



Sitzung 01/2022 des Kernteams der Fachgruppe Immobilien

PROTOKOLL

Donnerstag, 03. März 2022, 10:00-11:30 Uhr

Videokonferenz per Teams

EINBERUFEN VON	Leiter Fachgruppe, Ingo Bofinger	
BESPRECHUNGSART:	Virtuelle Sitzung des Kernteams via MS Teams	
BESPRECHUNGSLEITER	Leiter Fachgruppe, Ingo Bofinger	
PROTOKOLLFÜHRER/IN	Ingo Bofinger, AFIAA	IB
TEILNEHMER FACHGRUPPE	Andreas Meier, Swisscanto/ZKB Andreas Roth vertreten durch Murat Saydam, CSA Björn Kernen, Zurich Invest Gregor Bucher, SFP Marco Ipser, Helvetia, Nils Linsi, Swiss Life AM Patric Caillat, UBS AM, entschuldigt Ruedi Stutz, Patrimonium	AM RR BK GB MI NL PC RS
TEILNEHMER GF KGAST	Roland Kriemler	RK
GÄSTE	Sasha N. Cisar, Bank J. Safra Sarasin für gesamte Sitzung	SC

1.

ESG FRAGEBOGEN KGAST

INGO BOFINGER

DISKUSSIONSINHALT	Auswertung ESG Fragebogen KGAST
ZUSAMMENFASSUNG DISKUSSION	<ul style="list-style-type: none"> - SC stellt die Zusammenfassung der Auswertung des KGAST Fragebogens vor mit den wichtigsten Erkenntnissen <ul style="list-style-type: none"> o > 50% haben eine Mitgliedschaft bei Nachhaltigkeitsinitiativen o Bis auf eine AST haben alle eine Nachhaltigkeitsstrategie o Rd. 75% haben Richtlinien in Zusammenhang mit ESG erlassen o Rd. 50% erstellen einen Nachhaltigkeitsbericht o Umweltrelevante Kennzahlen erheben alle AST, und rd. die Hälfte veröffentlichen auch diese o Rd. 50% haben einen Absenkpfad für Treibhausgasemissionen hinterlegt - Das Thema Nachhaltigkeit und die Notwendigkeit der Erhebung von umweltrelevanten Kennzahlen ist bei allen AST präsent - Eine deutliche Mehrheit der AST würden einen Minimalstandard von umweltrelevanten Kennzahlen auf Portfolio Ebene unterstützen

KGAST – Einblicke AG Nachhaltigkeit bei Immobilien

- Es gibt eine Arbeitsgruppe zur Nachhaltigkeit bei der AMAS und der KGAST.
 - **AMAS:** Minimal-Transparenzstandard von umweltrelevanten Kennzahlen für alle Immo-Fonds.
 - **KGAST:** Umfrage, weitere Schritten tbd.
- **KGAST:** Erste Resultate zur Umfrage zur Nachhaltigkeit bei Immobilien von Anlagestiftungen:

Fragen	Antworten
Antworten auf alle Anlagegruppen:	~ 1/3
Mitgliedschaft bei ESG/Nachhaltigkeitsinitiativen:	> 50%
Nachhaltigkeitsstrategie:	Alle AST (bis auf eine)
Richtlinien im ESG/Nachhaltigkeitsbereich:	~ 75%
ESG/Nachhaltigkeitsbericht	~ 50%
Umweltrelevante Kennzahlen:	Alle AST
Umweltrelevante Kennzahlen öffentlich auf Portfolioebene:	> 50%
Absenkepfad auf Treibhausgasemissionen:	~ 50%

- ► **Nachhaltigkeitsthemen und umweltrelevante Kennzahlen sind bei allen AST präsent.**
 - ► **Eine deutliche Mehrheit würde Minimalstandard von umweltrelevanten Portfolio-Kennzahlen unterstützen.**
- Anschließende Diskussion zur Kennzahlenerhebung mit folgenden Fragestellungen
 - Mietfläche vs. Energiebezugsfläche
 - Hohe Tolerenzen bei der Datenerhebung => Ungenauigkeit und Belastbarkeit der Daten
 - GRESB: Jährlich neue Regeln erschwert die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz
 - „Greenwashing“: Messung von Daten vs. Schätzung von Verbrauchswerten in Ermangelung von Messpunkten (Objektivität?)
 - ESG und Datenerhebung bedeutet ein hoher Ressourceneinsatz
 - SC stellt die Kennzahlen von AMAS vor, die anschliessend diskutiert werden:
 - Aus Sicht AMAS sollen die Kennzahlenermittlung als Mindeststandard
 - Eine geringe Hürde zur Erhebung und Meldung darstellen
 - Alle Immobilienfonds einschliessen
 - Und somit einen hohen Abdeckungsgrad aufweisen
 - Umsetzungszeit von 12-18 Monaten gewährt werden
 - Das Kernteam erachtet die Kennzahlen von AMAS als adäquat und zielführend und empfiehlt, dass KGAST die Kennzahlen 1:1 übernehmen sollen
 - KGAST verfügt als Verband über ein dreistufiges Kommunikationskonzept:
 1. Information
 2. Empfehlung
 3. Richtlinie
 - Optionale Kennzahlen können in einer KGAST-Empfehlung als nicht zu prüfend formuliert werden
 - In der anschliessenden Diskussionsrunde wurde die zu empfehlende Verbindlichkeit diskutiert mit den Schluss, dass die KGAST Mitglieder zumindest eine Information zum Kennzahlenkranz erhalten sollten ggf. dies als Empfehlung ausgestaltet. Hier kam der Hinweis von RK, dass Empfehlungen seitens KGAST keine zu prüfende Sachverhalte durch die Wirtschaftsprüfer darstellen.

