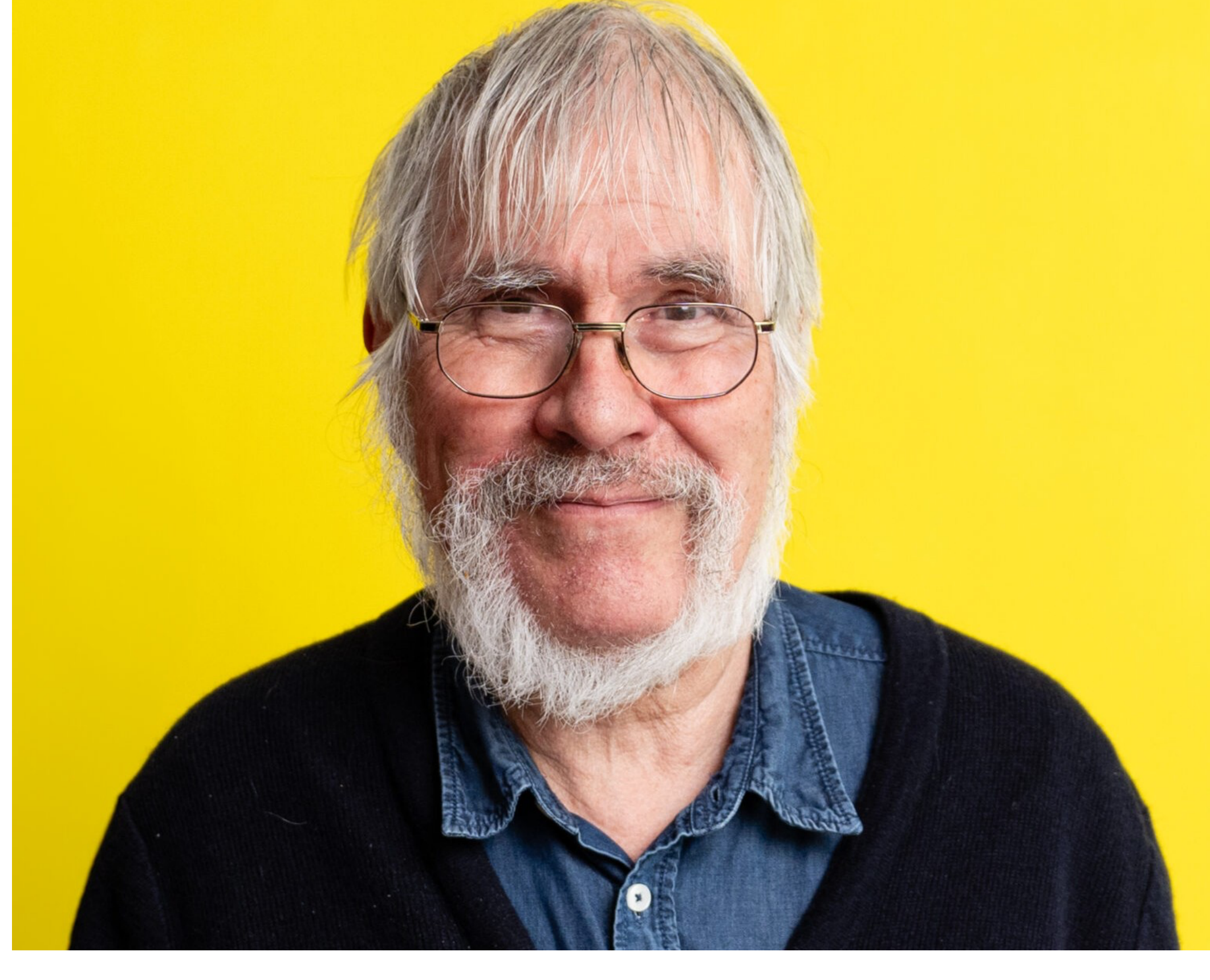




vor 2 Tagen

Interview mit Sandro Leuenberger

ZURÜCK ZUR ÜBERSICHT



Sandro Leuenberger, Finanzplatz und Klima, verantwortlich für das Pensionskassen-Rating bei der Klima-Allianz, zum Thema «Nachhaltige Investitionen der Finanzakteure».

Wer sind Sie?

Vor meiner Pensionierung war ich langjähriger globaler Manager für Produktesicherheit und Compliance in einem mittelgrossen Unternehmen der chemischen Industrie. Als Experte für den Bereich Lebensmittelsicherheit war ich im Rahmen europäischer Verbände an Gesetzgebungsprozessen beteiligt. Das System der beruflichen Vorsorge kenne ich aus meiner langjährigen Funktion als Arbeitnehmervertreter im Stiftungsrat der Pensionskasse meiner früheren Firma.

