

Basel, 31. Mai 2022

mitglied/zirkular SSC

Nr. 04/2022**Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds**

Sehr geehrte Damen und Herren

An der Klimakonferenz in Paris Ende 2015 wurde für die Zeit nach 2020 ein neues Übereinkommen verabschiedet, welches erstmals alle Staaten zur Reduktion der Treibhausgasemissionen verpflichtet. Ziel dieses Übereinkommens ist die Begrenzung der durchschnittlichen globalen Erwärmung im Vergleich zur vorindustriellen Zeit. Die Schweiz ratifizierte das Übereinkommen im Oktober 2017. Im Nachgang dazu verabschiedete der Bundesrat u.a. im Juni 2020 einen Bericht und Leitlinien zur Nachhaltigkeit im Finanzsektor sowie im August 2021 die Eckwerte zur verbindlichen Klimaberichterstattung für grosse Unternehmen. Die FINMA konkretisierte im Mai 2021 die Transparenzpflichten zu Klimarisiken für Banken und Versicherungen und publizierte im November 2021 eine Aufsichtsmitteilung zum Thema Greenwashing.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen hat auch die Asset Management Association Switzerland ihre Arbeiten zum Thema Nachhaltigkeit aufgenommen. Zusammen mit Swiss Sustainable Finance (SSF) veröffentlichte sie im Jahr 2020 die Kernbotschaften und Empfehlungen für ein nachhaltiges Asset Management sowie im Jahr 2021 die Empfehlungen zu Mindestanforderungen und Transparenz für nachhaltige Anlageansätze und Produkte. Als weiteren Schritt werden heute die umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds publiziert, die in Zusammenarbeit mit dem Fachausschuss Immobilienfonds erarbeitet wurden. Die FINMA wurde über die Arbeiten in Kenntnis gesetzt.

Die umweltrelevanten Kennzahlen sind Teil der freien Selbstregulierung der Asset Management Association Switzerland im Bereich Nachhaltigkeit. Dementsprechend sind sie in einem separaten Kapitel der «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» geregelt. Die Erläuterungen und Präzisierungen zu den Kennzahlen finden sich im Anhang zu diesem Zirkular.

Freundliche Grüsse

Asset Management Association SwitzerlandAdrian Schatzmann
GeschäftsführerSandra Schneider-Frey
Head Legal & Regulatory Affairs

Anhang zum Zirkular 04/2022: umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds

Präambel

Geltungsbereich: Die vorliegenden Kennzahlen gelten für sämtliche Immobilienfonds nach Schweizer Recht. Dies bedeutet namentlich, dass die Kennzahlen auch dann zu erheben sind, wenn für einen Immobilienfonds keine explizite Nachhaltigkeitsstrategie verfolgt wird, sowie auch dann, wenn im Immobilienportfolio Liegenschaften liegen, die sich im Ausland befinden.

Zweck: Die umweltrelevanten Kennzahlen bezwecken die Erhöhung der Transparenz gegenüber den Anlegerinnen und Anlegern (Transparenzstandard). Die Offenlegung von Informationen zu umweltrelevanten Faktoren entspricht einem stetig wachsenden Bedürfnis der Anlegerinnen und Anleger. Des Weiteren kann mit den Kennzahlen eine Vergleichbarkeit über sämtliche Immobilienfonds hinweg erreicht werden. Hingegen stellen die Kennzahlen weder ein Nachhaltigkeits-Label dar, noch sollen die Institute verpflichtet werden, bestimmte Massnahmen im Bereich Nachhaltigkeit zu ergreifen.

Inhalt: Die Offenlegung der Kennzahlen ermöglicht eine Aussage auf Stufe Immobilienportfolio hinsichtlich Abdeckungsgrad, Energieträgermix, Energieverbrauch, Energieintensität, Treibhausgasemissionen und Intensität der Treibhausgasemissionen. Die Kennzahlen bilden zudem die Grundlage für weitergehende Arbeiten der Fonds-Institute im Bereich der Nachhaltigkeit wie z.B. für die Definition von Klimazielen oder die Beurteilung von Klimarisiken. Die Offenlegung der Kennzahlen erfolgt in den Jahres- und ggf. Halbjahresberichten.

Umsetzung: Die Umsetzung des Transparenzstandards erfolgt in drei Schritten:

1. Erhebung der Daten, die den umweltrelevanten Kennzahlen zugrunde liegen, auf Ebene der einzelnen Liegenschaften im Portfolio;
2. Berechnung der Kennzahlen auf Ebene Portfolio;
3. Offenlegung der Kennzahlen auf Ebene Portfolio im Jahres- und ggf. im Halbjahresbericht.

