

# Klimaverträglichkeit des Schweizer Immobilienparks und Regulatorien

Forum Energie Zürich

09. April 2024

Robert Radmilovic



# Agenda

- 1 Regulatorien Finanzmarkt Schweiz

---
- 2 Umsetzungsmöglichkeiten

---
- 3 Outlook / Fazit Regulatorien

---
- 4 Mehrwert energetischer Sanierungen

---
- 5 Q&A

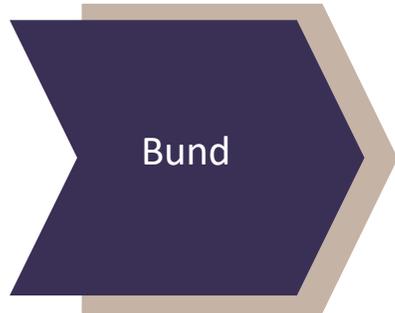
---

1

Regulatorien  
Finanzmarkt Schweiz

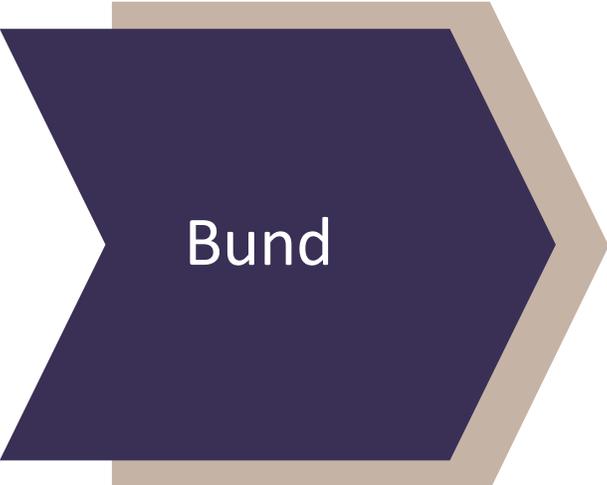
# Nachhaltigkeitsregulatorik Schweiz

Aktivitäten, Pflichten und Ziele auf drei Ebenen



# Nachhaltigkeitsregulatorik Schweiz

## Aktivitäten, Pflichten und Ziele auf drei Ebenen



Bund

- Verpflichtung der Schweiz unter dem **Pariser Klimaübereinkommen** zur Emissionsreduktion um 50% bis **2030**
- Verankerung der Umsetzung der CO<sub>2</sub>-Reduktionsverpflichtungen in der nationalen Klimagesetzgebung
- Per **2050**: Reduktion der gesamten Treibhausgasemissionen auf **Netto-Null**
- Verabschiedung Vorlage zum neuen **CO<sub>2</sub>-Gesetz** vom 29.03.2024: Keine Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Abgabe, keine neuen Abgaben (Flugticketabgabe).

# Nachhaltigkeitsregulatorik Schweiz

## Aktivitäten, Pflichten und Ziele auf drei Ebenen



- Harmonisierung der **Nachhaltigkeitsvorschriften** mit den Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (**MuKE 2014**) angestrebt. Untersch. kantonale Umsetzungen, bislang 21 Kantone. **MuKE-Revision im Jahr 2025.**
  - Teilweiser Ersatz von fossilen Heizungen durch erneuerbare Energien oder Effizienzmassnahmen
  - Ersatz von zentralen elektrischen Heizungen und Wasserwärmer innerhalb von 15 Jahren
  - Weitere Senkung des Wärmebedarfsgrenzwerte und Deckung durch Eigenproduktion (Stromverbrauch) für Neubauten
  - **GEAK-PLUS-Pflicht** bei Subventionen für energetische Erneuerung der Gebäudehülle
- Klimaziele, z.B. Kanton BS **Netto-Null bis 2037**, Stadt Zürich **2040** (Stadtverwaltung **2035**)

# Nachhaltigkeitsregulatorik Schweiz

## Aktivitäten, Pflichten und Ziele auf drei Ebenen



### Vereinigungen & Frameworks

- **AMAS:** Offenlegungspflicht **Umweltkennzahlen** (freie Selbstregulierung für Immobilienfonds)
  - Abdeckungsgrad, Energieträgermix, Energieverbrauch, Energieintensität, Treibhausgasemissionen/Intensität
  - Empfehlung der KGAST zur Orientierung daran bei direkt investierten Immobilien Anlagegruppen
- **TCFD:** Veröffentlichung des Bundes der **Verordnung über Klimaberichterstattung** vom **23.11.2022** und damit Einführung der TCFD als zweites Land in Europa ab **01.01.2024**.

# Klima- und Innovationsgesetz

- **Um was geht es?:** Klimaneutralität der Schweiz bis 2050 (Netto-Null).
- **Massnahmen:** Bund und Kantone ergreifen Massnahmen gegen die Folgen des Klimawandels.  
Förderung für den Ersatz fossiler Heizungen; Unterstützung für Unternehmen, die klimaschonende Technologien nutzen.
- **Finanzierung:** Ohne neue Steuern oder Abgaben; finanziert aus allgemeinen Bundesmitteln.
- **Energieunabhängigkeit:** Verringerung der Abhängigkeit von Energieimporten und Stärkung des Klimaschutzes.
- **Hintergrund:** Antwort auf die „Gletscher-Initiative“ (Indirekter Gegenvorschlag); setzt klimapolitischen Rahmen und enthält konkrete Fördermassnahmen.

- **Indirekter Gegenvorschlag** zur Gletscher-Initiative
- Volksabstimmung vom **18. Juni 2023** angenommen.
- Inkrafttreten Verordnung vsl. per **1. Januar 2025**

# Indirekter Gegenvorschlag zur Konzernverantwortungsinitiative (KVI)

## ▪ Um was geht es?

Mit der Annahme des indirekten Gegenvorschlags zur Volksinitiative «Für verantwortungsvolle Unternehmen – zum Schutz von Mensch und Umwelt» gelten ab dem **01.01.2022** auch in der Schweiz strengere Anforderungen an die Berichterstattung. Ab dem **Geschäftsjahr 2023** kommen die neuen Sorgfalts- und Berichterstattungspflichten zur Anwendung. **Veröffentlicht** werden die Dokumentationen für das Geschäftsjahr 2023 **im Jahr 2024**.

