**Interviewpartner 4** 15:34
Es gibt gewisse Themen wie zum Beispiel die Verbrauchsdaten, wo es dann auf Gebäudelevel runter geht. Aber ganz grundsätzlich ist die Flughöhe ganz klar Portfolio und was natürlich in der Strategieentwicklung bei unseren Kunden oder bei den institutionellen Eigentümern.

**Martin Hofstetter** 15:43
Mhm.

**Interviewpartner 4** 15:51
Jeweils wichtig ist, ist dass, man ja grundsätzlich mal den Filter oder den Trichter viel mehr aufmacht. Welche Themen gibt es denn überhaupt? Alle, die Nachhaltigkeit betreffen, oder und dann noch mal E, S und G. Also da geht es ja nicht nur um co 2 und Energie, sondern da geht es dann auch um Mitarbeiterzufriedenheit oder um Biodiversität,

**Martin Hofstetter** 16:00
Ja, Mhm.
Mhm.

**Interviewpartner 4** 16:11
Oder Health and Wellbeing. Da sind ja auch solche sozialen Themen, und da ist GRESB natürlich eine gute Grundlage, mal zu gucken, was ist denn überhaupt das Spektrum von Themen, die wir allenfalls abdecken wollen, müssen, sollen? Wie auch immer.

**Martin Hofstetter** 16:11
Genau.

**Interviewpartner 4** 16:31
Und so wird natürlich GRESB schon eingesetzt. Also dass man wie also, ich sag jetzt mal, als Grundlage oder als Validierung oder welche Nachhaltigkeitsthemen auch zukünftig wichtig werden oder, also als Beispiel hier wären die Erstellungsemissionen.

**Martin Hofstetter** 16:44
Mhm.

**Interviewpartner 4** 16:48
Also oder auf Scope 3 das ist manchmal auch der Begriff, den man hört und da setzt GRESB natürlich schon ganz klar den oder da hat GRESB schon ganz klar auf dem Markt die Grösse und auch das Gewicht da den Fokus zu setzen.

**Martin Hofstetter** 16:48
Mhm.
Ja.
OK.

**Interviewpartner 4** 17:04
Und ich glaub, da hilft das, wenn man jetzt wieder zurück zur Strategieentwicklung geht, dass man über GRESB relativ gut erkennt oder in welche Richtung geht es, auf welche Themen muss ich setzen, damit ich zukünftig wettbewerbsfähig bleibe und auch die notwendigen Punkte erfüllen kann.

**Martin Hofstetter** 17:14
OK.
Ja, ja, jetzt war schon ein bisschen die Überleitung von der Notwendigkeit. Oder die Marktnachfrage. Was haben sie das Gefühl inwiefern spielt spielen, regulatorische Anforderungen oder der Druck von Stakeholdern eine Rolle auf die Nachfrage von GRESB?

**Interviewpartner 4** 17:31
Mhm.
Mhm, Mhm.
Ja, das ist genau noch der zweite Teil auch von der vorherigen Frage oder wie du das bei den bei den Investoren oder bei der Due Diligence dann auch angewendet wird. Also ich glaube, das ist ganz klar, dass ich würde mal sagen, in erster Linie kommt der Druck, bei GRESB mitzumachen, ganz klar von den Investoren.

**Martin Hofstetter** 17:53
Mhm.
OK.

**Interviewpartner 4** 18:03
Ich glaube, die regulatorische Sicht.
Ich mein GRESB hilft natürlich dann perspektivisch auch gewisse regulatorische Anforderungen zu erfüllen, also sowas wie zum Beispiel ich muss meine Nachhaltigkeitskennzahlen einmal im Jahr publizieren, da hilft GRESB insofern dabei, weil.

**Martin Hofstetter** 18:15
Mhm.

**Interviewpartner 4** 18:23
Weil man die ganze Data Collection und auch die ganze Datenaufbereitung und so weiter, das muss man im Zuge einer GRESB Teilnahme sowieso machen. Das heisst, es hilft, die Prozesse aufzubauen oder möglichst viele Daten zu sammeln. Die Daten auch selber aufzubereiten, in eine gewisse Form zu bringen und so weiter und sofort.