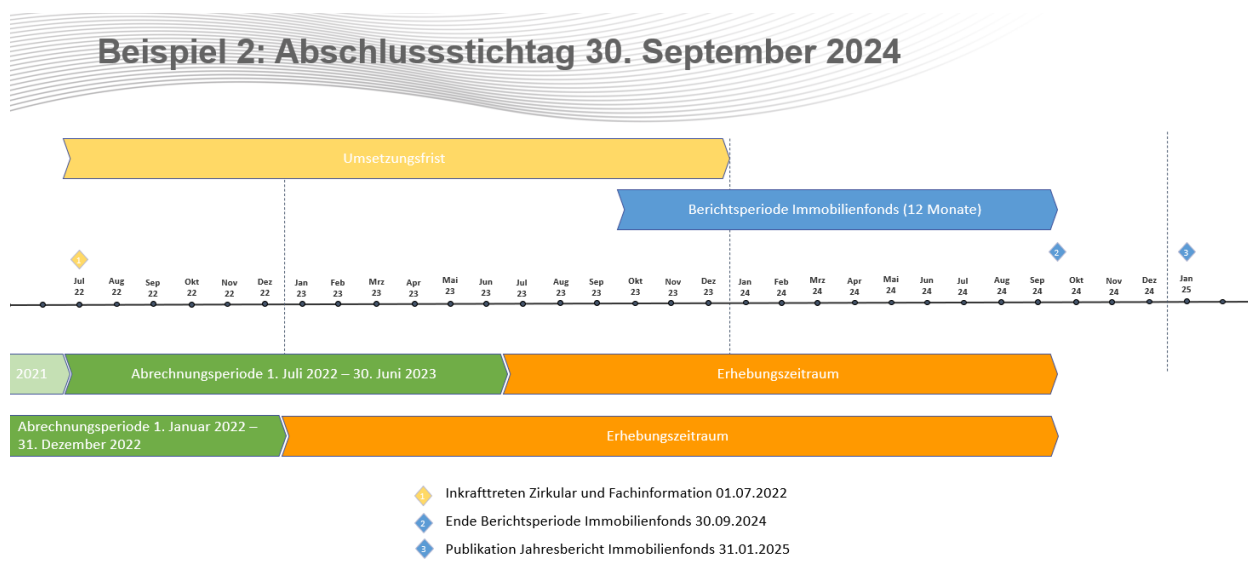
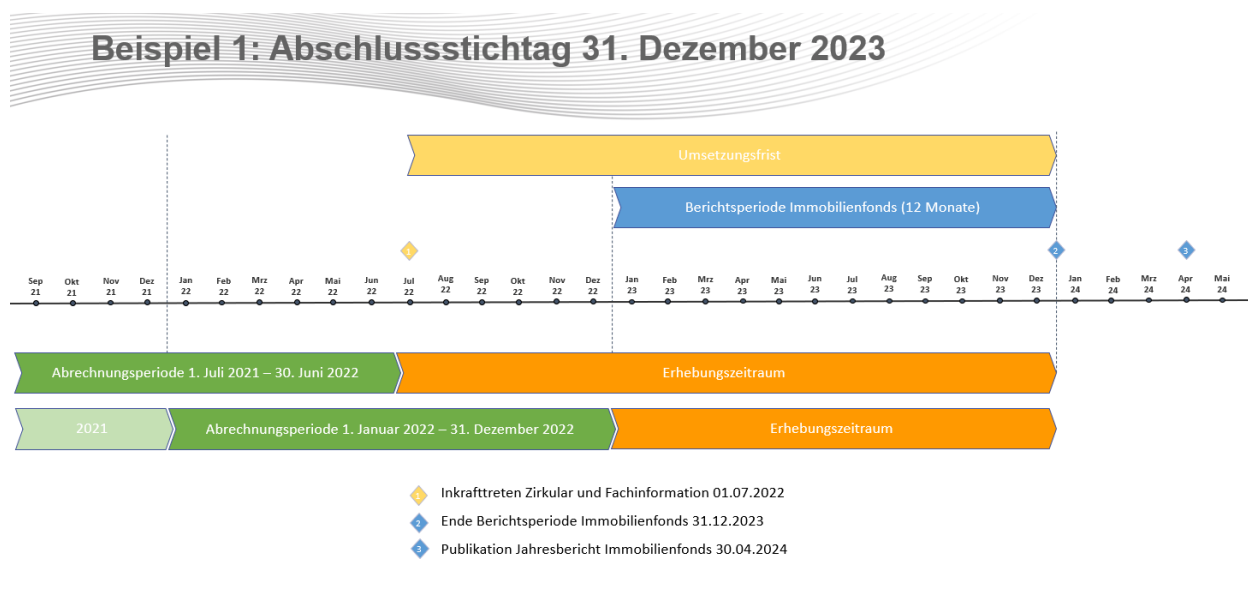
Auswirkungen: Aufgrund des unterschiedlichen Entwicklungsstands in den Fonds-Instituten wird die Umsetzung des Transparenzstandards zu unterschiedlich grossem Aufwand und unterschiedlich hohen Kosten in den Instituten führen. V.a. grössere Institute setzen die Kennzahlen bereits heute um und gehen teilweise auch darüber hinaus. Diesen steht es denn auch frei, im Rahmen ihrer Offenlegung weitere Kennzahlen zu publizieren oder detailliertere Angaben zu machen. Für andere Institute wird die Umsetzung dieses Transparenzstandards einen gewissen Initialaufwand zur Folge haben (insb. die Etablierung der Prozesse für die Datenerhebung). Aus diesem Grund sind die Kennzahlen bewusst als niederschwelliger Ansatz konzipiert. Sie sollen von allen Immobilienfonds, d.h. auch von kleineren Fonds-Instituten, in nützlicher Frist und mit angemessenem Aufwand umgesetzt werden können.

