



SSF Spotlight

Nachhaltige Immobilieninvestments

Einblicke für Direktanleger in Immobilien

Inhaltsverzeichnis

- 1. Einführung — S.5**

- 2. Grundlagen nachhaltiger Immobilieninvestments und relevante Definitionen — S.6**
 - 2.1 ESG-Kategorien im Immobilienkontext — S.6
 - 2.2 Beitrag nachhaltiger Immobilieninvestments zu den SDGs — S.7

- 3. Regulatorische Entwicklungen im Bereich der nachhaltigen Immobilieninvestments — S.9**
 - 3.1 Regulatorische Entwicklungen mit Bezug zu nachhaltigen Immobilieninvestments in der Schweiz — S.9
 - 3.2 Regulatorische Entwicklungen mit Bezug zu nachhaltigen Immobilieninvestments in der Europäischen Union — S.12

- 4. Labels, Benchmarking- und Monitoring-Tools — S.14**

- 5. Ein vierstufiger Ansatz für die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsfaktoren bei direkten Immobilieninvestments — S.18**
 - 5.1 Strategieentwicklung und Portfoliobewertung — S.19
 - 5.2 Massnahmenplan und Umsetzung — S.20
 - 5.3 Monitoring — S.21
 - 5.4 Kommunikation — S.21

- 6. Fazit — S.24**

1 Einführung

Angesichts der zunehmend offensichtlichen und gravierenden Auswirkungen des Klimawandels wird Nachhaltigkeit zu einem immer drängenderen Anliegen für Wirtschaft und Politik. Globale Rahmenwerke wie die UN-Ziele für nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDGs) und insbesondere das Pariser Klimaabkommen haben das Bewusstsein für die Dringlichkeit von Massnahmen zur Bewältigung des Klimawandels und anderer Nachhaltigkeits Herausforderungen geschärft. Das Pariser Abkommen hat den Anstoss für die Verabschiedung zahlreicher neuer Gesetze und Richtlinien zur Senkung der CO₂-Emissionen und Förderung einer nachhaltigen Entwicklung durch Regierungen weltweit gegeben.

In der Schweiz hat sich der Bundesrat das ehrgeizige Ziel gesetzt, die CO₂-Emissionen bis 2030 gegenüber 1990 um 50 Prozent zu senken und bis 2050 Netto-Null-Emissionen zu erreichen (BAFU, 2023). Ein wichtiger Meilenstein auf dem Schweizer Weg zur Klimaneutralität war die Annahme des Klima- und Innovationsgesetzes durch das Referendum im Juni 2023, mit dem das Netto-Null-Ziel für 2050 gesetzlich verankert wurde.

Der Übergang zu einer nachhaltigen Zukunft kann nur mit einer aktiven Beteiligung des Finanzsektors gelingen. Durch die Einbeziehung von Klimaüberlegungen in ihre Entscheidungsprozesse können Investoren, Banken und Asset Manager eine entscheidende Rolle bei der Finanzierung von Erneuerbare-Energie-Projekten und der Förderung grüner Technologien sowie der allgemeinen Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft spielen.

Besonders dringender Handlungsbedarf besteht im Immobiliensektor. Aufgrund CO₂-intensiver Heizsysteme und einer schlechten Energieeffizienz des Gebäudebestands sind Wohn- und Geschäftsgebäude in der Schweiz für etwa ein Viertel der nationalen CO₂-Emissionen verantwortlich (BAFU, 2022). Immobilieneigentümer und -investoren erkennen zunehmend, dass sie durch nachhaltige Praktiken einen Beitrag zu den Schweizer Klimazielen leisten und zugleich einen wirtschaftlichen Nutzen realisieren können.

Die Einführung nachhaltiger Praktiken und Massnahmen trägt häufig zu höheren Mieteinnahmen, niedrigeren Leerständen und einer nachhaltigen Effizienz und Wirtschaftlichkeit von Liegenschaften und Immobilienportfolios bei. Darüber hinaus können nachhaltige Praktiken auf der Grundlage fundierter Risikoanalysen helfen, Risiken zu mindern und Immobilien besser gegenüber Umwelteinflüssen und Marktschwankungen abzuschirmen. Dies wiederum führt zu einem stabileren und sichereren Investitionsumfeld für Anleger.

In Verbindung mit immer strengeren regulatorischen Anforderungen hat das Interesse der Anleger und anderer Stakeholder an transparenten und nachhaltigen Immobilienpraktiken zu einem grossen Angebot an Zertifizierungen und Labels für nachhaltiges Bauen bzw. nachhaltige Gebäude, Benchmarks und Rahmenwerken für die Berichterstattung geführt. Sie alle basieren auf einer eigenen Methodik und haben eigene Schwerpunkte. Für Immobilieneigentümer, die eine Strategie entwickeln möchten, oder Anleger, die eine Investitionsentscheidung auf der Grundlage spezifischer Ziele und Anforderungen treffen möchten, kann die Wahl der richtigen Instrumente und Rahmenwerke eine schwierige Aufgabe darstellen.

Diese Publikation gibt einen Überblick über nachhaltige Praktiken für Anleger, die in der Schweiz direkt in Immobilien investieren. Sie definiert nachhaltige Immobilien und stellt die wichtigsten Vorschriften und Initiativen in der Schweiz und der EU vor. Darüber hinaus gibt sie einen Überblick über ausgewählte Nachhaltigkeitsinstrumente und -rahmenwerke und skizzieren eine mögliche Vorgehensweise für die Integration von Nachhaltigkeitsfaktoren in Immobilienportfolios.

2 Grundlagen nachhaltiger Immobilieninvestments und relevante Definitionen

Ein grundlegendes Prinzip der Nachhaltigkeitsberichterstattung, das dem Wirkungsgefüge von Umwelt-, Sozial- und Governance-Faktoren (ESG) und Unternehmen Rechnung trägt, ist die doppelte Wesentlichkeit bzw. Materialität. Dieser Grundsatz unterstreicht, wie wichtig es ist, sowohl die finanziellen Auswirkungen von Umwelt- und Sozialbelangen auf ein Unternehmen als auch die Auswirkungen der Unternehmenstätigkeit auf Umwelt und Gesellschaft zu berücksichtigen. Die Anerkennung des dualen Charakters von ESG-Faktoren ermöglicht es Unternehmen, sowohl die internen finanziellen Auswirkungen von ESG-Faktoren als auch ihre externen gesellschaftlichen und ökologischen Auswirkungen umfassend zu berücksichtigen. Das fördert verantwortungsvolle Geschäftspraktiken und eine langfristige Wertschöpfung.

2.1. ESG-Kategorien im Immobilienkontext

ESG-Faktoren (Umwelt, Soziales, Governance) sind zu einem wesentlichen Bestandteil der Nachhaltigkeits- und Risikobewertung von Immobilieninvestments geworden und dienen als Grundlage für viele Gebäudezertifikate, -Labels und -Standards. Tabelle 1 gibt einen Überblick über geläufige ESG-Kriterien für Immobilien.

Umwelt	Soziales	Governance
Biodiversität und Lebensraum	Lokale Entwicklung	Transparente ESG-Berichterstattung
Klimawandel	Wohlergehen der Mieter	Einhaltung regulatorischer Anforderungen
Energieverbrauch	Sicherheit und Gesundheit der Mieter	Stakeholder-Engagement
Treibhausgasemissionen	Grundversorgungseinrichtungen für Mieter	Bekämpfung von Bestechung und Korruption
Umweltqualität in Innenräumen	Menschenrechte	Cybersicherheit
Baumaterialien	Inklusion und Vielfalt	Datenschutz
Vermeidung von Umweltverschmutzung	Standards, Arbeitsbedingungen	Gesetze und Regulatorik
Katastrophenresistenz	Partnerschaften	ESG-Klauseln in Mietverträgen
Erneuerbare Energie	Stakeholder-Beziehungen	Rahmenwerk zur Sensibilisierung der Mieter für Nachhaltigkeit
Nachhaltige Beschaffung	Standort und Infrastruktur	Diversität und Unabhängigkeit der Führungs- und Aufsichtsgremien
Abfallentsorgung	Bezahlbarer Wohnraum	Vergütungspolitik
Wasserverbrauch		
Bodenverunreinigung		

Tabelle 1: Geläufige, auf nachhaltige Immobilien anwendbare ESG-Kriterien
Quelle: CFA Institute (2022); Principles for Responsible Investment (2022)

2.2. Beitrag nachhaltiger Immobilieninvestments zu den SDGs

Der Bundesrat hat sich zu den UN-Zielen für nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals – SDGs)¹ bekannt und in seiner Strategie Nachhaltige Entwicklung 2030 Prioritäten zur Erreichung dieser Ziele festgelegt, darunter einen Aktionsplan 2021–2023 mit 22 Massnahmen. Zwei dieser Massnahmen beziehen sich auf den Immobiliensektor, wobei der Schwerpunkt auf sozialen und ökologischen Belangen liegt. Massnahme 10 konzentriert sich auf die Stärkung des sozialen Zusammenhalts in Quartieren und Agglomerationen durch die Verbesserung der Lebensqualität und die Sicherung der Funktionsfähigkeit der Städte für die Zukunft.

Massnahme 21 bezieht sich auf ein nachhaltiges öffentliches Immobilienmanagement, u.a. um die Kreislaufwirtschaft zu fördern, die Treibhausgasemissionen und den Energieverbrauch zu reduzieren, Auswirkungen des Klimawandels zu bewältigen und die Artenvielfalt zu erhalten, zu fördern und wiederherzustellen.

Über diese beiden Massnahmen der Schweizer Strategie Nachhaltige Entwicklung hinaus lassen sich die SDGs in vielen weiteren Bereichen auf Immobilien anwenden. Die wichtigsten SDGs für den Gebäudesektor sind – zusammen mit konkreten Beispielen – in Tabelle 2 aufgeführt.