- Bestimmungen über die **Transparenz bezüglich nichtfinanzieller Belange** (Art. 964a ff. OR) **und Sorgfaltspflichten** und
- **Transparenz bezüglich Mineralien und Metallen aus Konfliktgebieten und Kinderarbeit** (Art. 964j ff. OR).

## ▪ Für wen gilt die Allgemeine nichtfinanzielle Berichterstattungspflicht?

**Publikumsgesellschaften** und **grosse Finanzinstitute**, mit folgenden Eigenschaften für zwei aufeinanderfolgenden Geschäftsjahre:

1

Mind. 500 Beschäftigte  
(Jahresdurchschnitt)

und

2

Mind. CHF 20 Mio.  
Bilanzsumme

oder

3

Mind. CHF 40 Mio.  
Nettoumsatzerlöse

## ▪ Chancen & Risiken - Was bedeutet das für die Immobilienbranche?

Einführung der nichtfinanziellen Berichterstattung und thematischen Sorgfaltspflichten zu verantwortungsvollem Handeln:

→ CO<sub>2</sub>-Ziele, Sozialbelange, Strategie & Ziele, Informationsanforderungen, Standards, Verbindung zur EU, ...

# Verordnung über die Klimaberichterstattung

## Einfluss der TCFD auf den Schweizer Finanzmarkt

Der Bundesrat hat am 23. November 2022 die **Verordnung über die Klimaberichterstattung\*** veröffentlicht und beschlossen:



### Medienmitteilung

Ab dem **01.01.2024** und für das **Geschäftsjahr 2024** sind alle Schweizer **“Publikumsgesellschaften, Banken und Versicherungen** mit:

- **500 oder mehr Mitarbeitenden und**
- **einer Bilanzsumme von mindestens 20 Millionen Franken oder einem Umsatz von mehr als 40 Millionen Franken verpflichtet, öffentlich über Klimafragen zu berichten“.**



### Publikumsgesellschaften

- **Verfügen über börsennotierte Beteiligungspapiere, oder**
- **Anleihen ausstehen haben, oder**
- **Mindestens 20 % der Vermögenswerte oder des Umsatzes zum konsolidierten Abschluss eines Unternehmens im Sinne der ersten beiden Punkte beitragen**

*“Wenn **eine** dieser Bedingungen erfüllt ist, gilt ein Unternehmen als **Publikumsgesellschaft**, unabhängig davon, ob es sich um eine Immobiliengesellschaft handelt oder nicht.“*

# Verordnung über die Klimaberichterstattung

## Einfluss der TCFD auf den Schweizer Finanzmarkt



Der Entscheid des Bundesrates, über den Klimawandel zu berichten, stützt sich auf die Empfehlungen der TCFD. Schweizer Unternehmen müssen dementsprechend handeln, das bedeutet\*:

