

Empfehlung vom 16.9.2022

KGAST-Empfehlung

Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen

1 Ausgangslage

Das Thema Nachhaltigkeit ist im Verlaufe der letzten Jahre insbesondere auch im Rahmen der Vermögensanlage immer wichtiger geworden. Entsprechend wächst der Sektor für nachhaltige Anlagen stetig und die ESG-Kriterien entwickeln sich kontinuierlich weiter. Verschiedene Regulatoren und Marktteilnehmer haben begonnen, Empfehlungen für nachhaltige Anlagesätze oder Produkte sowie zu erhebende, umweltrelevante Kennzahlen zu formulieren. Die KGAST unterstützt diese Entwicklung und hat sich entschieden, ihrerseits einen Beitrag zur Klimatransparenz sowie zur Erreichung der Klimaziele zu leisten. Entsprechend engagiert sie sich für die Einführung von Minimalstandards von umweltrelevanten Portfolio-Kennzahlen bei direkten Immobilienanlagen, dies vor dem Hintergrund der Heterogenität der Mitglieder. So soll die grösstmögliche Akzeptanz bei der Umsetzung erzielt werden.

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. Die Kennzahlen ergänzen die bestehende «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» der AMAS, welche im AMAS Zirkular Nr. 04/2022² erläutert werden.

Die KGAST empfiehlt ihren Mitgliedern, bei direkt investierenden Immobilien-Anlagegruppen umweltrelevante Kennzahlen gemäss der AMAS Fachinformation zu erheben und auf Portfolioebene 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 Definition dieser Begriffe und allfälliger Formeln wird auf die erwähnte AMAS Fachinformation verwiesen. Sofern die KGAST empfiehlt, über die AMAS Vorgaben hinaus Angaben zu publizieren, wird dies nachfolgend explizit erwähnt:

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

² AMAS Zirkular Umweltrelevante Kennzahlen, 2022 (<https://www.am-switzerland.ch/de/regulierung/selbstregulierung-standard/immobilienfonds>)

1. **Abdeckungsgrad:** Massgebliche Fläche der fertigen Bauten im Verhältnis zur Gesamtfläche der fertigen Bauten. In Ergänzung zu den Vorgaben der AMAS, soll die Quelle der Energiebezugsfläche (EBF) angegeben werden. Bei fehlenden Angaben zur Energiebezugsfläche können Umrechnungsfaktoren verwendet werden, die jedoch zu publizieren sind.
2. **Energieträgermix:** Verschiedene Arten von Energieträgern mit prozentuaalem Anteil am Gesamtenergieverbrauch, wobei die Mindestgliederung aus den Kategorien «fossil» und «nicht fossil» bestehen soll.
3. **Energieverbrauch (exkl. Mieterstrom):** Energieverbrauch der fertigen Bauten für Wärme/Kühlung/Allgemeinstrom für Gebäudeanlagen berechnet oder bemessen in Kilowattstunden. In Ergänzung zu den Vorgaben der AMAS soll angegeben werden, ob der Energieverbrauch aufgrund von Zählern gemessen oder aufgrund von Modellen berechnet wird.
4. **Energieintensität:** Energieverbrauch im Verhältnis zur massgeblichen Fläche.
5. **Treibhausgasemissionen:** Emissionen (CO₂ und andere Treibhausgase) resultierend aus Energieverbrauch ausgedrückt als Kilogramm CO₂-Äquivalent. In Ergänzung zu den Vorgaben der AMAS für Immobilien im Ausland können standortbezogene Emissionsfaktoren verwendet werden. Die Quelle der Emissionsfaktoren ist anzugeben.
6. **Intensität der Treibhausgasemissionen:** Treibhausgasemissionen im Verhältnis zur massgeblichen Fläche.

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

Diese Empfehlung tritt per sofort in Kraft. Bis auf Weiteres werden die von den Anlagestiftungen erhobenen und ausgewiesenen Kennzahlen nicht der Revisionsstelle zur Prüfung unterbreitet.