SDG	SDG Title	Beispiele aus dem Immobiliensektor
1	Keine Armut	<ul style="list-style-type: none"> — Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums — Unterstützung von Sozialwohnungsprogrammen
3	Gesundheit & Wohlergehen	<ul style="list-style-type: none"> — Gestaltung von Gebäuden mit natürlichem Licht, Luftzirkulation und Grünflächen
5 10	Geschlechtergleichheit Weniger Ungleichheiten	<ul style="list-style-type: none"> — Bereitstellung von Gebäuden, die sicher, bezahlbar und für Randgruppen zugänglich sind — Unterstützung von Sozialwohnungsprogrammen
6	Sauberes Wasser und Sanitäreinrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> — Umsetzung nachhaltiger Wassermanagement-Praktiken (Wasserrecycling) und Installation wassersparender Sanitäreinrichtungen
7	Bezahlbare und saubere Energie	<ul style="list-style-type: none"> — Installation von Erneuerbare-Energie-Systemen in Gebäuden
9	Industrie, Innovation und Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> — Förderung des Einsatzes neuer Technologien sowie von Smart-Home-Systemen und Smart-City-Konzepten
11	Nachhaltige Städte und Gemeinden	<ul style="list-style-type: none"> — Förderung einer nachhaltigen Stadtentwicklung, bezahlbaren und sicheren Wohnraums und Grünflächen
12	Nachhaltiger Konsum und Produktion	<ul style="list-style-type: none"> — Einsatz nachhaltiger Baustoffe, Recycling und Verringerung der Abfälle im Bau und Gebäudebetrieb
13	Massnahmen zum Klimaschutz	<ul style="list-style-type: none"> — Verringerung der CO₂-Emissionen durch Nachrüstungs-massnahmen und ein energieeffizientes Gebäudedesign

Tabelle 2: UN-Ziele für nachhaltige Entwicklung (SDGs) mit Beispielen aus dem Immobiliensektor
Quelle: [UN SDGs \(2023\)](#); [UBS \(2022\)](#)

¹ Die Agenda für nachhaltige Entwicklung wurde im Jahr 2015 von den Mitgliedstaaten der Vereinten Nationen als Aktionsplan mit den fünf handlungsleitenden Prinzipien Mensch, Planet, Wohlstand, Frieden und Partnerschaft verabschiedet. Die Agenda 2030 zeichnet die Vision einer Welt ohne Hunger und Armut, die Wohlstand für alle Menschen ermöglicht und dabei die natürlichen Grenzen unseres Planeten berücksichtigt. Die Agenda umfasst 17 SDGs mit 169 Unterzielen.



Nachhaltige Immobilien: Definitionen von CO₂-Emissionen

Für eine effektive Minderung der CO₂-Emissionen über die Lebenszeit eines Gebäudes ist es wichtig, die gesamte Wertschöpfungskette zu berücksichtigen. Benchmarks und Zertifikate für nachhaltiges Bauen konzentrieren sich jedoch auf die CO₂-Emissionen in unterschiedlichen Phasen, was Vergleiche erschwert. In dieser Studie verwenden wir die folgenden Definitionen wichtiger Begriffe im Zusammenhang mit CO₂-Emissionen.

Abgrenzungen verschiedener Arten von Emissionen

Das Greenhouse Gas Protocol² definiert direkte und indirekte Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen) und stuft sie für eine klare organisatorische Abgrenzung und effektive THG-Bilanzierung und -Offenlegung in drei Kategorien – die sogenannten Scopes – ein. Die Emissionen werden danach klassifiziert, aus welcher Quelle sie stammen und von wem sie kontrolliert werden. Diese Klassifizierung hat sich als anerkannter internationaler Bilanzierungsstandard für die Messung und das Management von Treibhausgasemissionen etabliert.

Direkte THG-Emissionen stammen aus Quellen, die sich im Besitz von Unternehmen befinden oder von diesen kontrolliert werden (z. B. Immobilieneigentümer).

Indirekte THG-Emissionen sind eine Folge der Geschäftstätigkeit von Unternehmen (z. B. Immobilieneigentümern), stammen jedoch aus Quellen, die sich im Besitz eines anderen Unternehmens befinden oder von diesem kontrolliert werden.

Scope 1-Emissionen sind direkte THG-Emissionen aus Quellen innerhalb einer Liegenschaft, die sich im Besitz des Eigentümers der Immobilie befinden oder von diesem kontrolliert werden. Beispiele hierfür sind Emissionen aus der Verbrennung fossiler Brennstoffe zur Wärmegewinnung, Kühlung oder Stromversorgung am Standort.

Scope 2 Emissionen sind indirekte THG-Emissionen aus eingekaufter Energie wie Strom, Fernwärme oder -kälte, die ausserhalb der eigenen Systemgrenzen von Unternehmen erzeugt, aber von diesen verbraucht wird. Zu den Scope 2-Emissionen eines Gebäudes zählen zum Beispiel Emissionen, die durch den Fremdbezug von Strom entstehen (z. B. aus Kraftwerken, Fernwärme).

Scope 3 Emissionen sind THG-Emissionen, die nicht unter Scope 1 oder 2 fallen und einen bedeutenden Anteil an den THG-Emissionen eines Gebäudes über seinen gesamten Lebenszyklus ausmachen. Im Immobilienkontext sind Scope 3-Emissionen indirekte THG-Emissionen, die entlang der Wertschöpfungskette eines Gebäudes entstehen und sowohl die «eingebetteten» CO₂-Emissionen (Embodied Carbon) umfassen als auch die von den Mietern im Rahmen der von ihnen selbst kontrollierten Energieverträge verursacht werden. Beispiele für Scope 3-Emissionen aus vorgelagerten Aktivitäten sind die Baustoffgewinnung und -produktion sowie eingekaufte Waren und Dienstleistungen für ein Gebäude, während Scope 3-Emissionen aus nachgelagerten Aktivitäten Dinge wie die Abfallentsorgung und die Emissionen aus der Wasser- und Abwasseraufbereitung umfassen.^{3, 4}

Betriebliche Emissionen sind Emissionen, die sich aus den täglichen Aktivitäten und Prozessen ergeben, die für den Betrieb und die Instandhaltung eines Gebäudes erforderlich sind. Dazu können Emissionen gehören, die durch den Energieverbrauch für Heizung, Kühlung, Lüftung, Beleuchtung, Geräte und andere Anlagen entstehen. Betriebliche Emissionen können daher sowohl Scope 1- als auch Scope 2-Emissionen umfassen.

Embodied Carbon – die in ein Gebäude «eingebetteten» CO₂-Emissionen – verteilen sich über Scope 1, Scope 2 und Scope 3. Der Begriff Embodied Carbon umfasst die CO₂-Emissionen, die sich aus der Rohstoffgewinnung, der Herstellung von Baumaterialien und weiteren Herstellungs-, Transport-, Installations- und Instandhaltungsprozessen bis hin zum Rückbau und der Entsorgung der in Immobilien verwendeten Baumaterialien ergeben. Er umfasst die Emissionen, die beim Bau einer Immobilie vor Ort entstehen, aber nicht die Emissionen aus der Energienutzung im täglichen Gebäudebetrieb.

2 Das GHG Protocol ist ein international anerkanntes Rahmenwerk, das standardisierte Richtlinien für die Messung und Kontrolle von Treibhausgasemissionen aus dem privaten und öffentlichen Sektor, Wertschöpfungsketten und Massnahmen zur Emissionsreduktion bereitstellt.

3 Die Datenerfassung, Nachverfolgung, Messung und Berechnung von Scope-3-Emissionen ist eine komplexe Aufgabe, da diese Emissionen ein breites Spektrum an Aktivitäten umfassen und von der Fähigkeit der verschiedenen Stakeholder innerhalb der Wertschöpfungskette abhängen, die erforderlichen Daten zu erfassen.
4 Eine Studie über Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor stellt Leitlinien für die Zuordnung von Emissionsfaktoren zu den verschiedenen Scopes bereit ([Intep, 2022](#)).

3 Regulatorische Entwicklungen im Bereich der nachhaltigen Immobilieninvestments

Die Vision und Ziele der Schweiz für eine nachhaltige Entwicklung sind in der Strategie Nachhaltige Entwicklung 2030 und dem zugehörigen Aktionsplan festgehalten. Die Strategie orientiert sich an den 17 international anerkannten Zielen für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen, die eng mit den Zielen des Pariser Abkommens abgestimmt sind. Auf der Grundlage der Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung und der Ziele des Pariser Abkommens werden Leitlinien für die Bundespolitik sowie innen- und aussenpolitische strategische Stossrichtungen mit entsprechenden politischen Schwerpunkten gesetzt⁵.

Im Folgenden geben wir einen Überblick über eine Auswahl von Gesetzen und Verordnungen sowie einen Ausblick zu regulatorischen Entwicklungen mit Bezug zum Immobiliensektor. Ergänzende Standards und Zertifizierungen für nachhaltiges Bauen werden im darauffolgenden Kapitel beschrieben.

3.1. Regulatorische Entwicklungen mit Bezug zu nachhaltigen Immobilieninvestments in der Schweiz

Klima- und Innovationsgesetz

Am 18. Juni 2023 stimmte die Schweizer Stimmbevölkerung dem Bundesgesetz über die Ziele im Klimaschutz, die Innovation und die Stärkung der Energiesicherheit zu, das als «Klima- und Innovationsgesetz» bezeichnet wird und voraussichtlich im Januar 2025 in Kraft treten wird.

Als indirekter Gegenvorschlag zur «Gletscher-Initiative» soll das Gesetz vor allem dazu beitragen, dass die Schweiz bis 2050 die Klimaneutralität erreicht, insbesondere durch die beschleunigte Umstellung von fossilen Brennstoffen auf erneuerbare Energien. Für den Schweizer Gebäudesektor sieht das Gesetz eine Minderung der Treibhausgasemissionen um mindestens 82% bis 2040 und 100% bis 2050 gegenüber dem Referenzwert für 1990 vor.

Das Gesetz verfolgt drei Hauptziele: 1) die Verminderung der Treibhausgasemissionen und Anwendung von Negative-missionstechnologien, 2) Anpassung an und Schutz vor den Auswirkungen des Klimawandels und 3) Ausrichtung der Finanzmittelflüsse auf eine emissionsarme und gegenüber dem Klimawandel widerstandsfähige Entwicklung.

Als Teil der Bestimmungen zur Unterstützung der Umsetzung werden Gebäudeeigentümer in den nächsten zehn Jahren finanzielle Unterstützung für den Ersatz von Öl-, Gas- und Elektroheizungen erhalten, vor allem durch Holzheizungen und Wärmepumpen. Zudem werden der Ausbau von Fernwärmenetzen und die Verbesserung der Gebäudedämmung gefördert, wobei die bestehenden Förderprogramme auf kantonaler Ebene genutzt werden.

Darüber hinaus verpflichtet das Gesetz alle Unternehmen dazu, ihre – direkten und indirekten – Treibhausgasemissionen bis spätestens 2050 auf netto Null zu reduzieren. Das Gesetz schreibt die Entwicklung von Strategien zur Erreichung dieses Ziels nicht vor, hält den Unternehmen und Sektoren diese Option jedoch offen. Zusätzlich können Unternehmen bis 2030 von der Bundesregierung finanzielle Unterstützung für die Einführung neuer klimafreundlicher Technologien und Verfahren erhalten, die zur Erreichung der Ziele beitragen.