Seit bald zehn Jahren engagiere ich mich für die Umleitung der Finanzflüsse des Finanzplatzes zu nachhaltigen Investitionen. Als Vertreter der Zivilgesellschaft fordere ich in diesem Rahmen Pensionskassen und Vermögensverwalter dazu auf, ihre Investitionen nachhaltig und klimaverträglich mit dem Ziel Netto-Null möglichst 2040 auszurichten. Immobilienparks sind ein wichtiger Teil dieser Transition.

Was ist die Klima-Allianz?

Die Klima-Allianz wurde 2005 gegründet. Wir setzen uns für eine ehrgeizige, faire und nachhaltige Klimapolitik für die Schweiz ein, die auf wissenschaftlichen Ergebnissen basiert und sich verpflichtet, die Ziele der internationalen Klimaabkommen umzusetzen. Zur Trägerschaft gehören über 150 Organisationen, darunter WWF, Helvetas, Caritas, HEKS, Solidar Suisse, Konsumentenschutz, Amnesty International, Greenpeace, Verkehrsclub der Schweiz, Schweizerische Energie-Stiftung und viele mehr.

Sie sind verantwortlich für das Klima-Rating der Pensionskassen. Was sagt es aus?

Das Klima-Rating deckt primär auf, inwieweit unsere angesparten Altersgelder noch die fossile Wirtschaft unterstützen oder aber die notwendige Transition zur Begrenzung der Temperaturzunahme auf möglichst 1.5°C finanzieren. Zusätzlich wird aber auch die Sozialverantwortung dieser Anlagen geprüft.

Mit über 400 kontaktierten Pensionskassen erreichen wir fast 90% des Anlagevolumens aller Vorsorgeeinrichtungen, einschliesslich derjenigen der Versicherungen und der Suva. Wir machen nicht nur die Nachhaltigkeit der Investitionen transparent, sondern tauschen uns mit den Pensionskassen aus und beeinflussen sie auf diese Weise. In unserer Liste der nachhaltigen und klimaverträglichen Fonds zeigen wir auf, welche Banken und andere Vermögensverwalter mit welchen Produkten wie stark die Transition zu Netto-Null Emissionen und zu mehr Sozialverantwortung unterstützen.

Das Klima-Rating schliesst nicht nur die Finanzanlagen wie Aktien und Obligationen, sondern auch die Immobilien mit ein. Neben der Ausrichtung auf das Klima betrachten Sie eben auch die Sozialverantwortung. Was waren dabei Ihre Überlegungen?

Die Pensionskassen sind aufgefordert, ihre direkten Immobilien zu dekarbonisieren und dasselbe von ihren Vermögensverwaltern indirekter Immobilien zu verlangen. Die bisherige Ausrichtung nur auf Wirtschaftlichkeit und Klima reicht nicht mehr aus, um die Erwartungen der Gesellschaft an die Immobilien zu erfüllen. Insbesondere beim Wohnen hat die Sozialverantwortung einen hohen Stellenwert. Wohnen ist ein Grundrecht. Die Immobilienbesitzer sind mitunter in der Pflicht, dieses Grundrecht zu gewährleisten.

Wie prüfen Sie die Sozialverantwortung konkret?

Der Rahmen sind die SDG (Sustainable Development Goals) der UNO, konkret das SDG 11 «Nachhaltige Städte und Gemeinschaften» respektive spezifisch das SDG 11.1 «Sicherstellung des Zugangs für alle zu angemessenem, sicherem und erschwinglichem Wohnraum».

In Bezug auf Goal 11 betrachten wir einerseits die Schaffung von Potenzialen für die soziale Interaktion, andererseits aber auch die Mietzinspolitik und deren Nutzen für die Gesellschaft. Konkret erwarten wir die Förderung moderater Mietkosten unter dem lokalen Median des Wohnungstyps. Weiter gehören aber auch hohe Nutzungsdichte, angepasste Ausbaustandards wie auch der Umgang mit der Mieterschaft bei Abriss oder Sanierungen zu unseren Prüfkriterien. So belohnen wir Sanierungen im bewohnten Zustand und damit die Vermeidung von Leerkäudigungen; im Falle von Abbruch oder technisch unvermeidbarer Entmietung bei Renovationen erwarten wir die Unterstützung mit frühzeitigem Angebot von akzeptablen Ersatzwohnungen mit tragbaren Mietzinsen und adäquater Rückkehrmöglichkeit.

Wie bewerten Sie konkret die Sozialverantwortung in Ihrem Rating?