**Martin Hofstetter** 18:31
Mhm.
Mhm.

**Interviewpartner 4** 18:42
Also da hilft das natürlich aber per se erfüllt man eigentlich mit einer GRESB Teilnahme,

soweit ich es jetzt abschätzen kann, nicht unbedingt irgendwelche regulatorischen Anforderungen. Da müsste man dann eher so über AMAS oder ASIP sprechen oder dann sogar über die Finma.

**Martin Hofstetter** 18:53
Mhm.

**Interviewpartner 4** 19:02
Ja, Finma hat da auch gewisse Papiere, wo gewisse Vorgaben macht. Das, was wir noch mal durch, noch einen zweiten Punkt im Kopf? Regulatorische Anforderungen, ja genau.

**Martin Hofstetter** 19:07
Ja.

**Interviewpartner 4** 19:17
Und die Investorenseite ist sicherlich die Seite, wo am meisten Druck ausübt. Soweit ich weiss, wird oder hat sich GRESB auf Investorenseiten insofern institutionalisiert, als das in der ganzen Bewertung und Auswahl von möglichen Anlageinvestments

**Martin Hofstetter** 19:35
Mhm.

**Interviewpartner 4** 19:35
Ist das GRESB Rating mehr oder minder fixer Bestandteil. Also sprich blöd gesagt, habe ich eine Liste von 50 möglichen Investments. Wie beurteile ich die? Da gibt es eine ganze Reihe von Kriterien.

**Martin Hofstetter** 19:50
Mhm ja.

**Interviewpartner 4** 19:51
Und da hat sich GRESB soweit ich weiss, mittlerweile relativ stark etabliert als ein weiterer Aspekt, oder insbesondere wenn es dann auch um eigentlich ESG Vehikel geht oder die das dann per se auch schon im Namen tragen und auch sich auf die Fahne schreiben.

**Martin Hofstetter** 19:58
Ja.

**Interviewpartner 4** 20:10
Da braucht es natürlich eine Art und Weise, eine Zahl oder die Sterne oder was auch immer, dass es am Ende ist, wo ein Investor relativ schnell sieht

**Martin Hofstetter** 20:29
Mhm.

**Interviewpartner 4** 20:30
Alles, was über 3 Sterne ist, das ist in meiner in meiner Anlagekiste OK. Und alles was

drunter ist, das schmeiss ich sofort raus. Und da ist GRESB, soweit ich es überblicken kann, plus minus eigentlich das einzige.

**Martin Hofstetter** 20:37
Ja OK, ja ja.

**Interviewpartner 4** 20:46
Das einzige Bewertungssystem was in die Richtung, so eine vollumfängliche Nachhaltigkeitsbeurteilung.

**Martin Hofstetter** 20:52
Übergreifend E, S und G abdeckt. Ja OK gut, ja. Dann zu GRESB an sich, wo sehen Sie jetzt auch als Berater die zentralen Stärken und Schwächen von GRESB?

**Interviewpartner 4** 21:11
Die Stärken und Schwächen von GRESB.

**Martin Hofstetter** 21:14
Mhm.

**Interviewpartner 4** 21:16
Also die Stärken sind sicher. Also einerseits wie jetzt auch schon gesagt oder dass es eine vollständige Sicht auf die Nachhaltigkeit gibt, und ich glaube auch, dass sie die richtigen Themen fokussieren. Also GRESB ist ja auch kein starres Bewertungsinstrument, das entwickelt sich ja über die Zeit.

**Martin Hofstetter** 21:35
OK.
Das passt sich immer wieder an.

**Interviewpartner 4** 21:42
Genau ist auch gleichzeitig ein bisschen die Challenge. Weil dann natürlich die Vergleichbarkeit über die Jahre hinweg, die muss gewährleistet sein, aber wenn man natürlich am Instrument schraubt, dann ist es nicht mehr genau das, was es letztes Jahr war und dann ist die Frage, ob die Punkte vergleichbar sind.