Obligationenrecht und Verordnung über die Berichterstattung über Klimabelange

Nach den neuen Bestimmungen des Obligationenrechts (OR) müssen Gesellschaften des öffentlichen Interesses (z. B. börsennotierte Unternehmen und grosse Finanzinstitute) jährlich einen Bericht über nichtfinanzielle Belange veröffentlichen, wenn sie – zusammen mit den von ihnen kontrollierten in- oder ausländischen Unternehmen – in jeweils zwei aufeinanderfolgenden Geschäftsjahren mindestens 500 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt haben und eine Bilanzsumme von mindestens 20 Mio. CHF oder einen Umsatzerlös von mindestens 40 Mio. CHF ausweisen. Die nichtfinanzielle Berichterstattung umfasst die Themenbereiche Umwelt, insbesondere die CO₂-Ziele, soziale Belange, Arbeitnehmerbelange, Menschenrechte und Korruptionsbekämpfung.

Der Bundesrat hat die Verordnung über die Berichterstattung über Klimabelange (die «Verordnung») verabschiedet, die Unternehmen, die in den Anwendungsbereich der neuen Bestimmungen des OR fallen, dazu verpflichtet, als Teil ihrer Berichterstattung über Umweltbelange zusätzliche klimabezogene Informationen in ihre nichtfinanzielle Berichterstattung aufzunehmen. Gemäss der Verordnung müssen Klimabelange nach dem Prinzip der doppelten Materialität betrachtet werden. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass die Berichterstattung mit den Bestimmungen zur Klimaberichterstattung des OR übereinstimmt, wenn sie auf den Empfehlungen der Taskforce for Climate-related Financial Disclosures (TCFD) basiert. Alle Unternehmen, die Immobilienvermögen besitzen und die im OR und in der Verordnung festgelegten Kriterien erfüllen, müssen Informationen über

⁵ Siehe Strategie Nachhaltige Entwicklung 2030 des Schweizer Bundesrats (2021).

dieses Immobilienvermögen offenlegen, einschliesslich physischer Risiken und Übergangsrisiken im Zusammenhang mit dem Klimawandel. Die Verordnung wird am 1. Januar 2024 in Kraft treten. Nichtfinanzielle Berichte werden den Vorgaben der Verordnung ab 2025 (für die Berichterstattung über das Geschäftsjahr 2024) entsprechen müssen. Weitere Informationen zur Offenlegung gemäss TCFD finden Sie in der SSF-Publikation «[TCFD Disclosure – Guidance and Best Practice in the Swiss Context](#)».

CO₂-Steuer (CO₂-Abgabe)

Die CO₂-Steuer ist eine Lenkungsabgabe, die in der Schweiz seit 2008 erhoben wird, um Anreize zum vermehrten Einsatz klimaneutraler oder kohlenstoffarmer Energieträger zu setzen. Im Immobiliensektor soll die Abgabe den Ersatz von Ölheizungen durch kohlenstoffarme Energieträger wie Wärmepumpen fördern. Die CO₂-Abgabe fällt für fossile Brennstoffe wie Heizöl und Erdgas an und beträgt aktuell 120 CHF pro Tonne CO₂-Emissionen. Sie wird vom Bundesamt für Umwelt (BAFU) erhoben⁶. Mit einem Drittel der Einnahmen (max. 450 Mio. CHF) unterstützen Bund und Kantone über das Gebäudeprogramm energetische Sanierungen und erneuerbare Heizenergie. Rund zwei Drittel der jährlichen Einnahmen werden an Bevölkerung und Wirtschaft zurückverteilt.

Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE)

In der Schweiz ist jeder Kanton für seine eigene Energiepolitik zuständig, wie in der Bundesverfassung festgelegt (Artikel 89, Absatz 4 BV). Die MuKE wurden von der Konferenz der Kantonalen Energiedirektorinnen und Energiedirektoren (EnDK) verabschiedet und dienen als Grundlage für die Strategie und Politik der einzelnen Kantone, mit dem Ziel einer Harmonisierung der Energievorschriften in einzelnen, definierbaren Teilbereichen und der Bereitstellung einer Grundlage für die Energiepolitik im Gebäudesektor. Die Mustervorschriften sollen dazu beitragen, die Energieeffizienz von Gebäuden zu erhöhen sowie ihren Energieverbrauch und ihre CO₂-Emissionen zu reduzieren.

Die MuKE bestehen aus einem Basismodul mit 18 Unterkapiteln sowie zehn Wahlmodulen, um den Kantonen die Möglichkeit zu geben, auf bestimmte kantonale Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen. Um die angestrebte Harmonisierung der Energievorschriften im Baubereich zu erreichen, sind die Kantone dazu angehalten, das Basismodul vollständig zu übernehmen (Art. 45 EnG). Der gesamtschweizerisch einheitliche «Gebäudeenergieausweis der Kantone» (GEAK) (wie im folgenden Kapitel beschrieben) wurde in das Basismodul aufgenommen und ein Teilobligatorium für eine GEAK-Pflicht definiert. Die Wahlmodule können nicht beliebig angepasst werden und enthalten weitergehende Regelungen für den Fall, dass die Kantone zusätzliche Schwerpunkte setzen wollen.

Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds von AMAS

Die Asset Management Association Switzerland (AMAS) ist die repräsentative Branchenorganisation der Schweizer Asset-Management-Industrie und legt eigene Standards, Leitlinien und Best-Practices für ihre Mitgliedsfirmen fest. Sie dient als Plattform für die Zusammenarbeit und den Wissensaustausch innerhalb der Asset-Management-Industrie sowie für die Mitwirkung an regulatorischen und gesetzgeberischen Initiativen.

Die AMAS hat eine Selbstregulierung zur Nachhaltigkeit für alle Immobilienfonds nach Schweizer Recht eingeführt, unabhängig davon, ob diese als nachhaltig vermarktet werden. Ziel ist eine grössere Transparenz für Anleger durch Offenlegung relevanter Umweltfaktoren wie Abdeckungsgrad, Energieträgermix, Energieverbrauch, Energieintensität, THG-Emissionen und THG-Intensität, um für eine bessere Vergleichbarkeit zwischen Immobilienfonds zu sorgen.

Diese umweltrelevanten Kennzahlen sind am 1. Juli 2022 mit einer Umsetzungsfrist von 18 Monaten in Kraft getreten. Sie sind nicht Teil der von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) als Mindeststandard anerkannten Selbstregulierung für Immobilienfonds, von den Verbandsmitgliedern jedoch verpflichtend umzusetzen und im Jahres- und ggf. im Halbjahresbericht zu publizieren.

Weitere Informationen zu den Umweltkennzahlen für Immobilienfonds finden Sie im AMAS [Zirkular 04/2022](#). Eine Übersicht der Kennzahlen finden Sie in einem separaten Abschnitt der [Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds](#).

Die Umweltkennzahlen der AMAS für Immobilienfonds wurden ebenfalls von der [Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen \(KGAST\)](#) übernommen.

⁶ Ein Änderungsantrag zur Anhebung des Satzes auf 210 CHF wurde in einer Volksabstimmung im Juni 2021 mit 51,6 % der Stimmen abgelehnt. Betreiber grosser treibhausgasintensiver Anlagen können unter bestimmten Bedingungen von der Abgabe befreit werden.

Zukünftige regulatorische Entwicklungen in der Schweiz mit Bezug zu Immobilien

Der Bundesrat unterstützt künftige Weiterentwicklungen. Der Aktionsplan 2021-2023 des Bundesrats sieht folgende Meilensteine vor:

- KBOB⁷ Empfehlungen zur Berechnung der Lebenszykluskosten oder Total Cost of Ownership von Immobilien bis Ende 2023
- Anpassung der KBOB-Empfehlung «Ökobilanzdaten im Baubereich» an die europäischen Bewertungsmethoden bis Ende 2023
- Revision des Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) für den Hochbau, Version 3.0, bis Ende 2024
- Revision des Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) für Infrastruktur mit der Entwicklung quantitativ messbarer Indikatoren, Version 3.0, bis Ende 2024
- Entwicklung einer Grundlage für Nachhaltigkeitsbewertungen von Immobilienportfolios (keine Frist)

Mit dem im Dezember 2022 veröffentlichten Bericht des Bundesrats «Sustainable-Finance Schweiz – Handlungsfelder 2022–2025 für einen führenden nachhaltigen Finanzplatz» unterstreicht die Schweiz ihre Positionierung als einer der führenden Standorte für nachhaltige Finanzen. Für den Immobilienbereich werden die folgenden Massnahmen aufgeführt:

- Weiterentwicklung des Gebäude- und Wohnungsregister (GWR), einer schweizweit standardisierten Datenbank zum CO₂-Ausstoss, der Klimaverträglichkeit und der Energieeffizienz von Gebäuden
- Entwicklung eines Rahmenwerks für Offenlegungen zu Biodiversitätsrisiken und -wirkungen unter der Federführung der Taskforce für naturbezogene finanzielle Offenlegung («Taskforce on Nature-related Financial Disclosures» (TNFD)) in Zusammenarbeit mit NGOs und Schweizer Unternehmen
- Verbesserung des Angebots an qualitativ hochwertigen, aussagekräftigen und standardisierten Daten zur Klimaverträglichkeit von Schweizer Immobilien- und Hypothekenportfolios durch das UVEK⁸ in enger Zusammenarbeit mit dem EDI⁹

7 Abkürzung für: Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren

8 Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation

9 Eidgenössisches Departement des Innern

3.2. Regulatorische Entwicklungen mit Bezug zu nachhaltigen Immobilieninvestments in der Europäischen Union

Für Schweizer Immobilieneigentümer und -investoren ist es von Vorteil, die für Immobilien geltenden EU-Vorschriften zu kennen, um potenzielle Risiken und Chancen einschätzen zu können und die Einhaltung der Vorschriften zu gewährleisten, wenn sie auf den EU-Immobilienmärkten investieren oder kaufen.

