

INTERVIEW

Können Schweizer Shopping Center nachhaltig sein?

SHOPPING CENTER FORUM AM 11. MAI 2023

Shopping Center sind heutzutage Service-Hotspots in städtischen Top-Lagen: Sie bringen Shopping, Gastronomie, Freizeit, Lifestyle und andere Dienstleistungsangebote immer wieder in eine Symbiose für Millionen von Besuchern.

Die Anforderungen haben sich in den letzten Jahren rasant verändert: Heute warten 2D- und 3D-Erlebnissräume auf die Besucher oder andere haben eigene Skate- und Trampolinparks entwickelt. Zusätzlich warten grosse Herausforderungen auf die Besitzer und Betreiber der Shopping Center in Bezug auf Themen wie Energie, Food Waste, Digitalisierung, Erreichbarkeit und Online-Handel. Wir haben uns mit Jan Tanner, Founder des Shopping Center Forums, unterhalten.

Jan Tanner, was macht eigentlich ein nachhaltiges Shopping Center aus? Warum ist das Thema Nachhaltigkeit in aller Munde?

Es ist einer der Mega-Trends weltweit! Neben dem demografischen Wandel, der Mobilität und Big Data sowie der Künstlichen Intelligenz steht die Nachhaltigkeit an der Spitze dieser Trends.

Wie kann künftiges Handeln daran systematisch ausgerichtet werden?

Das Shopping Center Forum 2023 setzt den ganzen Kongresstag auf dieses spannende Thema und stellt die berechtigte Frage, ob die Schweizer Shopping Center diesem Trend gerecht



Jan Tanner mit der Gewinnerin des Victor Lifetime Awards 2022 Corine Moinat, ehem. Präsidentin VR Genève Aéroport, ehem. Mitglied Direktion Migros Genève und Chefin Balaxert.

werden. Eine der zentralen Fragen, die mich da umtreiben, ist: Was wurde konkret schon unternommen und wo gibt es noch Handlungsbedarf? Fachexperten aus dem In- und Ausland werden aus den verschiedenen ESG-Blickwinkeln das Thema durchleuchten.

Gibt es einen Anknüpfungspunkt, einen gemeinsamen Nenner?

Bei den Vorbereitungen zum Forum ist mir rasch aufgefallen, dass das Thema Nachhaltigkeit bei kommerziellen Immo-

bilien stark im Zusammenhang mit baulichen Massnahmen steht. Dabei ist die Komplexität viel grösser: Die Untersuchung zeigt auf, dass die gewählten Nachhaltigkeitsstrategien mehrheitlich ähnlich aufgebaut sind und sich jeweils aus einer Kombination dreier Ansätze zusammensetzt. Der erste ist die Integration – die ESG-Kriterien werden in den Anlageprozess einbezogen. Der zweite Ansatz betrifft das normbasierte Scree-



ning – das bedingt aber die Labels in der Vorarbeit als Voraussetzung. Der dritte: die Ausschlusskriterien.

Was verstehen wir unter den ESG-Kriterien? Und welche Aufgaben stellen sich an den Eigentümer und die Center-Management-Gesellschaft?

Wir verstehen im Bereich der kommerziellen Immobilien unter der Nachhaltigkeit den «ESG» als Standard. Diese drei Buchstaben beschreiben drei nachhaltigkeitsbezogene Verantwortungsbereiche von Unternehmen: a) Das «E» für Environment steht hierbei z. B. für Umweltverschmutzung oder -gefährdung, Treibhausgasemissionen oder Energieeffizienzthemen. Zu b): Das Social «S» beinhaltet Aspekte wie Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz, «Diversity» oder auch gesellschaftliches Engagement, generell die Corporate Social Responsibility. Governance wie «G» ist da Litera c): Darunter versteht man eine nachhaltige Unternehmensführung. Hierzu zählen Themen wie Unternehmenswerte oder Steuerungs- und Kontrollprozesse, also die Corporate Governance.

Ist das zurzeit aber nicht überall so in Entwicklung?

Der Begriff Nachhaltigkeit wird in der Schweizer Immobilienbranche inflationär und zu unpräzise verwendet. Die Gründe dafür liegen auch in der Vielseitigkeit und Komplexität des Themas und auch daran, dass es in der Schweiz keinen eigentlichen Standard gibt. Wir kennen zwar das Label «Minergie» sowie weitere Labels, die sich erfolgreich etabliert haben. Mit dem Fokus auf Energieeffizienz und Komfort handelt es sich aber nicht um ein umfassendes Nachhaltigkeitslabel. Bei aktuellen Nachhaltigkeitskonzepten stehen neben Energie und Umwelt auch die Gesellschaft und die Wirtschaft im Vordergrund – darum sollten Immobilienbesitzer künftig von den ESG-Standards ausgehen.