**Martin Hofstetter** 21:48
Mhm.
Ja.
Ja.

**Interviewpartner 4** 21:57
Aber nichtsdestotrotz ist sicherlich eine Stärke von GRESB diese ganzheitliche Sicht und eben der Hebel, den es auslöst, wie ich vorhin meinte. Dass dadurch, dass das bewertet wird auch in der Geschäftsleitung geschaut wird. Es heisst: ja wieso haben wir jetzt da keine GRESB Punkte? Wieso haben wir nicht mehr Punkte

**Martin Hofstetter** 22:02
Mhm.

**Interviewpartner 4** 22:17
Als letztes Jahr, was müssen wir tun, damit wir mehr Punkte bekommen? Also dieser indirekte Effekt, denn es bringt gewisse Steine ins Rollen. Das kann man ganz klar sagen. GRESB ist mitunter verantwortlich dafür, dass sich in den letzten Jahren zum Beispiel die Datenabdeckung bei den Eigentümern massiv gesteigert hat.

**Martin Hofstetter** 22:20
Na ja.
Mhm.

**Interviewpartner 4** 22:36
Das ist sicherlich auch so ein Punkt. Ich mein, das kann man diskutieren und sagen, also das wäre auch ohne GRESB passiert. Fair enough, aber nichtsdestotrotz, das ist definitiv ein Thema, was von GRESB gepusht wurde. Die Schwächeseite ist ganz klar auch, es ist sehr, sehr umfänglich.

**Martin Hofstetter** 22:37
Ja OK.
Naja.

**Interviewpartner 4** 22:57
Also es ist einfach viel, wo man da beantworten muss, liefern muss. Also, das ist ein ziemlich hoher Aufwand, den man betreibt, um da die jeweils jährliche Eingabe zu machen. Und ich glaube, das ist der grösste Paint Point.

**Martin Hofstetter** 23:00
Mhm.
Ja.
Ja.

**Interviewpartner 4** 23:12
Weil es kostet. Es kostet durch das, dass es so aufwendig ist, kostet es natürlich auch relativ viel für das, dass es eben am Ende vom Tag auch keinen direkten Effekt hat. Das ist so ein bisschen die Diskussion, die man immer führt. Was ist genau der Mehrwert von GRESB?

**Martin Hofstetter** 23:17
Naja.
Ja OK.

**Interviewpartner 4** 23:29
Weil wie gesagt, ein direkter Mehrwert lässt sich nur ganz schwer messen? Indirekt finde ich aber, also könnte ich ihnen ein paar Dinge aufzählen, die angestossen wurden.

**Martin Hofstetter** 23:34
Na ja.
Ja OK.

**Interviewpartner 4** 23:41
Auch da, ich mein das andere Argument von wegen, das wäre sowieso passiert, auch da kann man schon diskutieren, aber ich glaub da hat GRESB schon sehr viel angestossen, in meiner Erfahrung.

**Martin Hofstetter** 23:53
Ja OK.
Und so jetzt auch aus Eigeninteresse. Können Sie eine Stundenschätzung abgeben, wie viele Arbeitsstunden draufgehen? Für das jährliche Assessment?

**Interviewpartner 4** 24:13
Ist mega schwierig ist, weil das hängt von ganz vielen Faktoren ab. Und es hängt auch von der Portfoliogrösse ab, Anzahl Liegenschaften. Dann hängt es davon ab, wie gut man dokumentiert ist, wie gut auch schon die Datenflüsse oder die Prozesse von den Datenflüssen schon stehen.

**Martin Hofstetter** 24:24
Mhm.
Naja.

**Interviewpartner 4** 24:37
Aber ich sag mal so erfahrungsgemäss brauchen unsere Kunden sicher eine Person, die sich um das Thema kümmert.

**Martin Hofstetter** 24:42
OK.

**Interviewpartner 4** 24:46
Und während der Zeit von März, April, Mai Juni, auf jeden Fall also während 3 Monaten hat man schnell mal glaub ich eine Stelle ausgelastet.