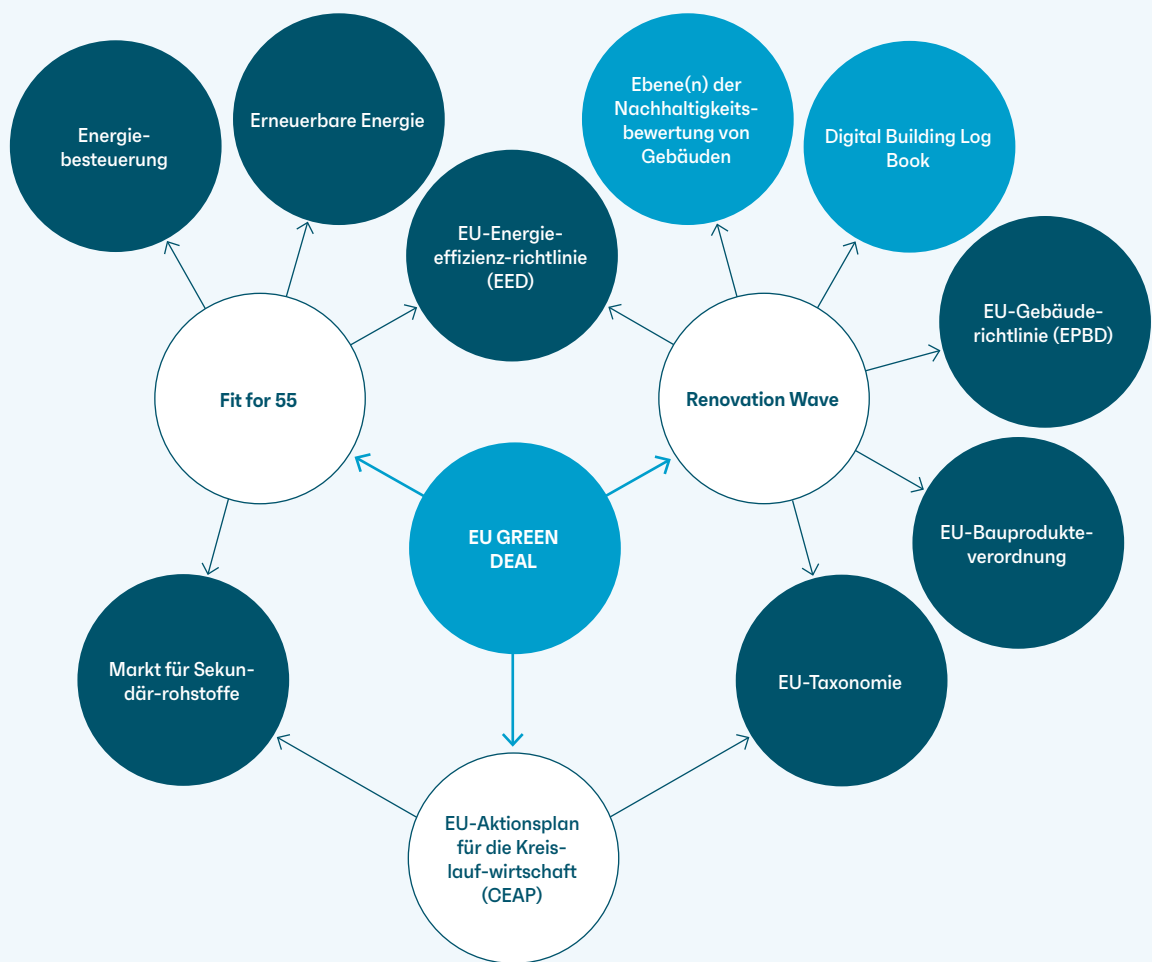


Abbildung 1: EU-Richtlinien und -Initiativen mit Bezug zu Immobilien
Quelle: Angelehnt an [Construction Products Europe](#)¹⁰

10 Hinweis: Es handelt sich um eine Auswahl, keine vollständige Auflistung.

In der EU gibt es verschiedene Initiativen¹¹ und Strategien sowie Labels, Zertifizierungen für nachhaltiges Bauen, Benchmarks und freiwillige Rahmenwerke für die ESG-Berichterstattung, von denen viele auch in der Schweiz genutzt werden. Abbildung 1 zeigt eine Auswahl von Richtlinien und politischen Initiativen im Zusammenhang mit dem Europäischen Green Deal, die für den Immobiliensektor relevant sind, gefolgt von einer kurzen Beschreibung der wichtigsten Richtlinien und Initiativen.

Europäischer Green Deal

Der Europäische Green Deal ist ein 2019 von der EU verabschiedetes Massnahmenpaket, mit dem Europa der erste klimaneutrale Kontinent werden und bis 2050 Netto-Null-Emissionen erreichen will. Er ebnet den Weg für politische Massnahmen und Initiativen zur Erreichung der Klima- und Energieziele. Ziele des EU Green Deal im Immobilienkontext sind eine Ausweitung der Nutzung erneuerbarer Energiequellen, die Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden, die Umstellung auf eine zirkuläre und ressourceneffiziente Wirtschaft sowie der Schutz und die Wiederherstellung der Biodiversität und Ökosysteme.

Die Renovation Wave, Fit for 55 und der EU-Aktionsplan für die Kreislaufwirtschaft (CEAP) sind Bestandteile des Europäischen Green Deal:

- Die Renovation Wave legt den Fokus speziell auf den Gebäudesektor und zielt darauf ab, die Energieeffizienz von Gebäuden zu optimieren und ihre Lebensdauer zu erhöhen, wobei der Schwerpunkt auf der Verfügbarkeit von Finanzierung liegt.
- Das Paket «Fit for 55» umfasst eine Reihe von Vorschlägen zur Überarbeitung und Aktualisierung der EU-Rechtsvorschriften mit dem vorrangigen Ziel, die THG-Emissionen bis 2030 um mindestens 55% gegenüber dem Stand von 1990 zu senken.
- Der EU-Aktionsplan für die Kreislaufwirtschaft (CEAP) umfasst eine Reihe von Massnahmen zur Förderung der Kreislaufwirtschaft in verschiedenen Sektoren.

11 EU-Mitgliedstaaten wie Frankreich, die Niederlande und Deutschland sowie das Vereinigte Königreich (Nicht-EU) können auch länderspezifische Initiativen mit Bezug zum Immobiliensektor umsetzen; Beispiele sind Frankreichs Tertiärdekret und die High Environmental Quality (HEQ) Zertifizierung.

EU-Taxonomie-Verordnung (EU 2020/852)

Die EU Taxonomie ist ein einheitliches Klassifizierungssystem für nachhaltige wirtschaftliche Aktivitäten, das als Bestandteil des Green Deal im Juli 2020 in Kraft getreten ist. Im Immobiliensektor gehören zu den von der EU-Taxonomie betrachteten Aktivitäten der Erwerb und das Eigentum von Immobilien, der Neubau und die Sanierung von Bestandsimmobilien. Um als nachhaltig eingestuft zu werden, müssen Aktivitäten einen bedeutenden Beitrag zu mindestens einem der sechs in der Taxonomie definierten Umweltziele¹² leisten, ohne die anderen Ziele wesentlich zu beeinträchtigen, und zugleich bestimmte soziale Mindeststandards erfüllen.

Ab Januar 2023 gilt die Taxonomie-Berichtspflicht für grosse Unternehmen (> 500 Beschäftigte) sowie für kleine und mittelgrosse Unternehmen und Unternehmen von öffentlichem Interesse (Europäisches Parlament & Rat der Europäischen Union, 2022).

EU-Gebäuderichtlinie (EPBD)

Die EPBD wurde 2002 verabschiedet, um die Grundlagen für eine Steigerung der Sanierungsquote im Baubestand und die Verbesserung der Energieeffizienz bestehender Gebäude zu schaffen und so einen Beitrag zu den Energie- und Umweltzielen der EU zu leisten. Sie wurde 2010 und erneut 2018 überarbeitet (Änderungsrichtlinie von 2018) und umfasst Massnahmen wie die Festlegung langfristiger Sanierungsstrategien sowie Mindestvorgaben für die Energieeffizienz von Neubauten.

Die EPBD wird derzeit überarbeitet. Das EU-Parlament hat seine Position zur EPBD im Jahr 2023 beschlossen und wird bis Ende 2023 im sogenannten Trilog-Verfahren mit dem Europäischen Rat und der Europäischen Kommission eine endgültige Entscheidung zur Ausgestaltung des Gesetzes verhandeln. Ein zentrales Element der Richtlinie ist die Steigerung der Sanierungsquote energieineffizienter Gebäude durch die Einführung von «Minimum Energy Performance Standards» (MEPS) – Mindeststandards für die Energieeffizienz bestehender Gebäude. Dabei sollen Nichtwohngebäude bis 2030 die Klasse D und Wohngebäude bis 2033 die Klasse D erreichen¹³.

12 Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel, Nachhaltiger Einsatz und Gebrauch von Wasser oder Meeresressourcen, Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Vorbeugung oder Kontrolle von Umweltverschmutzung, Schutz, Wiederherstellung von Biodiversität und Ökosystemen.

13 Die Bewertungsskala reicht von der Energieklasse A (höchste Energieeffizienzklasse) bis G (niedrigste Energieeffizienzklasse).

4 Labels, Benchmarking- und Monitoring-Tools

In der Schweiz steht Unternehmen, Immobilienfonds und Immobilieneigentümern eine Vielzahl von Möglichkeiten zur Verfügung, um das Nachhaltigkeitsprofil von Immobilien im Hinblick auf ESG-Faktoren zu messen, zu vergleichen, zu quantifizieren und/oder auszuweisen, wie z. B. Zertifizierungen oder Gütesiegel für nachhaltige Gebäude, Benchmarking- und Monitoring-Tools. Jedes Instrument dient einem bestimmten Zweck und wird in Abhängigkeit vom gewünschten Ergebnis eingesetzt. Übergeordnete Ziele dieser Tools sind jedoch die Förderung der Nachhaltigkeit, die Verbreitung von Best-Practices und die Förderung von Transparenz und Rechenschaftspflicht in der baulichen Umwelt.

Tabelle 3 gibt einen Überblick über ausgewählte Nachhaltigkeitszertifikate für Immobilien sowie Benchmarking- und Monitoring-Instrumente, die für die Schweiz relevant sind²⁴, gefolgt von einer kurzen Beschreibung der einzelnen Instrumente. Diese Instrumente unterscheiden sich wie folgt:

- Zertifizierungen und Label für nachhaltiges Bauen sind eng miteinander verbunden und werden oft synonym verwendet. Ein Zertifikat für nachhaltiges Bauen ist eine formale Anerkennung, die einem Gebäude verliehen wird, das eine Reihe vordefinierter Nachhaltigkeitskriterien erfüllt. Ein Label oder Gütesiegel gibt die Zertifizierungsstufe an, die ein Gebäude erreicht hat, und wird oft durch eine Note oder ein Rating dargestellt.
- Benchmarking- und Monitoring-Instrumente umfassen Softwareanwendungen oder andere Methoden zur Messung und zum Vergleich der Energie- und Umweltleistung von Gebäuden oder Gebäudekomponenten. Diese Instrumente ermöglichen es Gebäudeeigentümern und Portfoliomanagern, ihre Fortschritte bei der Erreichung von Nachhaltigkeitszielen zu verfolgen und Handlungsbedarf zu ermitteln.

Die Wahl des zu verwendenden Instruments hängt von den spezifischen Zielen und Anforderungen der beteiligten Stakeholder ab. Einerseits bieten Zertifikate und Label für nachhaltiges Bauen eine formale Anerkennung und tragen dazu bei, die allgemeine Nachhaltigkeit eines Gebäudes zu kommunizieren, was die Marktfähigkeit und die Wettbewerbsfähigkeit eines Gebäudes verbessert, indem es mehr potenzielle Mieter, Kunden und Investoren anzieht. Auf der anderen Seite bieten Benchmarking- und Monitoring-Tools eine kontinuierliche Überwachung und Leistungsbewertung, um laufende Verbesserungen zu erzielen. Letztlich kann eine Kombination dieser Instrumente bevorzugt

werden, um ein umfassendes Verständnis des Nachhaltigkeitsprofils eines Gebäudes zu erhalten und den unterschiedlichen Bedürfnissen der Stakeholder gerecht zu werden.