Transitionsplan

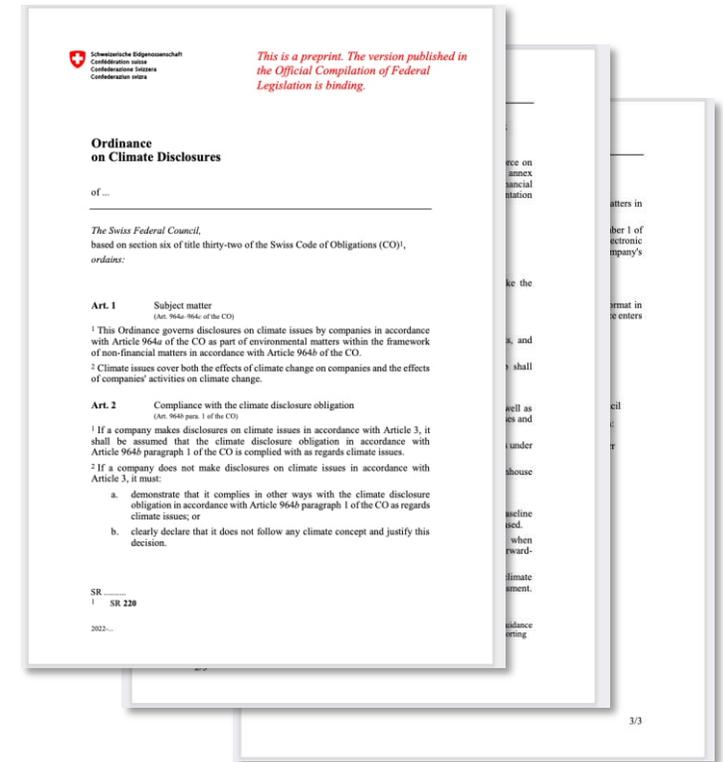
Alle THG-Emissionen

Quantitative  
Informationen

Methoden & Standards

Wichtigste  
Grundannahmen

Veröffentlichung des  
Berichts



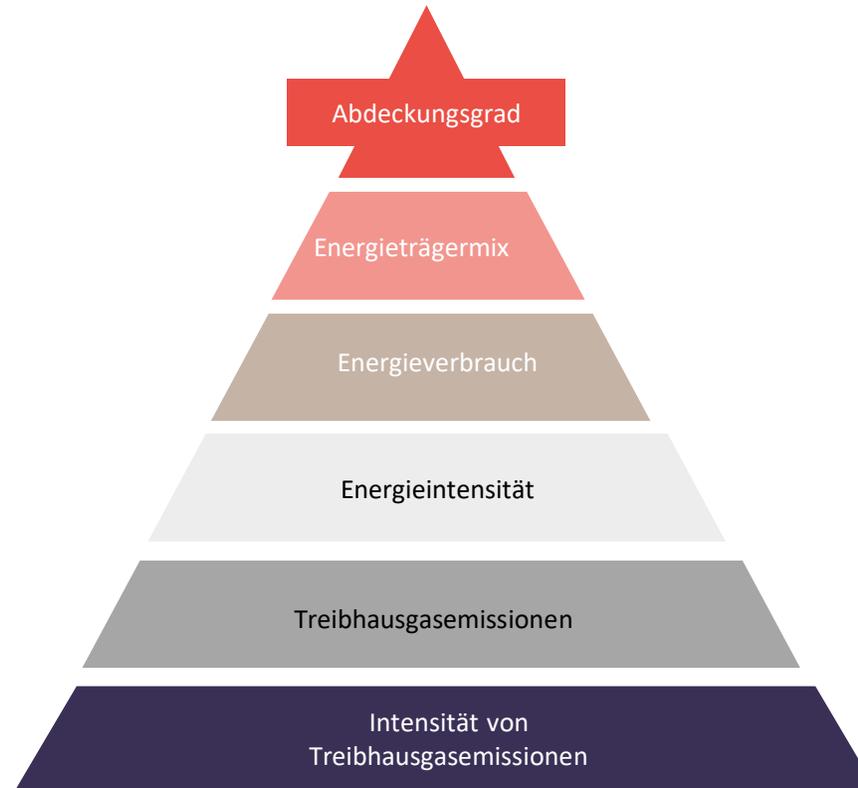
# Exkurs – Selbstregulierung

## AMAS-Umweltkennzahlen für Immobilienfonds

### Um was geht es?

- Teil der **freien Selbstregulierung** der Asset Management Association Switzerland (AMAS) im Bereich Nachhaltigkeit
- **Nicht** Teil der von der FINMA als **Mindeststandard** anerkannten Selbstregulierung für Immobilienfonds, jedoch Bestandteil der verbandsrechtlichen Standards (i.S. **Best Practice**), die von den Verbandsmitgliedern verpflichtend umzusetzen sind und im **Jahres-** und ggf. im **Halbjahresbericht zu publizieren.**

### 6 Umweltkennzahlen



### Inkrafttreten und Publikation

- Treten am **1. Juli 2022** in Kraft
- **Umsetzungsfrist** beträgt **18 Monate**
- Erstmals zu publizieren in allen **Jahresberichten** mit Abschlussdatum am oder **nach dem 31. Dezember 2023** (Beginn der Berichtsperiode muss in Umsetzungsfrist fallen)

# Outlook – CO<sub>2</sub>-Gesetz Schweiz

Neuaufgabe CO<sub>2</sub>-Gesetz  
der Vorlage vom  
Sommer 2021

## Ziele

- Umsetzung internationaler Verpflichtungen zum Klimaschutz in nationales Recht.
- Erreichen der im Klimaschutz-Gesetz festgelegten Ziele bis 2030.

## Akt. Lage

- Entscheid vom 29.03.2024: Erhebliche Abschwächung des CO<sub>2</sub>-Gesetzes durch den Ständerat.
- Die Treibhausgas-Reduktionsziele und Förderungen für Elektromobilität sind unzureichend.

## Kritik

- Keine fixen Quoten für die Reduktion der Treibhausgase im Inland.
- Abschwächung der Emissionsziele bei Neuwagen.
- Keine finanzielle Unterstützung für Ladestationen für Elektroautos.
- Nicht so viele Zwischenziel bis zur Endzielerreichung
- Wenig Strafen/Gebühren bei Nichteinhaltung
- Schwammige Formulierungen und keine Verpflichtung

## Folgen

- Schweiz könnte ihre Klimaziele verfehlen.
- Enttäuschung bei vielen Befürwortern und Drängen auf Verbesserungen im Nationalrat.

# Outlook – Regulatorik Schweiz

## Revision CO<sub>2</sub>-Gesetz

- Halbierung **Treibhausgas-Ausstoss** und Erreichung **Klimaziel** bis 2030
- Keine neuen/höheren Abgaben oder Verbote, stattdessen gezielte Förderung und Lenkung von Investitionen in klimafreundliche Lösungen
- Rund **2,8 Milliarden Franken** für **Klimaschutz-massnahmen** im **Gebäudebereich**
- Neu: zusätzliche Mittel für Heizungsersatz

Angenommen am  
18.06.23

## Indirekter Gegenvorschlag Gletscherinitiative

- Rahmengesetz: «Bundesgesetz über die Ziele im **Klimaschutz**, die Innovation und die Stärkung der Energiesicherheit»
- Minderung **Treibhausgasemissionen**, Anpassung an und Schutz des **Klimawandels**, sowie und die Ausrichtung der **Finanzmittelflüsse**
- Festlegung Massnahmen:
  - Netto-Null-Fahrpläne
  - Impulsprogramm für Heizungsersatz & Energieeffizienz

## Initiative Kreislaufwirtschaft

- Parlamentarische Initiative als Gesamtpaket zur **Ressourcenschonung**
- Entwurf schafft **neue Rechtsgrundlagen im Umweltschutzgesetz (USG)**, betrifft auch **Bauwirtschaft** (Art. 35j E-USG)
- **Ziel:** Kreislaufwirtschaft stärken, Umweltbelastung reduzieren sowie Leistungsfähigkeit und Versorgungssicherheit der Schweizer Wirtschaft zu erhöhen

Vsl. Sommer 2024

## Vernehmlassung Berichterstattung

- Vernehmlassung zur Nichtfinanziellen Berichterstattung:  
**Verschärfung** der Kriterien auf **nicht gelistete** Unternehmen und **250 MA** (vgl. EU CSRD)

2

Umsetzungsmöglichkeiten

# PACTA Klimatest

## (Paris Agreement Capital Transition Assessment)

### Übersicht

- Standardisierte Klimaverträglichkeitsanalyse für globale Aktien, Unternehmensanleihen und Kreditportfolios.
- Berücksichtigung von ca. 250,000 industriellen Anlagen weltweit für detaillierte Klimaprofile.
- Einsatz des PACTA-Modells durch zahlreiche Finanzinstitute und Staaten; durchgeführt von RMI, einer unabhängigen, internationalen Non-Profit-Organisation.
- Open-Source Zugang zu PACTA ermöglicht breite Nutzung und individuelle Anpassung.

