

Empfehlung vom 16.9.2022

KGAST-Empfehlung

Stand 5.12.2023

Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen - mit weitergehenden Präzisierungen für deren Erhebung

1 Ausgangslage

Die KGAST hat am 16. September 2022 die Empfehlung «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien Anlagegruppen erlassen. In der Umsetzung zeigen sich bei der Datenerhebung Spielräume, die eine Vergleichbarkeit der Ergebnisse erschweren.

Angesichts der «ESG-Umsetzungsvielfalt» hat die KGAST zwecks Vergleichbarkeit entschieden, sich an den von der Asset Manager Association Schweiz (AMAS) entwickelten «umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds»¹, die per 1. Juli 2022 in Kraft getreten sind, zu orientieren. Ergänzend hat die AMAS mit dem AMAS Zirkular Nr. 06/2023 «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds»² Präzisierungen veröffentlicht, um punktuelle Interpretationsspielräume zu konkretisieren, welche in die vorliegende Empfehlung eingeflossen sind und eine Weiterentwicklung der Empfehlung «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien Anlagegruppen» aus dem Jahr 2022 darstellt. Die Kennzahlen ergänzen die bestehende «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» der AMAS, welche im AMAS Zirkular Nr. 04/2022»³ erläutert werden.

Die KGAST empfiehlt ihren Mitgliedern bei direkt investierenden Immobilien-Anlagegruppen, umweltrelevante Kennzahlen gemäss der AMAS Fachinformation zu erheben und auf Portfolio-Ebene an geeignetem Ort auszuweisen.

2 Umweltrelevante Kennzahlen

Die entwickelten, umweltrelevanten Kennzahlen im Bereich der direkt investierenden Immobilien-Anlagen umfassen Angaben zu Abdeckungsgrad, Energieträgermix, Energieverbrauch, Energieintensität, Treibhausgasemissionen und Intensität der Treibhausgasemissionen.

Nachfolgend werden die Kennzahlen kurz umrissen. Bezüglich der genauen **Berechnung** empfiehlt die KGAST analog der AMAS, sich stets am aktuellen **REIDA CO₂-Report «Methodische Grundlagen»** zu orientieren.

Evidenz: Durch eine Berechnung der Kennzahlen durch REIDA ist die Kompatibilität mit der von der KGAST empfohlenen «Methodischen Grundlage» gewährleistet.

¹ AMAS Fachinformation Immobilienfonds, Kennzahlen, 2022 (<https://www.am-switzerland.ch/de/regulierung/selbstregulierung-standard/immobilienfonds>).

² AMAS Zirkular Nr. 06/2023 Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds, 2023 (<https://www.am-switzerland.ch/de/regulierung/selbstregulierung-standard/immobilienfonds>).

³ AMAS Zirkular Nr. 04/2022 Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds, 2022 (<https://www.am-switzerland.ch/de/regulierung/selbstregulierung-standard/immobilienfonds>).

1. **Abdeckungsgrad:** Verhältnis der Energiebezugsfläche (EBF) der Bestandesliegenschaften mit genügend Energiedaten zur Energiebezugsfläche (EBF) sämtlicher Bestandesliegenschaften. Im Einklang mit dem REIDA-Standard soll als EBF ausschliesslich die berechnete Energiebezugsfläche (EBF_{calc}) verwendet werden. Die Flächen-Umrechnungsfaktoren definiert der aktuell gültige REIDA-Standard. Abweichungen von der REIDA-Methode müssen deklariert werden.
2. **Energieträgermix:** Verschiedene Arten von Energieträgern mit prozentualem Anteil am Gesamtenergieverbrauch. Empfohlen wird die Gliederung gemäss der standardisierten Energiebilanz von REIDA. Abweichungen von der REIDA-Methode müssen deklariert werden.
3. **Energieverbrauch Scope 1 und 2 (exkl. Mieterstrom):** Energieverbrauch für Heizung/Kühlung und Allgemeinstrom für Gebäudeanlagen der Bestandsliegenschaften mit genügend Energiedaten, gemessen in Megawattstunden (MWh). Massgeblich für «genügend Energiedaten» sind die Mindestanforderungen gemäss REIDA-Standard. Abweichungen von der REIDA-Methode müssen deklariert werden.
4. **Energieintensität:** Energieverbrauch im Verhältnis zur Energiebezugsfläche (EBF_{calc}) der Bestandsliegenschaften mit genügend Energiedaten in Kilowattstunden (kWh).
5. **Treibhausgasemissionen:** Emissionen (CO_2 und andere Treibhausgase) resultierend aus Energieverbrauch ausgedrückt als Kilogramm CO_2 -Äquivalent. Zur Berechnung der Emissionen werden die vom REIDA-Standard verwendeten Emissionsfaktoren empfohlen. Abweichungen von der REIDA-Methode müssen deklariert werden. In Ergänzung zu den Vorgaben der AMAS für Immobilien im Ausland können standortbezogene Emissionsfaktoren verwendet werden. Empfohlen werden die aktuell gültigen Emissionsfaktoren von CRREM (<https://www.crrem.eu/tool/>, <https://www.crrem.org/pathways/>). Die Quelle der Emissionsfaktoren ist anzugeben.
6. **Intensität der Treibhausgasemissionen:** Treibhausgasemissionen im Verhältnis zur (EBF_{calc}) der Bestandsliegenschaften mit genügend Energiedaten.

Darüber hinaus können Anlagestiftungen weitere Angaben zu ESG Aspekten an geeignetem Ort publizieren.

Ob und in welcher Form die ausgewiesenen Kennzahlen von einer unabhängigen Stelle geprüft werden, liegt im Ermessen der jeweiligen Anlagestiftung.

Fassungen:

Fassung vom 16.9.2022 (Beschluss vom 16.9.2022)

Fassung vom 5.12.2023 (Beschluss vom 5.12.2023)