Gebäudezertifizierungen und Label in der Schweiz

In der Schweiz gibt es vier auf die Schweizer Energie- und Klimapolitik sowie auf die Strategie Nachhaltige Entwicklung ausgerichtete Label: GEAK, Minergie, SNBS und 2000 Watt Areal. Künftig wird nur noch eine Organisation für die Zertifizierung, Qualitätssicherung, Kommunikation und Weiterbildung zuständig sein, und aus dem bisherigen 2000-Watt-Areal wird das Minergie-Areal und das SNBS-Areal.

GEAK (Gebäudeenergieausweis der Kantone)

GEAK zeigt die Energieklasse von Gebäudehülle, Gebäudetechnik und der direkten CO₂-Emissionen für die GEAK-Gebäudezertifizierungen GEAK, GEAK Plus und GEAK Neubau auf der Grundlage einer Klassifizierung von A bis G an. Eine GEAK-Zertifizierung ist nur für Gebäude möglich, die älter als drei Jahre sind. In einigen Schweizer Kantonen ist der GEAK bei einem Eigentümerwechsel oder für den Erhalt von Subventionen obligatorisch. GEAK Plus enthält ergänzend einen umfangreichen Beratungsbericht, der u.a. Optionen für die energetische Modernisierung eines Gebäudes, Investitions- und Instandhaltungskostenschätzungen, Betriebskosteneinsparungen und die Berechnung von Fördermitteln aufzeigt. GEAK Neubau wurde für den Neubau konzipiert und gibt Zielwerte für die Energieeffizienz auf Basis von Planwerten vor.

Minergie

Minergie legt den Fokus auf Komfort, Effizienz und Wertehalt von Gebäuden. Minergie-Gebäude sind bekannt für ihre hochwertige Gebäudehülle und ihre energiesparenden Lüfterneuerungs- und Belüftungssysteme. Es gibt drei Minergie-Qualitätsstandards: Minergie, Minergie-P und Minergie-A. Jeder dieser Standards kann mit den Zusatzprodukten ECO, MQS Bau und MQS Betrieb kombiniert werden. Die drei Labels sind ähnlich; Minergie-P-Gebäude müssen jedoch einen Teil ihres Energiebedarfs aus erneuerbaren Energien decken, und Minergie-A-Gebäude müssen zudem mit umweltfreundlichen Materialien und Techniken gebaut werden. ECO setzt die Verwendung nachhaltiger Materialien und Techniken während des Bauprozesses voraus und fördert die Verwendung lokaler und recycelter Materialien, nachhaltige Baupraktiken und soziale Aspekte wie Gesundheitsfaktoren.

14 Diese Tools oder Rahmenwerke können sich überschneidende Funktionen haben oder in mehr als eine Kategorie eingeordnet werden. Sie werden auf der Grundlage ihrer Hauptfunktion klassifiziert.

Jahr der Gründung	Rechtsform / Eigentümer	Geografische Einsatzgebiete	Gültigkeit	Eigenbewertung	Validierung durch Dritten	Anwendung auf Neubauten	Anwendung auf Bestandsgebäude	Jährliche Neuzertifizierung erforderlich	Scope 1-Emissionen	Scope 2-Emissionen	Scope 3-Emissionen	Materialisierung / Embodied Carbon	Künftige Emissionen	Energieeffizienz	Sparsamer Umgang mit Wasser / Wassereffizienz	Komfort / Innenraumklima	Biodiversität	Mobilität	Soziale Aspekte	Governance-Aspekte	Erhobene Gebühren	Ratingbeschreibung			
Schweizer Zertifikate und Label für nachhaltiges Bauen																									
GEAK	2009 (GEAK)	Verband, staatlich unterstützte Initiative	CH	max. 10 Jahre	N	J	J	J	N	J	J	N	N	N	J	N	N	N	N	J	J	A (exzellent) bis G (am wenigsten effizient)			
GEAK Plus							J	J	N	J	J	N	N	N	J	N	N	N	N	N	N		N	J	J
GEAK Neubau							J	N	N	J	J	N	N	N	J	N	N	N	N	N	N		N	N	J
Minergie	1998	Verband	CH	3 Jahre vorläufig, dann unbegrenzt	N	J	J	J	N	J	J	N	N	N	J	N	J	N	N	N	J	J	Zertifizierung erteilt, wenn Bedingungen erfüllt sind		
Minergie-P	2003						J	J	N	J	J	N	N	N	J	N	J	N	N	N	N	J		J	
Minergie-A	2011						J	J	N	J	J	N	N	N	J	N	J	N	N	N	N	J		J	
Minergie Eco	-						J	J	N	J	J	J	J	N	J	J	J	N	N	J	J	J			
SNBS 2,1 Bauliche Konstruktion	2013	Netzwerk, NGO	CH	unbegrenzt	J	J	J	J	N	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	Benotungssystem 1-6			
Internationale Zertifizierungen und Label für nachhaltiges Bauen																									
BREEAM (Bestandsgebäude, Neubau)	1990/2022	Gewinnorientierte Organisationen, Kapitalgesellschaften	Int.	1 Jahr	J	J	J	J	J	J	(J)	(J)	(J)	J	J	J	(J)	(J)	J	J	J	1-5-Sterne-Rating			
LEED	1994	NGO	Int.	3 Jahre (v4.1)	J	J	J	J	N	J	J	(J)	(J)	(J)	J	J	J	(J)	(J)	J	J	Punktesystem (max. 100) & Status (zertifiziert, Silber, Gold, Platin)			
SGNI/DGNB Neubau und Sanierung	2010	Verband, NGO	Int.	Unbegrenzt (Jahr der Zertifizierung angeben)	N	J	J	J	N	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	N	J	Status: Platin, Gold, Silber			
SGNI/DGNB Genutzte Immobilien	2015			3 Jahre	N	J	J	J	N	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	N	J	Status: Platin, Gold, Silber, Bronze			
Benchmarks und Monitoring-Tools																									
GRESB	2009	Verband, NGO	Int.	1 Jahr	J	J	J	J	J	J	J	J	(J)	J	J	J	J	J	J	J	J	5-Sterne-Scorecard-Rating mit Höchstwert von 100			
SSREI	2020	PLC	CH	1 Jahr	J	J	N	J	J	J	(J)	(J)	(J)	N	J	(J)	J	J	J	N	J	Nachhaltigkeitswert (Skala von 0,00 bis 3,00)			
REIDA CO ₂ Report/-Benchmark	2011	Verband, NGO	CH	1 Jahr	J	J	J	J	J	J	J	N	N	(J)	N	N	N	N	N	N	J	Kein Rating, nur Bewertung & Vergleich			
SGNI/DGNB ESG Verifizierung	2022	Verband, NGO	Int.	Unbegrenzt (Jahr der Zertifizierung angeben)	N	J	J	J	N	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	Kriterien entweder erfüllt oder nicht erfüllt			
CRREM	2018	Finanzierung durch die Laudes Stiftung	Int.	(-)	J	(-)	J	J	(-)	J	J	(J)	J	J	J	N	N	N	N	N	N	Kein Rating			
ECORE	2019	Beratungsunternehmen in Zusammenarbeit mit Branchenverbänden und -initiativen	vorwiegend EU	1 Jahr	N	J	J	J	J	J	N	N	N	J	J	J	J	J	J	J	N	Bewertung von null bis 100%			
REMMS	2022	Verband, NGO	CH, LI	1 Jahr	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	(J)	J	J	J	J	J	(J)	Benotung von 1,0 bis 5,0			
PACTA Real Estate Model	2018	Auftrag des Bundes (BAFU) an Wüest Partner	CH	(-)	J	N	J	J	(-)	J	N	N	N	J	J	N	N	N	N	N	N	Kein Rating			

Tabelle 3: Vergleich von Gütesiegeln für nachhaltige Immobilien, Benchmarks und Monitoring-Tools¹⁵

Quelle: Auf Basis von Informationen, die von Unternehmensvertretern bereitgestellt wurden oder von Websites oder aus Unternehmensunterlagen stammen
Hinweis: Int. = International, CH = Schweiz, LI = Liechtenstein, EU = Europäische Union, J = ja, (J) = teilweise erfüllt, N = nein, (-) = nicht relevant.

15 Obwohl sorgfältige Anstrengungen unternommen wurden, um eine umfassende und verlässliche Liste von Angeboten zusammenzustellen, ist diese aufgrund der grossen Anzahl von Angeboten und der kontinuierlichen Einführung neuer Produkte nicht vollständig; die Genauigkeit der in der Tabelle dargestellten Informationen kann aufgrund laufender Produktpassungen variieren; die Interpretation der Erklärung der teilweisen oder vollständigen Erfüllung der Kriterien unterliegt der individuellen Auslegung.

Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS 2.1 Hochbau

SNBS ist ein Zertifizierungsstandard, der nachhaltige Praktiken im Schweizer Gebäudesektor fördern soll und auf bestehenden Instrumenten und Tools aufbaut (z. B. SIA 112/1, Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft). Der SNBS bezieht die drei Dimensionen des nachhaltigen Bauens (Gesellschaft, Wirtschaft, Umwelt) gleichermaßen ein und berücksichtigt phasengerecht den Lebenszyklus einer Immobilie. Der SNBS wird regelmässig aktualisiert, um Änderungen in Best-Practices und die Weiterentwicklung von Nachhaltigkeitsstandards zu berücksichtigen. Soziale Aspekte umfassen Planung und Zielgruppen, Nutzung und Raumgestaltung, Wohlbefinden und Gesundheit. Für die Selbstevaluierung entstehen durch kostenlose Downloads und den Zugang zur Online-Plattform keine Kosten.

Internationale Zertifizierungen & Label für nachhaltiges Bauen

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)

BREEAM ist ein ursprünglich aus Grossbritannien stammendes, international anerkanntes Bewertungssystem für die Nachhaltigkeit von Immobilien. BREEAM bietet eine Gesamtbewertung für zwei Produkte. «BREEAM Bestand» bewertet die ökologische, soziale und wirtschaftliche Nachhaltigkeit von Bestandsgebäuden in der Betriebsphase, während «BREEAM Neubau» Neubau- oder umfangreiche Sanierungsprojekte während der Design- und Bauphase bewertet.

LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)

LEED wurden vom U.S. Green Building Council (USGBC) in den USA entwickelt und hat sich als weltweit anerkanntes Gebäudezertifizierungssystem etabliert. LEED bietet einen Rahmen für die Planung, den Bau, den Betrieb und die Instandhaltung von umweltfreundlichen und ressourceneffizienten Gebäuden, Stadtvierteln und Gemeinden und legt den Fokus auf die Förderung nachhaltiger Praktiken in der bebauten Umwelt, indem es Schlüsselbereiche wie Energieeffizienz, Wassereinsparung, nachhaltige Standortentwicklung, Materialauswahl und Umweltqualität in Innenräumen betont.

DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) Zertifizierung für nachhaltiges Bauen

DGNB ist eine globale Referenzmarke für Nachhaltigkeit, die die Nachhaltigkeit von Immobilien und der gebauten Umwelt über den gesamten Lebenszyklus der Planungs-, Bau- und

Betriebsphasen fördert. Die Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (SGNI) zertifiziert Gebäude nach dem DGNB-System für Gebäude (Neubau und Sanierung, Innenräume, Nutzbauten und Quartiere) mit Anpassungen an die Schweizer Vorschriften. Mit der DGNB-Zertifizierung für Neubauten können Immobilien bis zu drei Jahre nach ihrer Fertigstellung zertifiziert werden. Neben diversen ökologischen, wirtschaftlichen und soziokulturellen Kriterien werden auch funktionale Aspekte, Technologien, Prozesse und der Standort der Immobilie bewertet. Die DGNB-Zertifizierung für Sanierung fokussiert auf Gebäude, die unter Berücksichtigung ökologischer und wirtschaftlicher Aspekte sowie des Nutzerkomforts renoviert wurden, während DGNB für Bestandsgebäude eine Zertifizierung des bestehenden Gebäudebestands anhand einer reduzierten Anzahl von Kriterien und einer Bewertung tatsächlicher Verbrauchsdaten ermöglicht. Eine Rezertifizierung ist jährlich möglich, ansonsten ist sie alle drei Jahre erforderlich.

Benchmarking- und Monitoring-Tools

GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)

GRESB ist ein umfassendes globales ESG-Bewertungs- und Benchmarksystem, das auf jährlicher Basis ESG-Daten für einzelne Immobilien und Portfolios erhebt, validiert, bewertet und einem unabhängigen Benchmarking unterzieht. Der Fokus liegt auf den CO₂-Emissionen, dem Energieverbrauch und der gesellschaftlichen Verantwortung, um Investoren und Immobilieneigentümer bei der Messung und dem Management ihrer Nachhaltigkeitsrisiken und -chancen zu unterstützen. Die GRESB Real Estate Benchmark berücksichtigt Management- und Performance-Faktoren und bezieht sich auf Bestandsgebäude, während die GRESB Development Benchmark den Fokus auf Management- und Entwicklungsfaktoren in neuen Entwicklungs- und Infrastrukturprojekten legt.

SSREI (Swiss Sustainable Real Estate Index)

SSREI ist ein Instrument zur Bewertung der Nachhaltigkeit des Schweizer Immobilienbestands. SSREI orientiert sich strukturell am Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS Hochbau) und bewertet das Nachhaltigkeitsprofil von Liegenschaften anhand von 36 Indikatoren in den Bereichen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt. Ergebnis der Evaluierung ist eine Gesamtbewertung des Nachhaltigkeitsprofils der Immobilie bzw. des Gesamtportfolios. Darüber hinaus können SSREI-Bewertungen zu einem besseren GRESB-Rating führen.

CO₂-Benchmark der REIDA (Real Estate Investment Data Association)

Die CO₂-Benchmark der REIDA gibt Immobilieneigentümern und Portfoliomanagern die Möglichkeit, die realen Energiedaten ihrer Liegenschaften und Portfolios mit denen ihrer Peer-group und Branche zu vergleichen. Die von der Benchmark betrachteten Kennzahlen umfassen die CO₂-Emissionen, den Energieverbrauch und den Anteil erneuerbarer Energien der eingereichten Immobilienportfolios.

CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor)

CRREM ist ein Instrument, das es Investoren und Immobilieneigentümern ermöglicht, anhand von Analysen der Energie- und Emissionsdaten sowie regulatorischer Anforderungen die finanziellen Risiken von schlechter Energieeffizienz bei Immobilienbeständen (Stranding-Risiken) zu ermitteln. Ausserdem stellt das Tool wissenschaftsbasierte CO₂-Absenkungspfade für die Steuerung von CO₂-Reduktionsstrategien zur Verfügung. CRREM bietet Reduktionsziele pro Quadratmeter für verschiedene Arten von Liegenschaften weltweit bis 2050 und berechnet Ziele und Pfade für die Senkung des Energieverbrauchs.

ECORE (ESG Circle of Real Estate)

ECORE ist ein europäischer Scoringstandard, der die Nachhaltigkeit in Immobilienportfolios anhand verschiedener ESG-Indikatoren transparent, messbar und vergleichbar macht. ECORE verbindet Vorschriften, Gesetze, Verordnungen und ESG-Kriterien, die kontinuierlich an die Anforderungen der EU-Taxonomie angepasst werden. Fonds, Investoren, Portfoliobesitzer und Projektentwickler können den ESG-Status ihrer Objekte über alle Assetklassen hinweg ermitteln und auf der von ihnen gewählten Ebene vergleichen. Das Scoringmodell besteht aus den drei Clustern Governance, Verbrauch und Emissionen sowie Asset Check, die jeweils in relevante Kriterien untergliedert sind. Aufgrund der Verzahnung von Immobilien- und Finanzsektor kann ECORE auch von Banken zur Bewertung von Immobiliendarlehen eingesetzt werden.

REMMS (Real Estate Meta Rating and Monitoring on Sustainability)

REMMS bewertet Immobilienprojekte, alle Arten von Liegenschaften und Immobilienportfolios gemäss den Empfehlungen von u.a. AMAS, ASIP, FINMA, KGAST und SBA, um Benchmarkings zu ermöglichen. Grösseren Eigentümern und Finanziers wird das System zu Selbstkosten zur Verfügung gestellt, für Privatpersonen und kleine institutionelle Investoren ist der Service kostenlos. REMMS ist betriebsbereit und

die technischen Integrationen in verschiedene Management- und Bankensysteme werden voraussichtlich im Juni 2023 einsatzbereit sein.

SGNI (Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft)

SGNI führt ESG-Verifizierungen für Immobilieneigentümer durch und bewertet die EU-Taxonomie-Konformität von Liegenschaften und Portfolios. Die Verifizierung kann entweder unabhängig von der DGNB-Zertifizierung oder parallel zu dieser durchgeführt werden. Diese ESG-Verifizierung dient der Transparenz und Risikominimierung, insbesondere im Kauf- und Verkaufsprozess.

PACTA (Paris Agreement Capital Transition Assessment) Immobilienmodell

Das PACTA-Immobilienmodell ist ein kostenloses open-source Online-Tool zur Bewertung der Ausrichtung von Anlageportfolios auf Klimaszenarien, die im Einklang mit den Zielen des Pariser Abkommens stehen, für verschiedene klimarelevante Sektoren. Das Tool hilft Investoren, Klimarisiken und -chancen in ihren Portfolios zu identifizieren und zu managen. Für die Anwendbarkeit in der Schweiz hat das Bundesamt für Umwelt Wüest Partner mit der Entwicklung des PACTA-Immobilienmodells beauftragt, um den CO₂-Emissionspfad einzelner Liegenschaften und Immobilienportfolios in der Schweiz zu bewerten und die Auswirkungen verschiedener Klimaszenarien abzuschätzen. Das PACTA-Immobilienmodell ist auf Anfrage auch ohne Lizenz erhältlich.

5 Ein vierstufiger Ansatz für die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsfaktoren bei direkten Immobilieninvestments

Die Integration von Nachhaltigkeitspraktiken in Immobilieninvestments kann dazu beitragen, die mit Umwelt-, Sozial- und Governance-Faktoren verbundenen Risiken zu mindern, die finanzielle Rendite durch Energieeffizienz und Marktfähigkeit zu steigern, der sozialen Verantwortung durch die Förderung gesünderer, attraktiverer Lebensräume gerecht zu werden und die Erwartungen der Stakeholder zu erfüllen.

Die Entwicklung einer Nachhaltigkeitsstrategie erfordert eine sorgfältige Berücksichtigung zahlreicher Faktoren – von regulatorischen Anforderungen und Stakeholder-Erwartungen bis hin zu gesellschaftlichen Bedürfnissen und Netto-Null-Emissions-Zielen. Wie in Abschnitt 4 erläutert, gibt es eine breite Palette von Instrumenten und Produkten am Markt, die bei der Umsetzung einer Nachhaltigkeitsstrategie unterstützen können.

Dieser Abschnitt enthält Leitlinien zur Integration von Nachhaltigkeitspraktiken für Anleger, die direkt in Immobilien oder Immobilienportfolios investieren.

Die beste Grundlage für die Integration von Nachhaltigkeitspraktiken in ein Immobilienportfolio sind eine umfassende Immobilienstrategie und ein Massnahmenplan mit klar definierten Zielen, Prozessen und Methoden. Investoren sollten kurz-, mittel- und langfristige Ziele definieren und umsetzen. Die Fortschritte bei der Erreichung dieser Ziele sollten regelmässig gemessen, überwacht und ausgewiesen werden. Abbildung 2 veranschaulicht einen vierstufigen Ansatz zur Integration von Nachhaltigkeitsfaktoren in Immobilieninvestments.



Abbildung 2: Vierstufiger Ansatz für die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsfaktoren bei direkten Immobilieninvestments

5.1 Strategieentwicklung und Portfolio-bewertung

- **Definieren Sie eine Nachhaltigkeitsstrategie** auf der Grundlage übergreifender Ziele zur Priorisierung von Massnahmen und zur systematischen Einbeziehung nachhaltiger Praktiken und Ziele auf operativer Ebene
 - Legen Sie als Grundlage für Ihre Nachhaltigkeitsstrategie klar definierte und messbare langfristige Ziele fest, zum Beispiel in Fünf-Jahres-Schritten
 - Nutzen Sie breite Rahmenwerke wie das Pariser Abkommen, die SDGs und die Ziele des Bundesrats (z. B. zur Festlegung von Meilensteinen für Emissionsreduktionen und die soziale Wirkung)
- **Bewerten Sie das aktuelle ESG-Profil** des Immobilienportfolios
 - Verschaffen Sie sich einen Überblick über die für die einzelnen Gebäude verfügbaren Daten und holen Sie weitere relevante Informationen von Stakeholdern ein, z. B. über Umweltaspekte (Energieeffizienz, Wasserverbrauch), soziale Aspekte (Wohlbefinden der Mieter, Auswirkungen auf das Gemeinwesen), Governance (Einhaltung von Vorschriften, Stakeholder-Engagement)
 - Für die Lebenszyklusplanung sollten Sie alle wichtigen Merkmale Ihrer Immobilien kennen (Baujahr und relevante Sanierungsjahre, Gebäudeparameter)

Herausforderungen

Interessenkonflikte zwischen ESG und finanziellen Zielen

- Nachhaltige Infrastruktur und nachhaltige Praktiken sind häufig mit hohen Anfangsinvestitionen verbunden, was Auswirkungen auf die kurzfristige finanzielle Rendite haben kann