Der Event im Hotel Radisson Blu Airport mit festlich beschmückten Tower zum 15. Jubiläum.



Gute Stimmung, gute Jubiläumsparty zum 15.!



Dr. David Bosshart in seinem Element.



Ivan Haralambof, Chef vom Balexert.

«Alle ahnen nun, das Alte geht definitiv nicht mehr. Aber niemand kann sagen, was das genau heisst. Wer radikal kundenorientiert und mitarbeiterorientiert handelt, hat die besten Voraussetzungen.»

Dr. David Bosshart, Retail & Consumer Analyst, Präsident der Duttweiler Stiftung.

Der global und national bekannte Keynote Speaker hält das Übersichtsreferat am Shopping Center Forum.



Die Gewinner der Victor Marketing Awards 2022.



Mitten auf der Bühne: Fussball-Gott Murat Yakin.



Oliver Hofmann, CEO Wincasa.

Was sind da die Herausforderungen für die Handelsimmobilien-Branche?

Wenn die Besitzer von kommerziellen Immobilien diese ESG-Grundsätze alle konsequent umsetzen, werden sie mit folgender Problematik konfrontiert: Welchen Einfluss auf die Bewertung der Liegenschaften haben die ESG-Standards?

Das heisst konkret?

Bei der Vermietung einer Fläche werden die Management-Gesellschaften zusammen mit den Eigentümern einen potenziellen Mieter genauer unter die Lupe nehmen müssen. Bisher wurde diesbezüglich eine vertiefte Bonitätsprüfung gemacht, um die finanziellen Verhältnisse zu prüfen. In Zukunft müssten bei der Wahl von einem Mieter auch die verschiedenen Nachhaltigkeitsaspekte geprüft und hinterfragt werden. Darum dürfte in Zukunft auf einer

kommerziellen Fläche nicht mehr nur der Mieter angesiedelt werden, der am meisten Miete bezahlen kann und die höchsten Frequenzen erzielt, sondern auch vermehrt derjenige, der den Ansprüchen eines nachhaltigen Partners entspricht.

Was für Experten erwarten uns am Shopping Center Forum zur ESG-Herausforderung?

Martin Strub, in seiner Funktion «Portfolio Manager bei UBS Fund Management, wird sich am Shopping Center Forum vom 11. Mai 2023 diesem Thema annehmen. Seine Speech steht unter dem Motto: «ESG: Chancen und Risiken. Eine Analyse».

[WWW.SC-FORUM.CH](http://www.sc-forum.ch)

INTERVIEW: MATEJ MIKUSIK

16. Schweizer Shopping Center- und Einzelhandelsimmobilienkongress

THE WORLD OF RETAIL PROPERTY AND PLACEMAKING.

Kongressthema: Nachhaltigkeit

Die 16. Ausgabe des führenden Fachkongresses für die Schweizer Shopping Center- und Einzelhandelsimmobilienindustrie wartet 2023 mit einem spannenden Kongressprogramm auf. Die Entscheidungsträger vor Ort mit zahlreichen Highlights sind:

Dr. David Bosshart (Präsident GDI, Retail & Consumer Analyst)

Prof. Dr. Urs Niggli (Präsident Institut f. Agrarökologie, Experte UNO)

Marc Pointet (CEO Ina Invest)

Martin Strub (Portfolio Manager UBS Fund Management)

Dr. Walter Döring (Stv. Ministerpräsident und Wirtschaftsminister)

Oliver Westermann (Leiter Miteigentümergeinschaft Privera)

Jochen Richner (Tax Technology Leader PwC Schweiz)

Dipl.-Ing Ruprecht Melder (Geschäftsführer CHAPMAN TAYLOR)

Myriam Meier (Head of Retail Switzerland GfK) u. v. m.

Sowie als Stargast: **DJ ANTOINE**

Profitieren Sie bis zum **28.2.2023** von den **Frühbucherrabattkonditionen**. Die GfK Switzerland AG und das Shopping Center Forum haben die Partnerschaft verlängert und die Kongressteilnehmer profitieren von exklusiven Zahlen und Einblicken in die Shopping-Center-Branche.

Ort: Hotel Radisson Blu, Zurich-Airport

Datum: Donnerstag, 11. Mai 2023

Zeit: 09.00 – 17.00 Uhr

Die Teilnehmer sind im Anschluss zum Networking Cocktail eingeladen.

Informationen zum Programm und Anmeldung:

www.sc-forum.ch