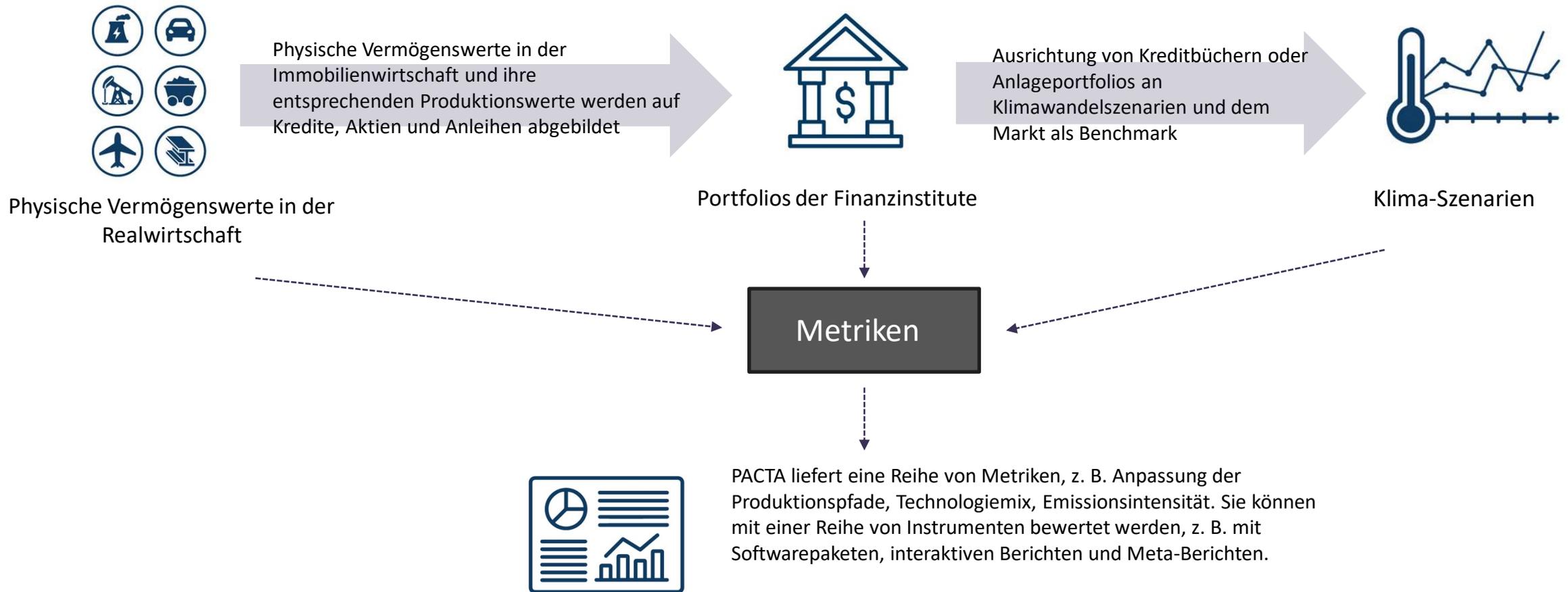
- Durchgeführt von Bundesamt für Umwelt (BAFU) und Staatssekretariat für internationale Finanzfragen (SIF) zum vierten Mal, um die Klimaausrichtung der Finanzbranche zu bewerten.
- Alle Banken, Vermögensverwalter, Pensionskassen und Versicherungen können **freiwillig, kostenlos** und **anonym** teilnehmen.
- Jedes Institut erhält eine automatisierte Auswertung für Portfolios und das Gesamtunternehmen, inklusive Peer-Benchmark.

### Supporters:



# PACTA Klimatest

## Methodik



# Was ist PACTA?

---

## Fokus Real Estate

- Die Schweiz bietet ihren Finanzinstituten zusätzlich einen Test an, der, die **Schweizer Immobilien- und Hypothekenportfolien** mit dem Klimaziel für den inländischen Gebäudepark vergleicht.
- Das PACTA-Immobilienmodell vergleicht Portfolios mit den nationalen Klimazielen für den Gebäudesektor.
- Im Auftrag des BAFU entwickelt, wird das PACTA-Immobilienmodell nach den Ergebnissen 2024 unlizenziiert zugänglich gemacht.
- Die Analyse erfasst 70 bis 90 Prozent der über die Kapitalmärkte indirekt verbundenen Emissionen von Schweizer Immobilien.

# Was ist PACTA?

## Neue Features in den Modulen «Immobilien und Hypotheken»

### Modul „Immobilien und Hypotheken“:

- **Erweiterung Energieträger:** Erneuerbare Wärmeerzeuger, wie z.B. Holzheizungen oder Wärmepumpen, werden neu detaillierter erfasst und in den Resultaten ausgewiesen.
- **Reale Verbrauchsdaten:** Wenn die Teilnehmenden über Verbrauchsdaten verfügen, können diese zur individuellen Veranschaulichung zusätzlich erfasst und genutzt werden.
- **Scope 2 Emissionen:** Neu werden auch die Emissionen aus dem Stromverbrauch und aus Fernwärme ausgewiesen. Falls spezifische Emissionsfaktoren für Strom und Fernwärme bekannt sind, können diese direkt angegeben werden. Ansonsten wird ein Schweizer Durchschnittsmix angenommen.
- **Scope 3 Emissionen aus Baumaterialien:** Neu können erste Erkenntnisse zu den Scope 3 Emissionen aus der Grauen Energie von Gebäuden ausgewiesen werden. Diese fallen primär bei der Herstellung, beim Bau, bei Sanierungen und beim Rückbau an.