Rechtsnatur: Die umweltrelevanten Kennzahlen sind Teil der freien Selbstregulierung der Asset Management Association Switzerland im Bereich Nachhaltigkeit. Dementsprechend sind sie in einem separaten Kapitel der «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» (FI) geregelt. Im Gegensatz zu den geltenden Kennzahlen (Ziff. 1-19 der FI) sind die umweltrelevanten Kennzahlen nicht Teil der von der FINMA als Mindeststandard anerkannten Selbstregulierung für Immobilienfonds (Vgl. Richtlinie für Immobilienfonds, Rz. 69-80). Trotzdem sind sie Teil der verbandsrechtlichen Standards (im Sinne einer Best Practice), die von den Verbandsmitgliedern verpflichtend umzusetzen sind. Sprich die umweltrelevanten Kennzahlen sind im Jahres- und ggf. im Halbjahresbericht zu publizieren. Es wird zudem empfohlen, auch die umweltrelevanten Kennzahlen von der Revisionsstelle prüfen zu lassen.

Inkrafttreten und Publikation: Die umweltrelevanten Kennzahlen treten am 1. Juli 2022 in Kraft; die Umsetzungsfrist beträgt 18 Monate. Erstmals zu publizieren sind die umweltrelevanten Kennzahlen von Immobilienportfolios in allen Jahresberichten mit Abschlussdatum am oder nach dem 31. Dezember 2023, wobei der Beginn der Berichtsperiode in die Umsetzungsfrist fallen muss (siehe Beispiele unten). Im Erhebungszeitraum sind die letzten verfügbaren Daten zu erheben. Im Halbjahresbericht sind die umweltrelevanten Kennzahlen aus dem zuletzt veröffentlichten Jahresbericht des jeweiligen Immobilienportfolios zu übernehmen. Die dem Erhebungszeitraum vorangehende, zwölfmonatige

Abrechnungsperiode kann dem Rechnungsjahr des Immobilienportfolios, dem Kalenderjahr oder einer davon abweichenden Abrechnungsperiode (z.B. 1. Juli – 30. Juni) entsprechen. Eine freiwillige frühere Publikation der umweltrelevanten Kennzahlen («early adoption») ist möglich. Schliesslich bleibt anzufügen, dass der Umstand, dass erst für einen (kleinen) Teil des Portfolios Daten erhoben werden, einer Publikation der Kennzahlen nicht entgegensteht; dem wird vielmehr durch die Offenlegung des Abdeckungsgrads Rechnung getragen.

Nachfolgend die bildliche Darstellung möglicher Szenarien:



Abdeckungsgrad

Kontext

Damit die umweltrelevanten Kennzahlen auf Portfolioebene konsistent offengelegt werden können, muss erst definiert werden, für welchen Anteil sämtlicher Liegenschaften im Portfolio die Energieverbrauchsdaten erhoben, d.h. gemessen oder berechnet werden. Diese Grösse wird als Abdeckungsgrad bezeichnet. Werden bei einem Portfolio die Daten von allen Liegenschaften erhoben, beträgt der Abdeckungsgrad 100%. Der Abdeckungsgrad ist in jedem Fall und unabhängig von seiner Höhe auszuweisen. Die Berechnung des Abdeckungsgrads hängt davon ab, dass Daten von Liegenschaften oder Informationen zu gewerblichen Mietern verfügbar sind. Entsprechend müssen u.U. erst die nötigen Prozesse für die Datenerhebung installiert werden. Ziel sollte es sein, den Abdeckungsgrad über die Zeit stetig zu verbessern und idealerweise einmal einen Abdeckungsgrad von 100% zu erreichen.