Prozess der Datenerhebung

- Der Prozess der Datenerhebung (z. B. zum Energieverbrauch) kann sehr ressourcenintensiv sein
- Fehlende Verbrauchsdaten und Ressourcen, vor allem bei kleineren Unternehmen, erschweren Schätzungen und die Minderung der CO₂-Emissionen

Leitlinien

- Planen Sie langfristig, um eine gesunde Balance zwischen der finanziellen Rendite und den ESG-Massnahmen zu erreichen
- Setzen Sie Nachhaltigkeitsmassnahmen schrittweise um
- Stellen Sie von einem Nettomietmodell auf ein Bruttomietmodell um und aktivieren Sie versteckte Mietpotenziale aus nicht optimierten Nebenkosten (bspw. bieten niedrigere Heiz- und Warmwasserkosten Potenzial für Mieterhöhungen)
- Nutzen Sie verfügbare Fördermittel
- Verwenden Sie in der Schweiz verfügbare Instrumente, Standardprogramme und erschwingliche Beratungsdienste für die Datenerhebung, Emissions- und Energiemessung, Überwachung und Prüfung von Gebäuden und Portfolios

5.2 Massnahmenplan und Umsetzung

- **Definieren Sie einen konkreten Massnahmenplan** für das gesamte Portfolio auf Basis der definierten Strategie und Portfoliobewertung
 - Stellen Sie sicher, dass der Massnahmenplan realistisch ist, indem Sie die finanziellen Auswirkungen, die für die Umsetzung erforderlichen Ressourcen, die Risikoaspekte, die regulatorischen Anforderungen und die Forderungen der Stakeholder berücksichtigen, und priorisieren Sie zeit- und ressourcenintensive Massnahmen
 - Jedes Ziel des Massnahmenplans sollte SMART (Specific, Measurable, Achievable, Relevant, Time-bound – spezifisch, messbar, erreichbar, relevant, zeitgebunden) sein, um Fortschritte und Zielorientierung zu gewährleisten
- Definieren Sie aussagekräftige Indikatoren zur Überwachung der Fortschritte des Massnahmenplans im Hinblick auf die Ziele der Strategie
- Prüfen Sie, inwieweit Nachhaltigkeitslabel, Benchmarkings und externe Monitoring- und Reporting-Instrumente, wie in Kapitel 4 beschrieben, die Strategie unterstützen und in den Massnahmenplan aufgenommen werden können
- **Setzen Sie den Massnahmenplan um**
 - Zur Gewährleistung der Sozialverträglichkeit führen Sie einen aktiven Dialog mit Stakeholdern, darunter Mietern und Immobilienmanagern, während der Planungs- und Umsetzungsphase

Herausforderungen

Abwägung zwischen Neu- und Bestandsbauten

- Die treuhänderischen Pflichten von Immobilienmanagern und -investoren verlangen eine Maximierung der Rendite, was häufig dazu führt, dass Bestandsgebäude ersetzt werden
- Negative externe Effekte durch den Ersatz von Bestandsgebäuden (z. B. Erschöpfung natürlicher Ressourcen, THG-Emissionen) werden in der Regel nicht berücksichtigt

Geringe Vergleichbarkeit vieler Reporting-Tools

- Reporting-Tools sind keine Komplettlösungen, die alle Input-Parameter berücksichtigen, die zur Erreichung mittel- und langfristiger Ziele erforderlich sind
- Verschiedene Leistungsindikatoren lassen sich aufgrund ihrer individuellen Berechnungsgrundlage nicht einfach von einem auf ein anderes ESG-Verifizierungsinstrument oder -Rahmenwerk übertragen, was zu einer geringen Vergleichbarkeit der Kennzahlen führt

Leitlinien

- Führen Sie eine gründliche Kapitalwertanalyse durch und vergleichen Sie die ökologischen und sozialen Auswirkungen von Sanierungen mit denen von Neubauten, um die tragfähigste Option zu ermitteln.
 - In neuen Gebäuden können erneuerbare Energieträger und nachhaltige Baumaterialien eingesetzt werden, was zu niedrigen betrieblichen THG-Emissionen und einer hohen Energieeffizienz beiträgt; durch den Abriss- und Bauprozess entstehen jedoch THG-Emissionen und Abfälle
 - Nachrüstungsmaßnahmen können die Energieeffizienz und den Komfort von Gebäuden verbessern und gleichzeitig den Ressourcenverbrauch und die THG-Emissionen durch den Erhalt bestehender Strukturen und Materialien minimieren

5.3 Monitoring

- **Überwachen Sie die einzelnen Gebäude** auf der Grundlage definierter Indikatoren und ausgewählter Instrumente sowie auf Portfolioebene, um zu gewährleisten, dass die strategischen Ziele und die Ziele der Massnahmenpläne erreicht werden
- **Bauen Sie eine zuverlässige und zeitgerechte Datenhistorie** für den gesamten Lebenszyklus der einzelnen Gebäude und das Gesamtportfolio auf

Herausforderungen

Portfolioabdeckung

- Gewährleistung einer vollständigen Bewertung und Überwachung aller Gebäude in einem Immobilienportfolio

Datenkonsistenz und -genauigkeit

- Gewährleistung der Kohärenz, Genauigkeit und Aktualität der zu den verschiedenen Gebäuden erfassten Daten

Leitlinien

- Anwendung standardisierter Instrumente und automatisierter Prozesse für alle Gebäude im Portfolio

- Einführung einer automatisierten Datenerfassung und entsprechender Überwachungsinstrumente, um die manuelle Arbeit zu reduzieren und Fehler zu minimieren

5.4. Kommunikation

- **Erstellen Sie regelmässige Berichte** über die nachhaltigkeitsrelevanten Daten des gesamten Immobilienportfolios, um die Transparenz gegenüber Stakeholdern, einschliesslich Investoren und Mietern, zu gewährleisten
- **Berichten Sie** im Rahmen ihrer Jahresberichterstattung auch **über Ihre Fortschritte bei der Realisierung Ihrer Ziele**
 - Nutzen Sie die Berichterstattung als Fahrplan, um die Stakeholder über bisherige und aktuelle Fortschritte zu informieren und ihnen darzulegen, wo das Portfolio in Bezug auf die strategisch definierten Ziele und Vorgaben steht
 - Verwenden Sie Indikatoren und Visualisierungen für eine bessere Interpretierbarkeit

Bei der Entwicklung und Umsetzung einer Nachhaltigkeitsstrategie ist es wichtig, auf Erkenntnisse und Erfahrungen anderer Marktteilnehmer und Stakeholder wie Immobilienmanager oder Mieter zurückzugreifen. Die Einbindung dieser Parteien fördert nicht nur ein Gefühl der Einbeziehung, sondern bietet auch wertvolle Perspektiven, die die Strategieformulierung und -umsetzung erheblich verbessern können. Die aktive Beteiligung dieser Akteure trägt zu robusteren und pragmatischeren Nachhaltigkeitsmassnahmen bei und fördert ein kooperatives Umfeld, das den Übergang zu mehr Nachhaltigkeit beschleunigt.

Herausforderungen

Informationsasymmetrie

- Informationsasymmetrie fördert die Durchsetzung von ESG-Verifizierungsinstrumenten wie Gütesiegeln und Benchmarks
 - Positiv: mehr Transparenz, Glaubwürdigkeit und Vertrauen unter den Stakeholdern
 - Negativ: kann zu hohen Kosten und damit zu einem Konflikt zwischen der Anlegernachfrage nach Zertifikaten/Labels und der Strategie des Eigentümers führen

Leitlinien

- Nutzen Sie Zertifikate, Label und Benchmarks, um Ihre Nachhaltigkeitspraktiken zu verdeutlichen
- Verwenden Sie Leistungsindikatoren für eine transparente und effektive Kommunikation der Fortschritte und erreichten mittel- und langfristigen Ziele gegenüber den Stakeholdern



Netto-Null-Erwägungen

Die Verabschiedung des Klima- und Innovationsgesetzes unterstreicht die Verpflichtung der Schweiz, bis 2050 Netto-Null-Emissionen zu erreichen. Dieses ehrgeizige Ziel erfordert nicht nur eine starke staatliche Unterstützung für die Umsetzung gemeinsamer Standards, erhebliche finanzielle Mittel und ein verstärktes Engagement von Investoren und Immobilieneigentümern, sondern auch zusätzliche Experten, qualifizierte Arbeitskräfte, einen Ausbau der Energienetze sowie ausreichende und erschwingliche Baumaterialien.

Laut dem Schweizerischen Nationalfonds müsste sich die derzeitige jährliche Quote von 1 Prozent für die energetische Sanierung der bestehenden Bausubstanz in der Schweiz verdoppeln, um die Ziele der Energiestrategie 2050 für Gebäude zu erreichen¹⁶. Um einen wirklichen Netto-Null-Ansatz in Immobilienportfolios zu erreichen, müssen Eigentümer zudem den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes einschliesslich der eingebetteten Kohlenstoffemissionen und Kreislaufwirtschaftsmassnahmen berücksichtigen. Abbildung 3 gibt einen Überblick über einige der erforderlichen Emissionsreduktionen und Meilensteine zur Erreichung von Netto-Null-Emissionen im Gebäude- und Energiesektor bis 2050.