**Qualitative Umfrage:** Für die Anpassung der qualitativen Umfrage flossen die wertvollen Rückmeldungen der Verbände und von ExpertInnen ein. Schwerpunkte 2024 sind:

- **Netto-Null Ziele und Transitionspläne**
- **Transparenz und Berichterstattung:** Umsetzung der bestehenden und angekündigten (Selbst)regulierungen und Empfehlungen von Bundesrat und Branchen
- **Klimarelevante Massnahmen bei Hypotheken, Aktien- und Unternehmensanleihenportfolien und im Primärmarkt** (Sanierungspläne von Immobilienportfolien werden über das quantitative Modul Immobilien erfasst)

# Swiss Climate Scores (SCS)

## «Best-Practice Transparenz zur Klimaverträglichkeit von Investitionen» - Stärkung von Sustainable Finance

Die Swiss Climate Scores schaffen **Best Practice Transparenz** bei der **klimaverträglichen** Ausrichtung von **Finanzanlagen** und fördern so **Anlageentscheidungen**, die zur Erreichung der globalen und Schweizer Klimaziele beitragen. Vom **Bund** in Zusammenarbeit mit Finanzindustrie und NGOs entwickelt. Zielgruppe sind private und Institutionelle Investoren. Betrifft Klimatransparenz auf **Produktebene (aktien-, Obligationenfonds/-portfolien)**. Sie werden **empfohlen** anzuwenden und sind **nicht verpflichtend**. Dafür wurden **6 Indikatoren** ausgewiesen.

### IST-Zustand Indikatoren

Ist-Zustand



Treibhausgasemissionen

Treibhausgas-Intensität und -Fussabdruck des Portfolios.

Indikatoren / Mindestkriterien



Exposition ggü. fossilen Brennstoffen

Anteil Portfolio-Unternehmen mit Aktivitäten in Kohle und anderen fossilen Brennstoffen.

Indikatoren / Mindestkriterien

Erfasst werden **alle Quellen** von Treibhausgasemissionen der investierten Unternehmen (**Scope 1-3**), einschliesslich der relevanten Emissionen ihrer Lieferanten und Produkte.

# Exkurs: Swiss Climate Scores (SCS)

## Transition zu Net-Zero Indikatoren



### Verifizierte Bekenntnisse zu Netto-Null

Anteil Portfolio-Unternehmen mit verifizierten Bekenntnissen zu Netto-Null und glaubwürdigen Zwischenzielen.

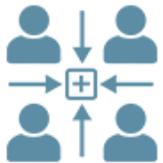
Indikatoren / Mindestkriterien



### Management auf Netto-Null

Strategie mit dem Ziel, Treibhausgasemissionen der Investitionen zu reduzieren. Verifizierte Verpflichtung zu Netto-Null.

Indikatoren / Mindestkriterien



### Glaubwürdiger Klimadialog

Anteil Portfolio-Unternehmen mit welchen ein Klimadialog geführt wird. Unterstützte Klimaabstimmungen. Mitglied einer Klima-Engagement-Initiative.

Indikatoren / Mindestkriterien



### Globales Erwärmungspotential (optional)

Ausmass der globalen Erwärmung, wenn die Weltwirtschaft mit der gleichen Ambition wie die Portfolio-Unternehmen handeln würden.

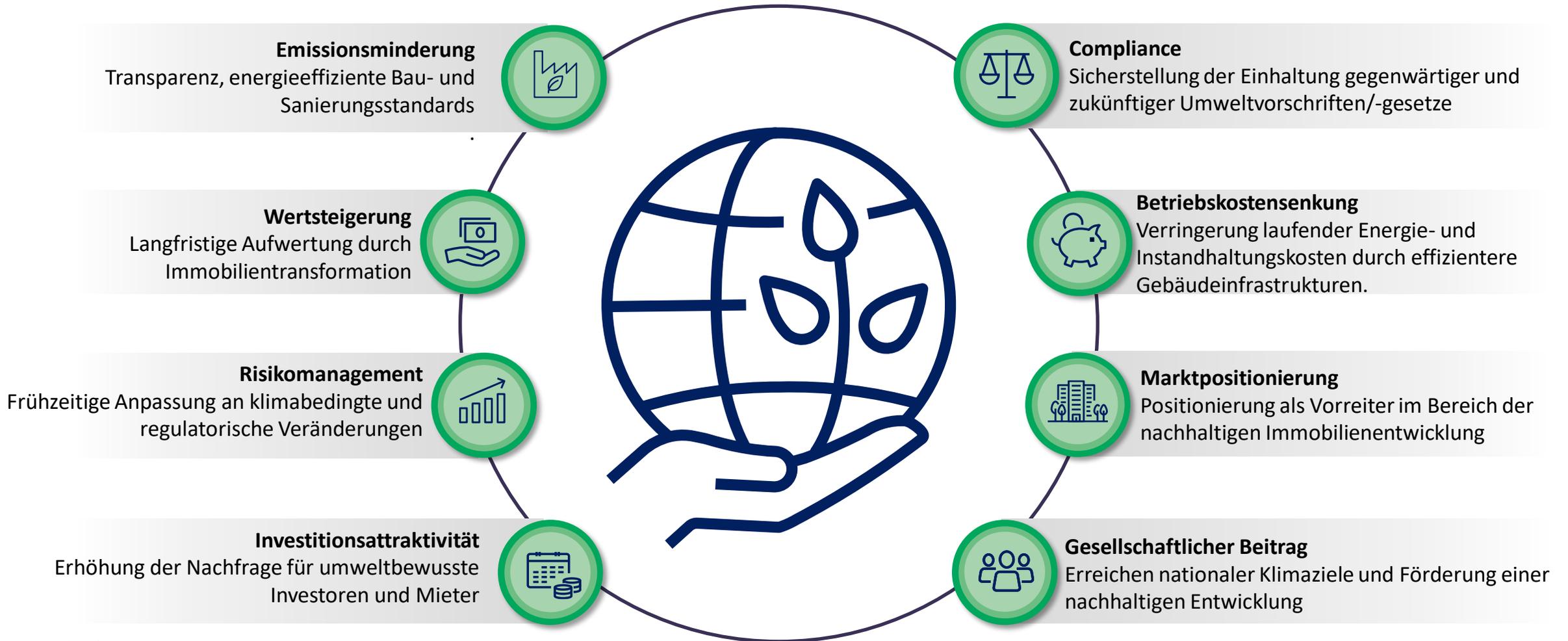
Indikatoren / Mindestkriterien

3

Outlook / Fazit

# Fazit – Klima und Regulatorik

## Mehrwert für den Immobiliensektor



# Fazit – Klima und Nachhaltigkeit im Wandel



Insgesamt wird die Bedeutung von ESG-Faktoren und -Regulierungen in der Finanzwirtschaft und im Immobiliensektor immer grösser, dies gilt auch für den Gebäudebestand in der Schweiz.