**Martin Hofstetter** 24:57
OK.

**Interviewpartner 4** 24:58
Oder zumindest zu 50%. Wie gesagt, mega schwierig einzuschätzen. Kommt sehr auf die Portfoliogrösse, auf die Anzahl von Eingaben. Man muss ja für jedes Vehikel eine eigene Eingabe machen, wenn man da 3 davon macht ist das natürlich was anderes, als wenn es irgendwie nur eine ist.

**Martin Hofstetter** 25:08
Ja separat, was wir machen genau ja.
Ja.

**Interviewpartner 4** 25:16
Von dem her. Aber ich glaub die Antwort, die ich sicher geben kann ist, es braucht eine Person, die sich da drum kümmert und zwar zu einem grossen Anteil von der Arbeitswoche sicherlich über 2 bis 3 oder sogar 4 Monate.

**Martin Hofstetter** 25:27
OK.
OK ja, das ist dann doch ein erheblicher Aufwand.

**Interviewpartner 4** 25:37
Genau und dann kommen wir als Externe ja dann häufig dazu, weil eben diese eine Person das alles alleine nicht schafft, respektive vielleicht auch die Expertise gar nicht da ist. Also sprich der Aufwand von externer Unterstützung müsste dann da noch dazu gerechnet werden.

**Martin Hofstetter** 25:43
Ja, je nach genau OK gut.
Wie schätzen Sie die zukünftige Entwicklung von GRESB ein? Das Marktgewicht scheint ja eigentlich schon sehr gross zu sein, aber haben sie da eine Vorahnung, wohin es noch gehen könnte?

**Interviewpartner 4** 26:16
Mhm also, die letzten Jahre gab es ein sehr, sehr starkes Wachstum. Gefühlt habe ich den Eindruck, dass es gerade so ein bisschen den Peak erreicht hat.

**Martin Hofstetter** 26:27
OK.

**Interviewpartner 4** 26:30
Es gibt schon immer noch Kunden, oder Eigentümer, die noch auf den Zug aufspringen, aber bei weitem nicht mehr so wie das vor ein, zwei oder drei Jahren noch der Fall war. Das heisst, ich glaube, wir erreichen langsam so die Ausschöpfung und eben es werden mittlerweile auch schon Stimmen laut.

**Martin Hofstetter** 26:39
Ja.
Ja.

**Interviewpartner 4** 26:46
Die schon drüber nachdenken, brauchen wir das überhaupt noch? Zukünftig geben wir das Geld aus für, diese im Endeffekt eigentlich nur ein paar Punkte und ein paar Sterne. Ich glaub das was bleibt, das was bleiben wird ist der Bedarf.

**Martin Hofstetter** 26:57
Mhm.

**Interviewpartner 4** 27:05
Eine Nachhaltigkeitsbewertung von einem Immobilienportfolio durchführen zu können. Ich glaub der Bedarf, der wird bleiben. Weil der Investor wird immer irgendwo in seiner Excel Liste eine Zahl einsetzen müssen bezüglich ESG.

**Martin Hofstetter** 27:12
Naja.
Ja.

**Interviewpartner 4** 27:22
6 aus 10, 73 aus 100 oder 5 aus 5 Sternen. Was auch immer. Da ist dann irgend so eine ISG Bewertung notwendig. Ob das in Zukunft immer noch GRESB sein wird, oder ob es da vielleicht dann zwischenzeitlich auch neue oder andere Beurteilungssysteme gibt, das steht in den Sternen.

**Martin Hofstetter** 27:29
Ja.
Mhm.

**Interviewpartner 4** 27:42
Ich glaub, das Gewicht, GRESB ist schon ein ziemlicher Tanker, jetzt so mit der Abdeckung auch in der Schweiz. Es machen schon sehr viele dran mit, also sprich die sogenannte kritische Masse ist schon gut erreicht.

**Martin Hofstetter** 27:45
Ja.
Ja OK.

Ja.

**Interviewpartner 4** 28:01
Das heisst, es wird schwierig natürlich da auszusteigen. Respektive es gibt aktuell keine sinnvollen Alternativen und ich glaube, davon hängt es ein bisschen ab.

**Martin Hofstetter** 28:09
Ja ja, OK, ja gibt es vielleicht noch etwas aus Ihrer Sicht? Ein etwas zentrales im Umgang mit GRESB, dass die Institutionellen heute noch zu wenig beachten?