Erläuterungen

- Definition: Der Abdeckungsgrad ist die massgebliche Fläche der fertigen Bauten in m² im Verhältnis zur Gesamtfläche aller fertigen Bauten in m².
- Als massgebliche Fläche gilt entweder die Energiebezugsfläche (EBF) oder die vermietbare Fläche, für die der Energieverbrauch gemessen oder berechnet wird, in Quadratmeter (m²).
- Als Methode des Messens gilt entweder das effektive Erheben der Daten mittels Zähler (manuell oder automatisch) oder das nachträgliche Erfassen mittels Belegen und Rechnungen.
- Als Methode des Berechnens gilt das Modellieren der Daten anhand von Vergleichswerten (Benchmarks). Die verwendete Berechnungsmethode ist kurz zu erläutern.
- Es ist offenzulegen, welche Methode für die Definition des Abdeckungsgrads verwendet wird.
- Längerfristig sollte es das Ziel sein, dass sämtliche Daten gemessen werden.
- Die gewählte Flächengrösse (EBF oder vermietbare Fläche) ist durchgehend über alle Kennzahlen zu verwenden. Es ist auszuweisen, welche Flächengrösse verwendet wird.
- Die vermietbare Fläche entspricht der vermietbaren Fläche gemäss Mieterspiegel.
- Bei der Berechnung des Abdeckungsgrads zu berücksichtigen sind alle Liegenschaften gemäss Liegenschaftsverzeichnis des Portfolios. Darunter fallen namentlich Wohnliegenschaften, kommerziell genutzte Liegenschaften sowie gemischte Bauten unabhängig von der rechtlichen Ausgestaltung als Stockwerkeigentum, Miteigentum, *Single Tenant* etc.
- Nicht als «fertige Bauten» gelten angefangenen Bauten, Bauprojekte, Bauland und Abbruchobjekte.
- Eine Baute muss spätestens 18 Monate nach Erwerb oder Fertigstellung in die Berechnung aufgenommen werden.
- Der Abdeckungsgrad ist in jedem Fall auszuweisen.

Formel

$$\text{Abdeckungsgrad} = \frac{\text{Massgebliche Fläche der fertigen Bauten (m}^2\text{)}}{\text{Gesamtfläche der fertigen Bauten (m}^2\text{)}}$$

Energieträgermix (FI Ziff. 20)

Kontext

Der Energieträgermix stellt die unterschiedlichen Energieträger des Portfolios in der Kategorisierung «fossil» und «nicht fossil» dar. Er gibt den Anlegerinnen und Anlegern Auskunft darüber, wie weit das Portfolio bereits dekarbonisiert ist. Ein hoher Anteil an fossilen Energieträgern wie Öl und Erdgas kann dazu führen, dass Sanierungsmassnahmen und/oder ein Heizungsersatz geplant werden müssen, um Klimaziele zu erreichen.

Erläuterungen

- Zu berücksichtigen sind mindestens die Energieträger für Heizung, Kühlung und Strom.
- Der Energieträgermix zeigt die verschiedenen Arten der Energieträger in ihren prozentualen Anteilen am Gesamtenergieverbrauch (v.a. bei Kühlung und Strom) oder alternativ an der massgeblichen Fläche gemäss Definition des Abdeckungsgrads (v.a. bei Heizung).
- Die Mindestgliederung der Energieträger besteht aus den Kategorien «fossil» und «nicht fossil».
- Als nicht fossile Energieträger gelten erneuerbare Energieträger wie Erdwärme oder Holzpellets sowie erneuerbarer Strom wie Wind, Solar oder Wasserkraft. Nicht fossile Energieträger können auch unterschiedliche Arten von Fernwärme darstellen.
- Fossile Energieträger sind zwingend Öl und Erdgas.
- Sofern die nötigen Informationen vorhanden sind, kann eine weitere Gliederung der nicht fossilen Energieträger vorgenommen werden, um die Energieträger für Heizen und Kühlen näher einzugrenzen. Gemeint ist z.B. eine Einteilung in Fernwärme, Erdsonden/Erdwärme etc. oder eine Darstellung erneuerbarer Energieträger für Strom wie z.B. Wind, Solar und Wasserkraft.