Klimakriterien und -Treiber sowie Schweizer und EU-Regulatorik sind wesentliche Grundlagen für eine zukünftig nachhaltige Finanzwirtschaft.



Frameworks und Tools wie die PACTA, Swiss Climate Scores oder Wüest Climate bieten Unternehmen klare Richtlinien zur Konzeption, Verwaltung und Offenlegung von Klimarisiken und Chancen, sowie weiteren ESG-Themenbereichen.



Frühzeitige und proaktive Auseinandersetzung: Gezielte Ausarbeitung von Strategien, Umsetzung und Controlling von Massnahmen/KPIs um langfristigen Erfolg zu ermöglichen.

# 4

Mehrwert energetischer  
Sanierungen

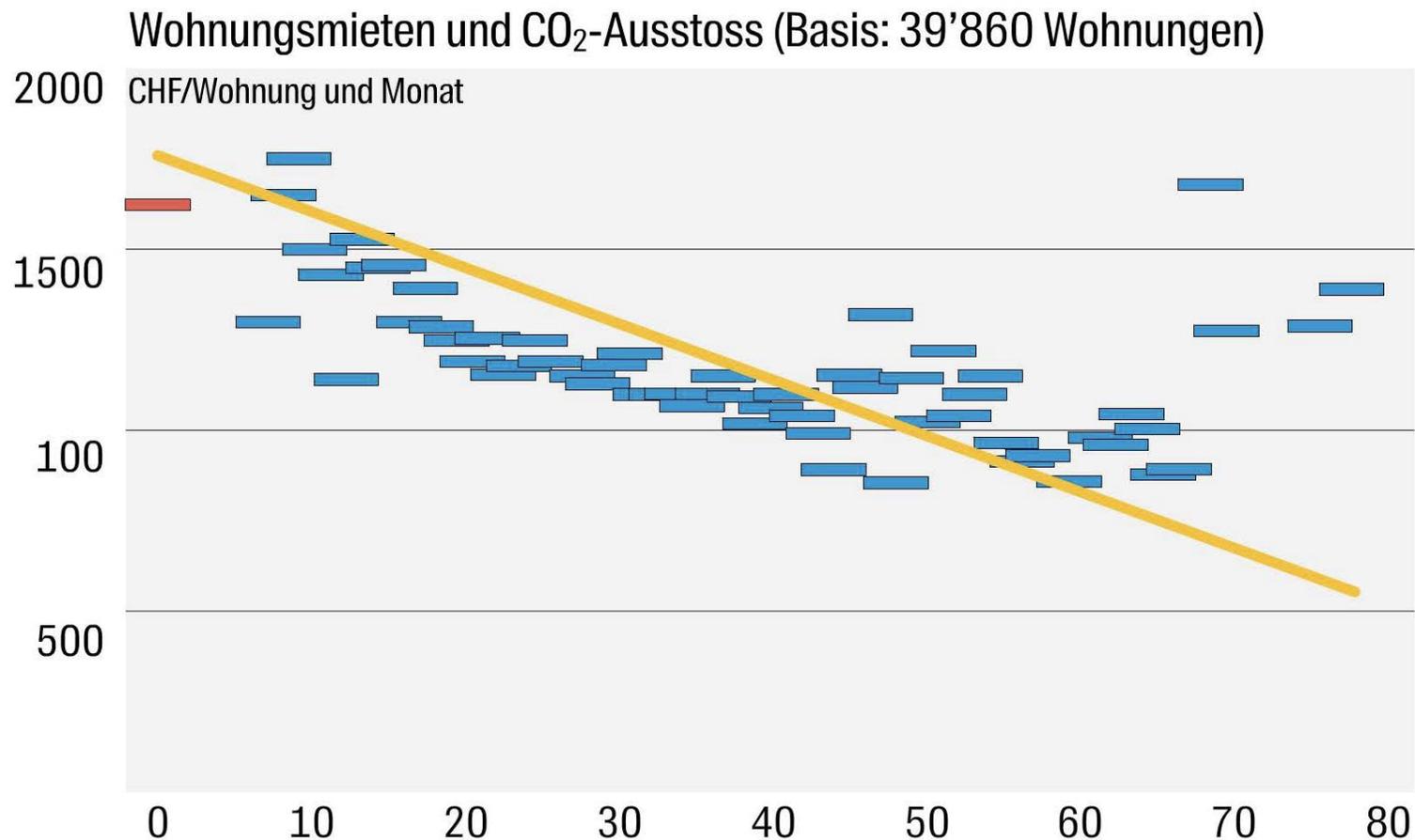
# Marktwert & Nachhaltigkeit Wohnliegenschaften

Studie Immo-Monitoring Winter 2022

$$\text{Marktwert} \approx \frac{\text{Erträge} - \text{Kosten}}{\text{Diskontierungssatz}}$$

# Höhere Nettomieten durch tiefere Heizkosten

## Marktwert: Erträge



CO<sub>2</sub>-Reduktion um 1 kg/m<sup>2</sup>a  
→ Erhöhung der Miete um **0.125%**