— Szenario Netto-Null-Emissionen (Net Zero Emissions – NZE) bis 2050

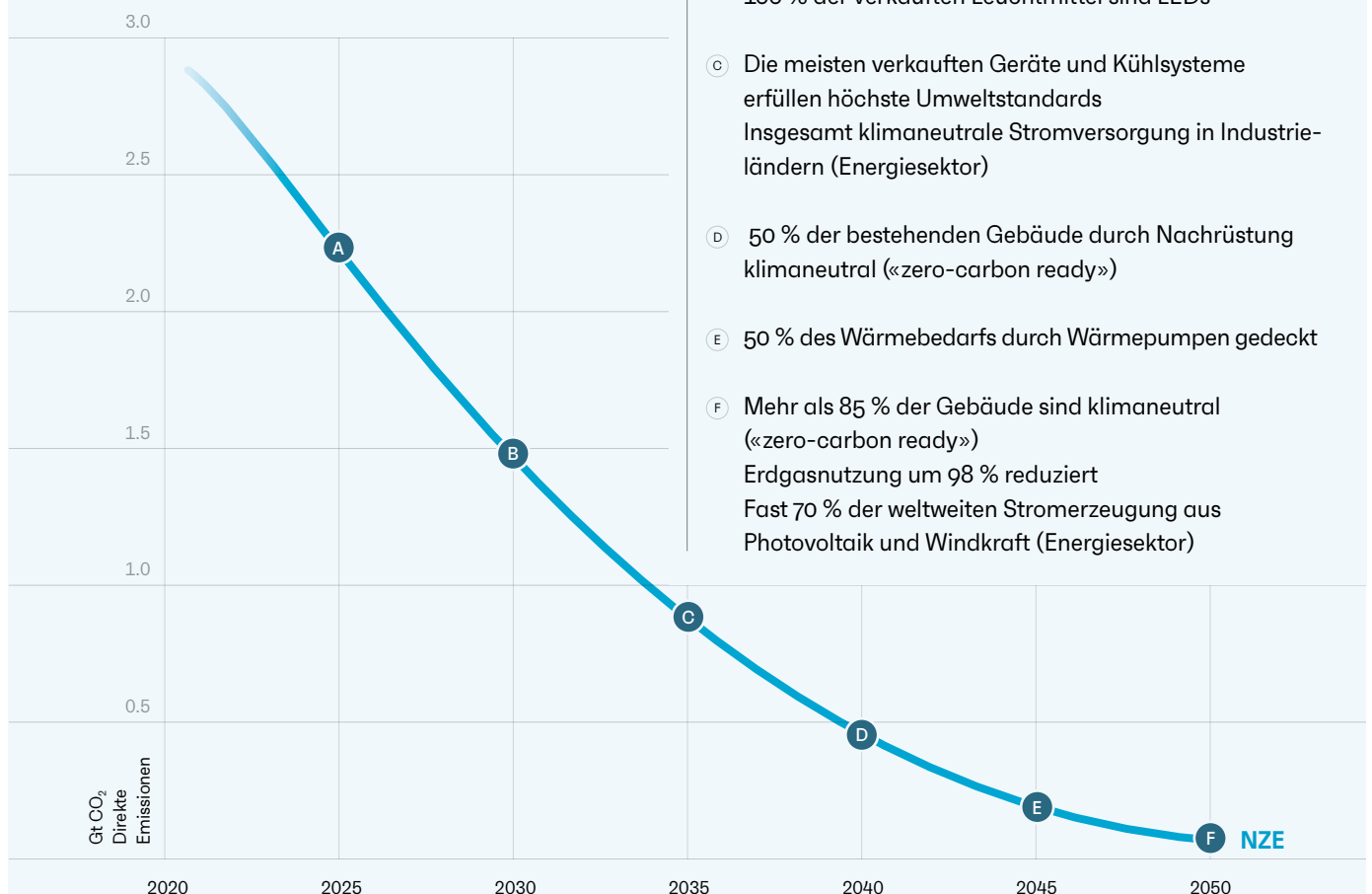


Abbildung 3: Erforderliche Meilensteine zur Erreichung von Netto-Null-Emissionen (NZE) im Gebäudesektor
Quelle: IEA World Energy Outlook (2022).

16 Siehe SNSF (2019).

Im Immobiliensektor wird bereits viel unternommen, um das Netto-Null-Ziel zu erreichen. Trotzdem steht die Branche noch immer vor ungelösten Herausforderungen, die wesentliche Fortschritte behindern. Dazu gehört die Festlegung einer einheitlichen Definition des Begriffs «Netto-Null» für die gesamte Immobilienbranche. Eine solche Definition sollte einen Standard dafür festlegen, wie sowohl die eingebetteten Kohlenstoffemissionen (Embodied Carbon) als auch die betrieblichen Emissionen gemessen, ausgewiesen und geprüft werden. Darüber hinaus sollten die Grundsätze der Kreislaufwirtschaft und des «Cradle-to-Cradle»-Prinzips in die Planungsprozesse einbezogen werden, um Gebäude aktiv neuen Nutzungsformen zuzuführen und ihre Lebensdauer zu verlängern. Durch den Einsatz geeigneter Technologien (z. B. Smart-Home-Systeme, intelligente Zähler) können der Übergang zu Netto-Null-Emissionen und die Durchsetzung von Best Practices vorangetrieben werden.

Immobilien Eigentümer sollten sich jedoch nicht von Unklarheiten in Bezug auf kritische Elemente wie die Messung der eingebetteten Emissionen entmutigen lassen. Auch begrenzte finanzielle oder personelle Ressourcen stellen kein unüberwindbares Hindernis dar. Wichtig ist, dass zunächst die bereits verfügbaren Gebäudeinformationen und Ressourcen genutzt werden, um eine Strategie zu entwickeln, einen konkreten Aktionsplan aufzustellen und schliesslich mit der Umsetzung von Massnahmen zur Verringerung der CO₂-Emissionen zu beginnen.

Sind die Ziele definiert, können die ergriffenen Massnahmen mit der Zeit feingesteuert werden, indem relevante Faktoren, Instrumente und Standards einbezogen werden, sobald sie verfügbar sind. Wenn finanzielle Zwänge Fortschritte verhindern, können Investoren nachhaltigkeitsbezogene Finanzierungsoptionen wie Anreize und Zuschüsse prüfen.

Als Ausgangspunkt können Investoren verschiedene Quellen konsultieren, die ihnen bei der Festlegung von Netto-Null-Zielen und entsprechenden Massnahmen helfen können¹⁷:

- [Science Based Targets initiative \(SBTi\)](#) unterstützt Organisationen bei der Festlegung wissenschaftsbasierter Emissionsreduktionsziele: Corporate Net-Zero Standard, [SBTi Buildings](#)¹⁸
- Embodied Carbon Emissions Assessments: [DIN EN 15978-1 :2021-09](#), [DIN EN 15804:2022-03](#)
- Branchen-Rahmenwerke: [WBSCD: The Building System Carbon Framework](#), [BBP Net Zero Carbon Pathway Framework](#); [BREEAM Net Zero Carbon](#)
- PRI Technical Guide: [TCFD for Real Assets Investors](#)
- World Green Building Council: [Bringing Embodied Carbon Upfront report](#)
- GRESB, PCAF, CRREM: [Accounting and Reporting of GHG Emissions from Real Estate Operations: Technical Guidance for the Financial Industry](#)
- Carbon Leadership Forum: [Embodied Carbon in Construction Calculator \(EC3\)](#)

¹⁷ Hinweis: Es handelt sich um eine Auswahl, keine vollständige Auflistung.

¹⁸ SBTi hat einen Richtlinienentwurf (v1.5) zur Festlegung wissenschaftsbasierter Ziele im Immobiliensektor veröffentlicht: „[Buildings sector science based target setting guidance](#)“.

6 Fazit

Diese Publikation bietet eine umfassende Einführung in die Thematik der nachhaltigen Immobilieninvestments und dient als Orientierungshilfe für Investoren, die sich über die wichtigsten Normen und Vorschriften für direkte Immobilieninvestments in der Schweiz und der EU informieren möchten. Angesichts der Vielzahl nachhaltigkeitsbezogener Zertifizierungen, Labels und Rahmenwerke auf dem Markt können sich Immobilieninvestoren in Abschnitt 4 einen Überblick über eine Auswahl dieser Instrumente für die Nachhaltigkeitsstrategie ihres Portfolios verschaffen, basierend auf den spezifischen Schwerpunkten der einzelnen Instrumente. Für Investoren und Unternehmen, die eine Anleitung zur Umsetzung einer Nachhaltigkeitsstrategie suchen, werden in einem vierstufigen Ansatz, der auch Herausforderungen und Leitlinien enthält, grundlegende Elemente skizziert, die zur Formulierung wirksamer Strategien herangezogen werden können.

Schweizer Immobilieninvestoren können einen Beitrag zur Erreichung der Schweizer Klimaziele leisten, wenn sie proaktiv handeln und entschlossen vorgehen. Aufgrund der kontinuierlichen und sehr dynamischen Entwicklung dieses Marktes ist es unerlässlich, sich aktiv an Diskussionen mit verschiedenen Akteuren der Branche zu beteiligen, um über die aktuellen Trends und Marktangebote informiert zu bleiben. Der Übergang zu einem nachhaltigen Immobiliensektor mag kostspielig erscheinen. Die Vorteile können die Ausgaben jedoch überwiegen und sich letztlich positiv auf die Gesellschaft, die Umwelt und die Bewertung des Immobilienportfolios auswirken.

Impressum

Autoren

Laura Archer-Svoboda, Research Associate, ZHAW School of Management and Law
Dr. Hendrik Kimmerle, Senior Project Manager, Swiss Sustainable Finance

Vielen Dank

SSF dankt den folgenden Experten unter unseren Mitgliedern, die im Rahmen eines Workshops wertvolle Einblicke in die aktuellen Herausforderungen von Direktanlegern in Immobilien gegeben haben: Nino Birrer (Helvetica Property Investors), Asha De (Swiss Finance Property Group), Alexandros Gratsias (Bank J. Safra Sarasin AG), Jörn Hartmann (Zürich Invest). Ausserdem dankt SSF Sasha Cisar (radicant bank ag) für seinen wertvollen Beitrag zu diesem Bericht.

Titel

Foto von Anders Vestergaard Jensen auf Unsplash

Design noord.ch

Herausgeber

Swiss Sustainable Finance
Grossmünsterplatz 6
8001 Zürich
044 515 60 50
sustainablefinance.ch

November 2023



Die Mission von Swiss Sustainable Finance (SSF) ist es, die Position der Schweiz als führende Stimme und Akteurin im Bereich der nachhaltigen Finanzwirtschaft zu stärken und damit zu einer nachhaltigen und prosperierenden Wirtschaft beizutragen. Die 2014 gegründete Organisation hat Vertretungen in Zürich, Genf und Lugano. Zurzeit vereinigt SSF mehr als 240 Mitglieder und Netzwerkpartner, darunter Finanzdienstleister, Investoren, Universitäten und Hochschulen, Ämter und andere Organisationen.

Zürcher Hochschule
für Angewandte Wissenschaften



Die ZHAW Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften ist eine der führenden Schweizer Hochschulen. Sie ist in Lehre, Forschung, Weiterbildung und anderen praxisnahen und wissenschaftlich fundierten Dienstleistungen tätig. Das Institut für Wealth & Asset Management (IWA) legt den Schwerpunkt auf die angewandte Forschung zu nachhaltigen Finanzen und Financial Data Science. Das IWA ist an einer Zusammenarbeit mit der Finanzindustrie interessiert, um Innovationen zu entwickeln und Entscheidungsprozesse zu verbessern.

Haftungsausschluss

Dieses Informationsmaterial wurde von Swiss Sustainable Finance (SSF) mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. SSF übernimmt jedoch keine Gewähr für seinen Inhalt und Vollständigkeit und haftet nicht für etwaige Schäden aus der Nutzung dieser Informationen. Die in diesem Informationsmaterial zum Ausdruck gebrachten Meinungen sind die von SSF zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments vertretenen Meinungen und können sich jederzeit ohne Vorankündigung ändern. Soweit nicht anders angegeben, sind alle Zahlen ungeprüft. Dieses Informationsmaterial wird nur zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt und ist ausschliesslich für die Verwendung durch den Empfänger bestimmt. Es stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder -dienstleistungen dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Dieses Informationsmaterial darf ohne schriftliche Genehmigung von SSF weder ganz noch auszugsweise vervielfältigt werden.