ENTSCHEID	- Übernahme Kennzahlen AMAS 1:1	
AUFGABEN	ZUSTÄNDIGE PERSON	TERMIN
IB und SC erarbeiten Informations/Empfehlungsschreiben für die Fachgruppe (ehemalige Arbeitsgruppe) mit vorgängiger Sichtung durch den Vorstand KGAST	SC / IB	Mitte März 2022

2.

DIGITALISIERUNG

INGO BOFINGER

DISKUSSIONSINHALT	- Erfahrungsaustausch zum Sachstand Digitalisierung im Dokumentenmanagement, MIS Management und Informationssystem	
ZUSAMMENFASSUNG DISKUSSION	- Stetiger Prozess z.B. Immopac - Grosser Aufwand, tlw. Einführung von ERP Systemen vor allem im internationalen Bereich	
NÄCHSTE SCHRITTE	- keine	
AUFGABEN	ZUSTÄNDIGE PERSON	TERMIN

3.

MIETZINSAUSFALLQUOTE

INGO BOFINGER

DISKUSSIONSINHALT	- Fragestellung der Behandlung von marktüblichen Mieterincentives und deren Einfluss in die Mietzinsausfallquote	
ZUSAMMENFASSUNG DISKUSSION	- Mietzinsausfälle aufgrund Mieterincentives werden übereinstimmend in Abzug von der Sollmiete ausgewiesen und fliessen somit in die Darstellung der Mietzinsausfallquote ein - Somit erfolgt eine transparente Ausweisung und die Gewährung von z.B. mietfreien Zeiten wird in der Kennzahl reflektiert. Die Fläche ist vermietet, so wird der Minderertrag nicht im Zähler, sondern im Nenner der Formel als Reduzierung der Sollmiete ausgewiesen.	
NÄCHSTE SCHRITTE	- keine	
AUFGABEN	ZUSTÄNDIGE PERSON	TERMIN

4.

VARIA

ALLE

THEMA 1	- Klarstellung Ermittlung Fremdfinanzierungsquote	
	FRAGE:	Sind Darlehen mit einer „Null- oder Negativ - Verzinsung“ ebenfalls in die Fremdfinanzierungsquote einzubeziehen?
	ANTWORT	Unabhängig vom Zinssatz sind die Darlehen auch mit einem Nullsatz in die Quote zu inkludieren. RK wird eine Information und Klarstellung an die Mitglieder publizieren und im Vorfeld mit IB abstimmen. Die Mitglieder wurden mit einem Informationsschreiben am 07.03.2022 hierüber in Kenntnis gesetzt.
THEMA 2	- Benchmark zu Brutto- / Nettomieten	
	FRAGE:	Vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeitsdiskussion stellt sich die Frage, ob es bereits eine Art Benchmark gibt zu Brutto / Nettomieten, in welchem dem Mieter die Vorteilhaftigkeit eines z.B. „Minenergiehauses“ aufgezeigt werden kann
	ANTWORT	Aktuell ist kein Benchmark bekannt und es wird von den Mitgliedern aktuell auch nicht erhoben. WP Dimension kann hier ggf. noch für weitere Transparenz sorgen.
NÄCHSTES MEETING	- 23. März 2022, gesamte Fachgruppe via MS Teams	
AUFGABEN	ZUSTÄNDIGE PERSON	TERMIN

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen. IB bedankt sich bei allen Teilnehmern für das Interesse und die angeregten Diskussionen und schliesst die Sitzung um 11:35 Uhr.

Zürich, 08.03 2022

Leiter Fachgruppe:

Ingo Bofinger

Beilagen:

- **Executive Summary ESG**
- **Auswertung ESG Fragebogen**