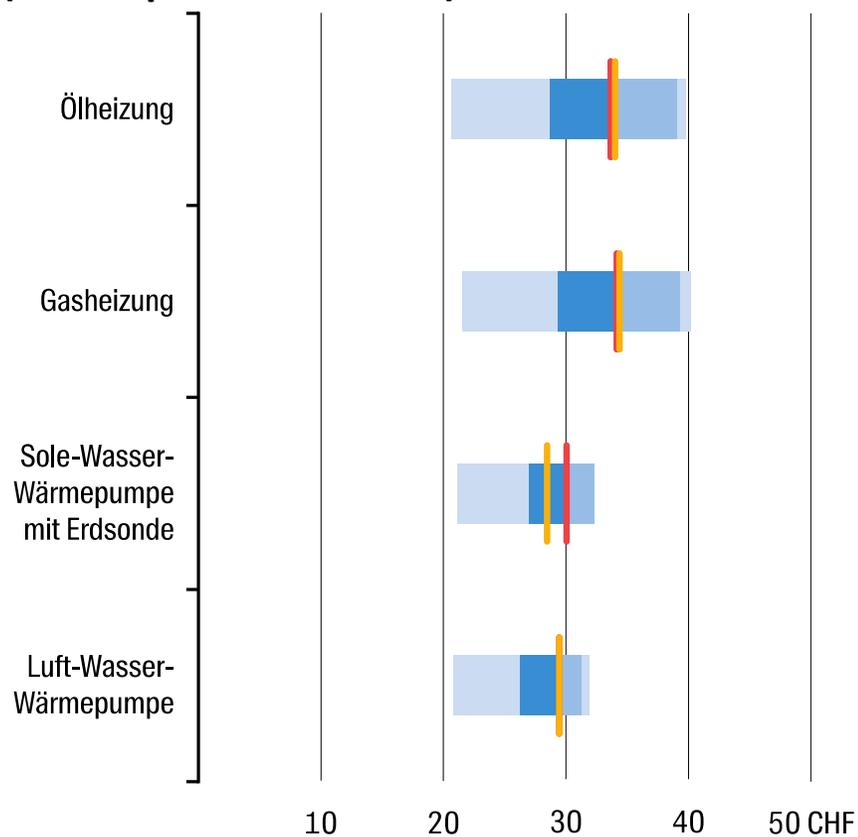
CO<sub>2</sub>-Reduktion um 25 kg/m<sup>2</sup>a  
→ Anstieg der Miete um rund **3.1%**



Durchschnittliche Miete: 1460 CHF  
→ Anstieg der Miete um rund **40 CHF**

# Nebenkosten

## Akontozahlungen für die gesamten Nebenkosten der Mieter nach Heizträger (in CHF pro m<sup>2</sup> und Jahr)



Nebenkosten bei einer Wohnung mit Wärmepumpe rund CHF 33 pro Monat und Wohnung tiefer als bei einer Gas- oder Ölheizung.

Nebenkosten bei Fernwärmeanschlüsse sind näher bei Gasheizungen als bei Wärmepumpen.

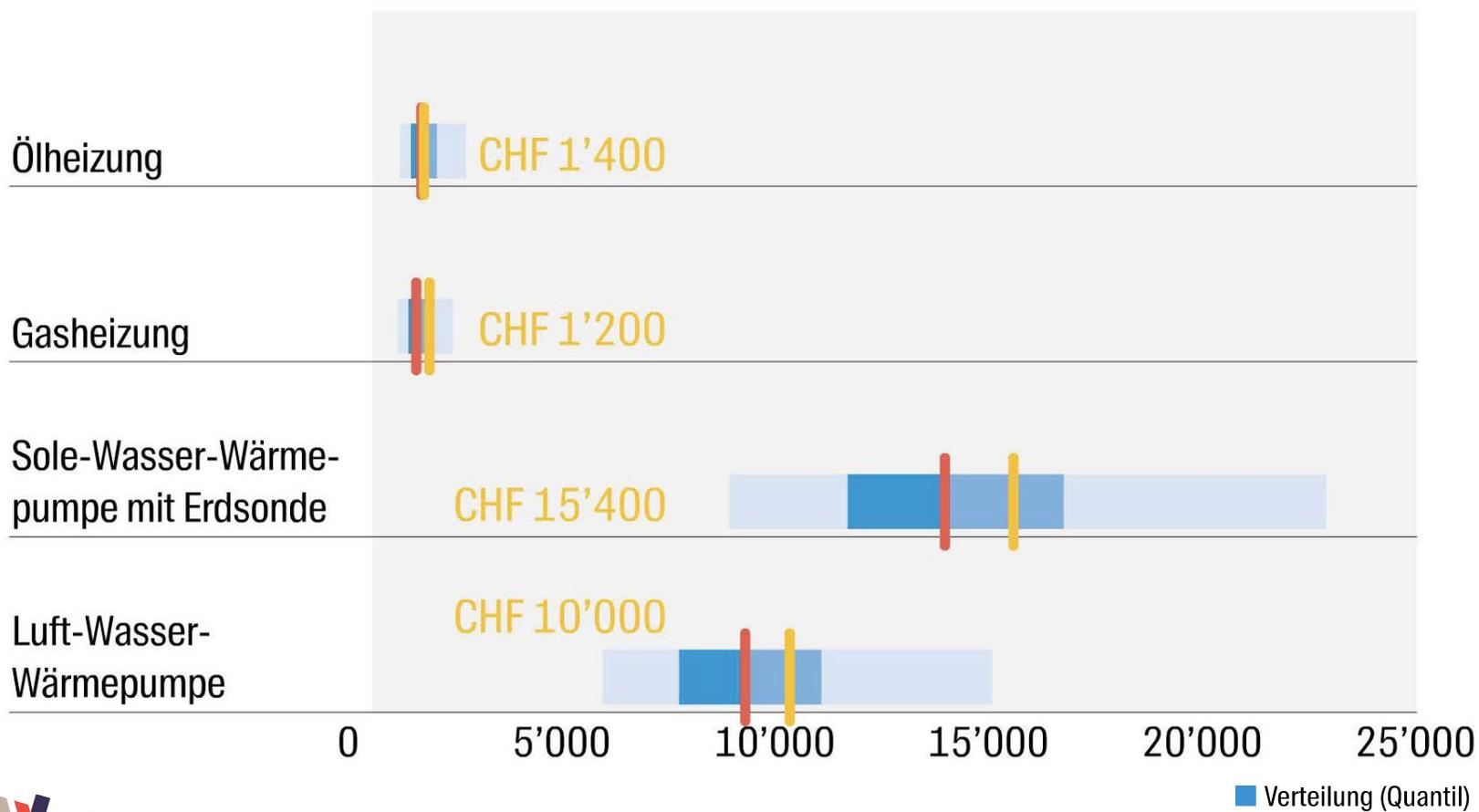
■ Verteilung (Quantil) ■ Median ■ Arithmetischer Mittelwert

Datengrundlage: 2'000 von Wüest Partner im Jahr 2020 bewertete Mehrfamilienhäuser

# Höhere Amortisationskosten bei Wärmepumpe

## Marktwert: **Kosten**

Anschaffungskosten für eine neue Heizung (Basis 2'438 Mehrfamilienhäuser)



