KGAST
Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen
Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement

Mitteilung vom 9.10.2025

KGAST-Mitteilung

Umgang mit ESG-Fragebogen im Immobilien-Bereich

1 Ausgangslage

In den letzten Jahren hat die Bedeutung von ESG-Aspekten (Environmental, Social, Governance) in der Immobilienanlage stark zugenommen. In diesem Zusammenhang hat die KGAST am 16. September 2022 eine Empfehlung zu umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen publiziert[1].

Parallel dazu ist eine Vielzahl von ESG-Fragebogen unterschiedlicher Anbieter entstanden, welche versuchen, ESG-Aspekte von den Marktteilnehmern abzufragen, aber teils unterschiedliche Anforderungen, Strukturen und Inhalte aufweisen. Diese zahlreichen, uneinheitlichen Fragebogen führen zu einem erheblichen administrativen Aufwand für die Manager von Immobilien-Anlagegruppen und erschweren die Vergleichbarkeit der ESG-Daten.

Die KGAST unterstützt daher die laufenden Bestrebungen zur Harmonisierung der ESG-Berichterstattung im Immobilienbereich. Ziel ist es, einen einheitlichen, marktweit anerkannten Fragebogen zu etablieren, der sowohl den Informationsbedürfnissen der Investoren als auch den operativen Möglichkeiten der Immobilienverantwortlichen gerecht wird.

2 Empfehlung

Die KGAST empfiehlt den Managern von Immobilienanlagegruppen, primär den SSF Standard Fragebogen for Direct Real Estate Vehicles[2] oder den Fragebogen des ASIP ESG Reporting Standard für Pensionskassen[3] auszufüllen.

Der SSF-Fragebogen wurde von Swiss Sustainable Finance (SSF) in Zusammenarbeit mit relevanten Marktteilnehmern entwickelt und bietet eine strukturierte, praxisnahe Grundlage für die ESG-Berichterstattung im Immobilienbereich. Die Governance des SSF Standard Fragebogen ist darauf ausgelegt, Transparenz, Qualität und Relevanz sicherzustellen. Hierfür wird der Inhalt des Fragebogens mit einem Steering Committee, bestehend aus Vertretern von direkt und indirekt anlegenden Immobilien-Investoren, Asset Managern, Nachhaltigkeitsexperten sowie akademischen Institutionen abgestimmt. Der Fragebogen wird regelmässig aktualisiert, um neue regulatorische Anforderungen zu integrieren sowie technologische und marktbezogene Entwicklungen berücksichtigen zu können.

Der ASIP ESG-Reporting Standard für Pensionskassen soll insbesondere dann verwendet werden, wenn dieser besser mit bestehenden Reportingprozessen oder Investorenanforderungen kompatibel ist.

---

[1] KGAST-Empfehlung Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen, 16.9.2022, überarbeitete Fassung 5.12.2023 (KGAST-Empfehlung "Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen" (Stand 5.12.2023)).

[2] SSF Standard Fragebogen für Direct Real Estate Vehicles (https://www.sustainablefinance.ch/en/resources/real-estate-investments.html).

[3] ASIP ESG-Reporting Standard für Pensionskassen (https://www.asip.ch/de/dienstleistungen/hintergrundinformationen/36-asip-esg-reporting-standard-version-11/).

Die KGAST unterstützt ausdrücklich die weitere Harmonisierung der ESG-Fragebogen im Immobilienbereich. Den Geschäftsführern von Anlagestiftungen sowie den Verantwortlichen der Immobilien-Anlagegruppen wird empfohlen/nahegelegt, sich – wo möglich – aktiv für eine Vereinheitlichung einzusetzen, sei es durch die Mitwirkung in Brancheninitiativen oder durch gezielte Einflussnahme bei ESG-Datenanbietern und Investoren.

Ein einheitlicher ESG-Fragebogen würde nicht nur die Effizienz steigern, sondern auch die Transparenz und Vergleichbarkeit der ESG-Leistungen von Immobilien-Anlagegruppen verbessern – zum Nutzen aller Beteiligten.

***