Energieverbrauch (FI Ziff. 21) und Energieintensität (FI Ziff. 22)

Kontext

Der Energieverbrauch wird auf Liegenschaftsebene, d.h. für jene fertigen Bauten erhoben, deren Verbrauch gemessen oder gerechnet wird.

Die Energieintensität definiert sich als Energieverbrauch im Verhältnis zur massgeblichen Fläche gemäss Abdeckungsgrad. Deren Berechnung ermöglicht die Vergleichbarkeit von verschiedenen Immobilienfonds bzw. die Vergleichbarkeit der Vorjahresperioden eines einzelnen Immobilienfonds.

Erläuterungen

- Massgeblich ist der Energieverbrauch der fertigen Bauten für Heizung/Kühlung und Allgemeinstrom für Gebäudeanlagen, berechnet oder gemessen in Kilowattstunden (kWh).
- Die Methoden des Messens und Berechnens entsprechen der Definition gemäss Abdeckungsgrad.
- Allgemeinstrom ist der Stromverbrauch ohne Mieterstrom. Wird der Mieterstrom eingerechnet, ist dies auszuweisen.
- Der Energieverbrauch kann nach Heizgradtagen bereinigt erhoben werden. Wird dies gemacht, muss es ausgewiesen werden.

Formel

$$\text{Energieintensität} = \frac{\text{Energieverbrauch (kWh)}}{\text{Massgebliche Fläche (m}^2\text{)}}$$

Treibhausgasemissionen (FI Ziff. 23) und Intensität von Treibhausgasemissionen (FI Ziff. 24)

Kontext

Die Treibhausgasemissionen resultieren aus dem Energieverbrauch auf Liegenschaftsebene.

Die Intensität von Treibhausgasemissionen definiert sich als Treibhausgasemissionen im Verhältnis zur massgeblichen Fläche gemäss Abdeckungsgrad. Deren Berechnung ermöglicht die Vergleichbarkeit von verschiedenen Immobilienfonds bzw. die Vergleichbarkeit der Vorjahresperioden eines einzelnen Immobilienfonds.

Erläuterungen

- Als Treibhausgasemissionen gelten sämtliche Emissionen (CO₂ und andere Treibhausgase) resultierend aus dem Energieverbrauch gemäss Definition des Abdeckungsgrads, ausgedrückt als Kilogramm CO₂-Äquivalent (kg CO₂-eq).
- Die Treibhausgasemissionen werden berechnet durch die Multiplikation der Energieverbräuche mit energiespezifischen Emissionsfaktoren.
- Die Emissionsfaktoren basieren auf den Ökobilanzbilanzdaten der einzelnen Energieträger.
- Als öffentlich verfügbare Emissionsfaktoren können die Ökobilanzdaten im Baubereich 2009-1-2022¹ der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (KBOB) verwendet werden. Die Ökobilanzdaten im Baubereich enthalten Emissionsfaktoren für Brennstoffe (z.B. Heizöl, Erdgas, Pellets, Biogas), Fernwärme, Nutzwärme, «Nutzwärme am Standort erzeugt», «Elektrizität vom Netz» sowie «Elektrizität am Standort erzeugt».
- Je nach Berichterstattungsanforderungen werden Treibhausgasemissionen nach «Emissions-Scopes» (z.B. nach dem Greenhousegas Protocol, GHGP) aufgeteilt und ausgewiesen. Es sollen mindestens die Emission Scopes 1 und 2 ausgewiesen werden.
- «Emission Scope 1» umfasst die Emissionen, die durch die Liegenschaft selbst verursacht werden (Heizöl, Erdgas).
- «Emission Scope 2» umfasst die vorgelagerten Emissionen, die zur Liegenschaft geführt werden (z.B. Fernwärme, Allgemeinstrom).
- «Emission Scope 3» kann verschiedene vor- und nachgelagerte Emissionen umfassen (z.B. Mieterstrom).

Formeln:

$$\text{Treibhausgasemissionen (kg CO}_2\text{ - eq)} = \text{Energieverbrauch (kWh)} \times \text{Emissionsfaktor } \left(\frac{\text{kg CO}_2\text{ - eq}}{\text{kWh}} \right)$$

$$\text{Intensität Treibhausgasemissionen} = \frac{\text{Treibhausgasemissionen (kg CO}_2\text{ - eq)}}{\text{Massgebliche Fläche (m}^2\text{)}}$$

¹ KBOB, Ökobilanzdaten im Baubereich, 2009-1-2022 (vgl. https://www.kbob.admin.ch/kbob/de/home/themen-leistungen/nachhaltiges-bauen/oekobilanzdaten_baubereich.html)