Wir unterscheiden vier Rating-Stufen: Rot, orange, hellgrün und dunkelgrün. Mit «Rot» wird jenes Portfolio bewertet, wo noch kein Klimapfad vorliegt. Die Höherstufungen zu «orange» und dann zu «hellgrün» belohnen die gewichtete Summe der Fortschritte in allen unseren Bewertungsfeldern – Klima, Ökologie, Soziales. «hellgrün» bedingt die Erstellung von verbindlichen, ambitionierten Dekarbonisierungspfadern der direkten und indirekten Emissionen sowie einen Grossteil weiterer Zielerfüllungen wie die Minimierung der grauen Energie, die Maximierung der Photovoltaik, die Förderung der E-Mobilität und die Klimaanpassung mit Begrünung und Erhalt der Biodiversität, wobei die Sozialverantwortung mitgewichtet wird. Mit Sicherheit sind die sozialen Kriterien aber Bedingung dafür, die höchste Stufe «dunkelgrün» zu erreichen.

Bedeutet dies konkret, dass ein sozial ausgerichtetes Portfolio mit Lücken im Klimabereich allenfalls sogar im roten oder orangen Bereich stecken bleibt?

Die Klimaziele sind gesetzlich verankert und haben effektiv Priorität. Da man um diese Massnahmen ohnehin nicht herumkommt, ist die Frage theoretisch, was sich in der Praxis bestätigt. Wie unser Rating zeigt, ist die Branche daran, ihre Immobilien auf einen, zwar noch viel zu wenig ambitionierten, Dekarbonisierungspfad zu bringen. So haben sich Teile von «rot» in Richtung «hellgrün» heraufgearbeitet; nun steht der weitere Schritt Richtung «dunkelgrün» mit Einbezug der Sozialverantwortung an.

Sozialverantwortung heisst Renditeverzicht. Ist dieser Anspruch überhaupt berechtigt – in Anbetracht der hohen Kaufkraft der Schweizer Bevölkerung?

Die in Immobilien investierten Alterspargelder sind Mietobjekte, welche mehrheitlich von der mittleren und unteren Einkommenschicht bewohnt werden. Die Rendite sichert zwar die Vorsorgegelder aller Pensionäre, aber eine Maximierung der Renditen geht zu Lasten der tieferen Einkommen. Denn diese sind meistens Mieter*innen und somit von hohen Mietkosten betroffen. Doch die Immobilienrenditen fließen aufgrund des Zinseszins-Effekts mehr in die Verzinsung der Sparkapitalien der höheren Einkommen. Somit partizipieren die Schwächeren im Alter wenig an maximalen Immobilienrenditen.

Fortschrittliche Pensionskassen zeigen, dass ein moderater Renditeverzicht zugunsten von Kreisen, die durch die hohen Mietkosten betroffen sind, durchaus verträglich ist. Bei intelligenter Verwaltung der Immobilienportfolios unter Berücksichtigung zielgerechter Sozialansprüche von Betroffenen kann die gesetzliche Vorgabe einer marktgerechten Verzinsung durchaus gewährleistet sein.

Was geschieht, wenn die Branche nicht bereit ist, der Mieterschaft entgegenzukommen?

Schafft es die Branche nicht, das Problem aus eigener Kraft zu lösen, so wird der Gesetzgeber einschreiten müssen. Anzeichen dafür gibt es mit den aktuellen Wohnschutzinitiativen oder mit den bereits eingeführten Regulierungen in Basel-Stadt oder in der Romandie bereits genügend.

Ratings respektive die ihnen zugrunde liegenden Standards (d.h. Verhaltensempfehlungen) wie das Klima-Rating oder der SSREI sind eine Chance für die Branche, proaktiv zu handeln und Gesetze zu vermeiden.

Ratings sind für Investoren zwar wichtige Orientierungshilfen, bergen aber auch Gefahren in sich, dass schlechte Gebäude, also genau diejenigen, in die investiert werden müsste, als «Stranded Assets» enden. Wie schätzen Sie dieses Risiko ein?

Wir geben dieser Gefahr bewusst Gegensteuer, indem wir den Kauf sanierungsbedürftiger Gebäude mit dem Ziel, sie energietechnisch nach bestem Standard, aber sozialverträglich zu sanieren, sehr hoch bewerten. So werden diese Anlagen nicht kurzfristig denkenden Investoren überlassen, welche vor dem Stadium «Stranded Asset» noch ein Maximum an Rendite herausholen wollen, ohne dabei die Kosten für die Ausrichtung an den Klimazielen tragen zu müssen. Auch werden solche Immobilien nicht Beute von sozialen Akteuren, die sie dann maximal sanieren, mit dem Ziel, die Kaufkraft sehr begüterter Mieter oder Stockwerkigentümer abzuschöpfen. Viele Immobilienakteure zeigen, dass eine beträchtliche und gleichzeitig sozialverträgliche Wertsteigerung solcher Liegenschaften mit Optimierungspotenzial unter Einsatz eines moderaten Investitionsvolumens erzielbar ist.