**Öl-/Gasheizung:**  
5 CHF pro Wohnung und Monat

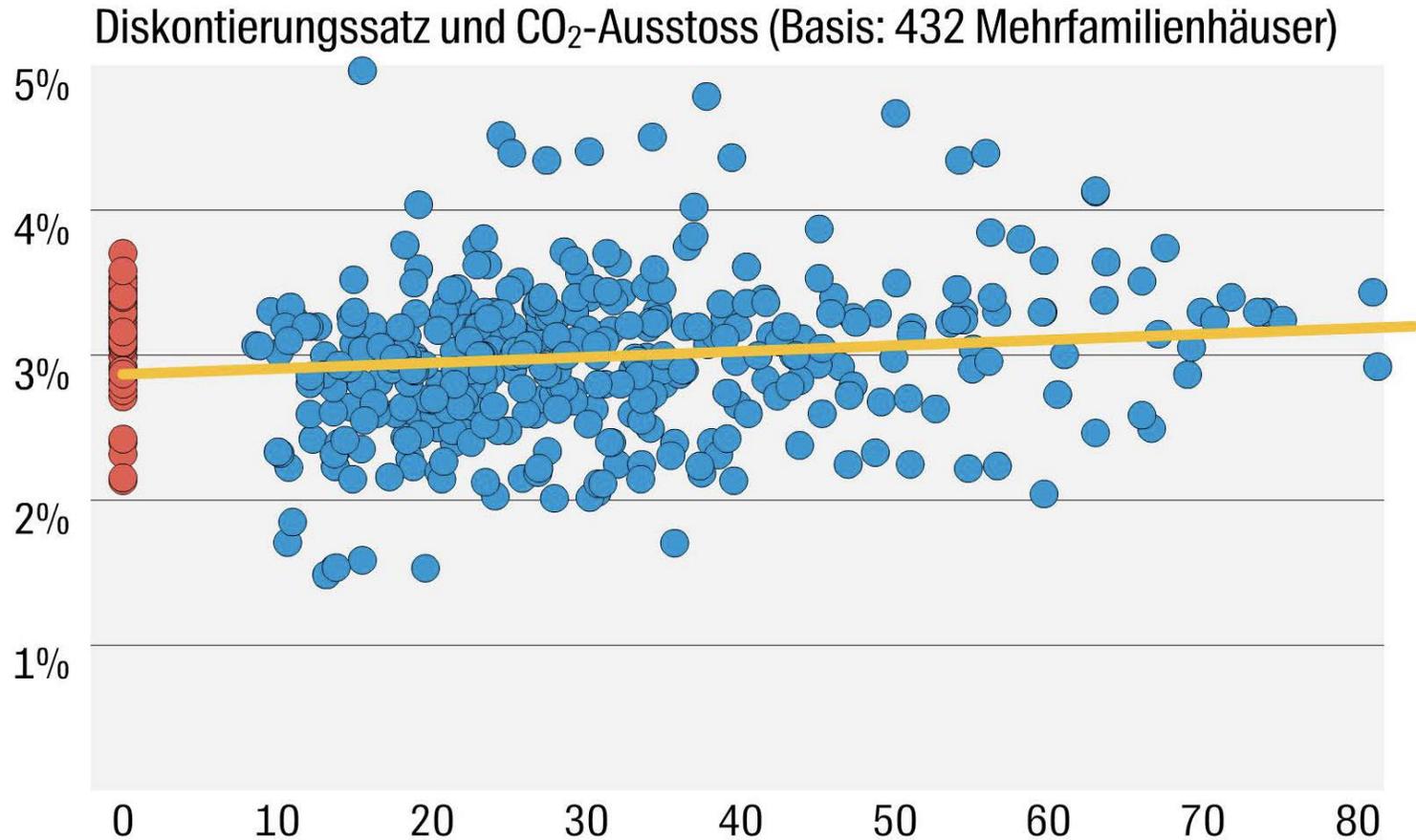
**Wärmepumpe:**  
39 CHF pro Wohnung und Monat



**Zusatzkosten Wärmepumpe:**  
34 CHF pro Wohnung und Monat

# CO<sub>2</sub>-Reduktion ist 10bp tiefere Renditen Wert

## Marktwert: Diskontierungssatz



CO<sub>2</sub>-Reduktion um 1 kg/m<sup>2</sup>a  
→ Diskontierungssatz sinkt um **0.4 bps**



CO<sub>2</sub>-Reduktion um 25 kg/m<sup>2</sup>a  
→ Diskontierungssatz sinkt um **10 bps**



Durchschnittliche Diskontierung: 3.0%  
→ Marktwert steigt um **3.3%**

# Marktwert & Nachhaltigkeit Wohnliegenschaften

Studie Immo-Monitoring Winter 2022

Veränderung in CHF / Monat und Wohnung

$$\text{Marktwert} \approx \frac{\text{Erträge} - \text{Kosten}}{\text{Diskontierungssatz}}$$

**+40 – +33**  
**- 10 Bp**

Marktwertsteigerung dank Umstieg auf Wärmepumpe und CO<sub>2</sub>-Reduktion

Heute:

**+4%**

Künftig: ?

**+Messbarkeit + Transparenz +Bedeutung**

**+??%**

Hier geht's zur Studie:

[https://www.bafu.admin.ch/dam/bafu/de/dokumente/abfall/externe-studien-berichte/die-wirkung-von-nachhaltigkeit-auf-immobilienwerte.pdf.download.pdf/Marktwert\\_Nachhaltigkeit.pdf](https://www.bafu.admin.ch/dam/bafu/de/dokumente/abfall/externe-studien-berichte/die-wirkung-von-nachhaltigkeit-auf-immobilienwerte.pdf.download.pdf/Marktwert_Nachhaltigkeit.pdf)

5

Q&A

# Kontakt

Bei Fragen und Anregungen stehen wir gerne zur Verfügung.

**Robert Radmilovic**

Partner

T +41 44 289 91 71

[robert.radmilovic@wuestpartner.com](mailto:robert.radmilovic@wuestpartner.com)