**Interviewpartner 4** 28:31
Also zu wenig beachten, jetzt in Bezug auf auf GRESB selber oder auf die Nachhaltigkeit?

**Martin Hofstetter** 28:36
Beides.

**Interviewpartner 4** 28:39
Mhm.
Ich glaub, GRESB ist schon ist schon eine sehr ausführliche Sache. Nein, ich glaub, man deckt damit eigentlich das Nachhaltigkeitsthema sehr komplett ab. Ich bin jetzt eigentlich mehr auf der anderen Seite, fast schon zu komplett. Aber das ist immer das gleiche Thema mit Zertifizierungen.

**Martin Hofstetter** 28:54
Ja.

**Interviewpartner 4** 29:06
Ich muss mein Portfolio oder auch mein Gebäude nicht zwingend zertifizieren, um es energieeffizient zu machen. Ich kann das auch machen ohne dem Zertifikat.

**Martin Hofstetter** 29:12
Oh ja, genau.

**Interviewpartner 4** 29:15
Von dem her. Gleichzeitig aber wenn man nicht solche Systeme nutzt, dann passiert am Ende vom Tag auch nichts. Und darum begrüsse ich es immer, wenn unsere Kunden sich GRESB committen.

**Martin Hofstetter** 29:22
Genau.
Mhm.

**Interviewpartner 4** 29:30
Weil dann hat man auch den Zwang, oder auch Glück wirklich mal die Hosen runterzulassen und zu gucken, OK wo genau sind wir jetzt, wie gut sind wir aufgestellt? Und bei GRESB, ja nicht nur bei GRESB, also ganz generell in der Nachhaltigkeitsthematik ist es häufig immer ein Thema von Daten.

**Martin Hofstetter** 29:53
Na, ja.

**Interviewpartner 4** 29:55
Man hat noch schnell irgendwie eine Strategie oder eine Richtlinie oder irgendwas geschrieben. Aber die Daten am Ende vom Tag sind, da kann man dann wirklich mal schauen, hat das jetzt eine Wirkung entfaltet oder nicht? Die Massnahme, die man durchgeführt hat.

**Martin Hofstetter** 30:01
Ja, aber die Daten erfassen?

Ja, okay.

**Interviewpartner 4** 30:12
Da wird aber auch schon viel drauf gesetzt. Also ich glaub das ist jetzt nicht was wo die Eigentümer verpassen. Aber das ist sicherlich eine der brisantesten oder wichtigsten Themen.

**Martin Hofstetter** 30:15
OK.
OK gut, ja gibt es noch etwas, dass ich vielleicht mit meinen Fragen noch nicht abgedeckt habe, dass Ihnen noch wichtig ist in Bezug auf GRESB oder allgemein Nachhaltigkeit Bezug auf Immobilienportfolios?

**Interviewpartner 4** 30:39
Nein, ich glaube also, ich meine, wahrscheinlich gibt es noch ganz viele Fragen, die man stellen könnte. Aber ich glaube, wir haben so ziemlich alles kurz angesprochen. Bin auch gespannt was rauskommt bei der Arbeit. Also falls sie da mal noch was teilen können in Zukunft, bin ich immer sehr interessiert.

**Martin Hofstetter** 30:53
Ja, sicher ja.

Ja, genau, vielen Dank.

**Interviewpartner 4** 31:48
War nett, gut.

Danke Ihnen

**Ehrenwörtliche Erklärung**

Hiermit erkläre ich, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig und ohne Benutzung anderer als der angegebenen Hilfsmittel angefertigt habe. Mir ist bekannt, dass ich die volle Verantwortung für die Wissenschaftlichkeit des vorgelegten Textes selbst übernehme, auch wenn KI-Hilfsmittel eingesetzt und deklariert wurden. Alle Stellen, die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen wurden, sind als solche kenntlich gemacht. Die Arbeit ist in gleicher oder ähnlicher Form oder auszugsweise im Rahmen einer anderen Prüfung noch nicht vorgelegt worden.

Inwil, den 27.08.2025