SSREI ist nicht das einzige Bewertungstool in der Schweiz für nachhaltige Immobilien. Was hat Sie dazu bewogen, sich in Ihrem Rating auf den SSREI zu beziehen?

Es ist der aktuell einzige Dienstleister und Ersteller von Branchenstandards, der mit der neuen Version 2024 die Sozialverantwortung der Mietzinsen und den Umgang mit Mieter*innen bei Renovationen transparent ins Gesamtrating einbezieht.

Wir unterstützen die thematische Breite des SSREI-Ansatzes, und wir beobachten bei Inhabern von Immobilienbeständen eine breite Akzeptanz. Er ist pragmatisch, effizient, kostengünstig und umfassend, indem er Gebäude, Lage, Betrieb und Verhalten des Immobilieneigners thematisiert. Zudem beruht er auf tatsächlich gemessenen Daten und nicht auf Extrapolationen aus allgemeinen Datenquellen. Gerade im Bereich der Sozialverantwortung wird die Nutzung der Ergebnisse der SSREI-Bewertung der Glaubwürdigkeit des Nachhaltigkeits-Reportings besser dienen als oberflächlich konzipierte Umfragen zur Mieterzufriedenheit.

Sind Sie offen für andere Instrumente?

Klima-Allianz ist nicht verheiratet mit SSREI; wir haben auch keinen Vertrag miteinander. Wir sind offen für andere methodische Ansätze, solange sie mit der Qualität von SSREI vergleichbar sind und somit transparente Reportings der Eigner von Immobilienbeständen ermöglichen, die unsere Bedingungen erfüllen. Was wir nicht berücksichtigen können, sind Berichterstattungen, die sich auf intransparente, hoch aggregierte Bewertungen beschränken, die wiederum auf nicht öffentlich zugänglichen Standards fundieren. Erstens würden wir damit eine Verzerrung im Markt fördern, was weder der Branche noch der Sache dient, weil damit weder Transparenz noch Vergleichbarkeit im Markt hergestellt werden kann. Zudem haben wir die Ressourcen nicht, um uns mit unzähligen Methodiken zu beschäftigen. Damit haben wir dieselbe Ausgangslage wie die Endinvestoren und plädieren daher für die Befolgung von offiziellen Standards bei der Erfassung von Immobilien respektive Portfolios sowie bei der Berichterstattung – und zwar solchen, welche mit einer unabhängigen Verifikation einhergehen.

Was hat Ihr Klima-Rating in der Branche bewirkt und was erwarten Sie diesbezüglich in Zukunft?

Die Branche ist trotz der Fortschritte nachhaltigkeitsbewusster Finanzakteure gesamthaft noch weit entfernt von den wissenschafts-basierten Zielen des Klimaschutzes und der Bestrebungen der globalen UNO-Nachhaltigkeitsziele, zu denen sich auch die offizielle Schweiz verpflichtet hat. Je länger die Branche als Ganzes nachlässig bleibt, desto dringender wird der Regulierungsbedarf und desto überstärzter muss die Transition ablaufen, um menschlichen und finanziellen Schäden vorzubeugen. Es ist daran zu erinnern, dass das vom Volk abgesetzene Klima- und Innovationsgesetz vorsieht, dass der Bund das Mittel der Branchenvereinbarungen für die Umlenkung der Finanzflüsse im Sinne der globalen Ziele einsetzt. Besonders die Verbände sind gefordert, sich darauf vorzubereiten, indem sie mit ambitionierten Selbstregulierungen und Branchenstandards darauf vorzugehen.

Herzlichen Dank, Herr Leuenberger, für Ihre Zeit und das interessante Gespräch.

Vorheriger Beitrag

SSREI begrüsst IST Investmentstiftung mit zwei neuen Portfolios im Index

KONTAKT

SSREI AG
Mainaustrasse 34
8008 Zürich
info@ssrei.ch
+41 43 499 24 99

DOKUMENTE

- Handbuch
- Berater
- Dienstleister

SITEMAP

- Home
- Über uns
- Prozess
- Prüfgrremium
- Mitglieder
- Berater
- Dienstleister
- News

Impressum



Anerkannt von



NEWSLETTER ABONNIEREN