

REGULATORISCHE VORSCHRIFTEN: DIE AMAS SELBSTREGULIERUNG NACHHALTIGKEIT IM ÜBERBLICK

Stephan Artus

Senior Business Counsel

Zürich, 6. November 2024



INHALT

1. Selbstregulierung 2.0
2. Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds



1. Selbstregulierung 2.0



SELBSTREGULIERUNG: EIN WENIG HINTERGRUND (1/2)

Der Bundesrat



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Kontakt

DE FR IT RM EN

Suchen

Themen A-Z

Bundesrat

Bundespräsidium

Departemente

Bundeskanzlei

Bundesrecht

Dokumentation

Startseite

Dokumentation

Medienmitteilungen

Bundesrat stellt Fortschritte der Finanzbranche bei Verhinderung von Greenwashing fest

Dokumentation

Medienmitteilungen

Medienmitteilungen des Bundesrats

Medienmitteilungen abonnieren

Medienmitteilungen als RSS beziehen

Zurück zur Übersicht



Bundesrat stellt Fortschritte der Finanzbranche bei Verhinderung von Greenwashing fest

Bern, 19.06.2024 - Der Bundesrat hat an seiner Sitzung vom 19. Juni 2024 die neuen Selbstregulierungen der Finanzbranche gegen Greenwashing zur Kenntnis genommen. Diese stellen einen Fortschritt in der Umsetzung der Position des Bundesrates zur Verhinderung von Greenwashing im Finanzbereich dar. Der Bundesrat wird weitere staatliche Vorschriften unter Berücksichtigung der laufenden regulatorischen Entwicklungen in der Europäischen Union prüfen.

Im Dezember 2022 veröffentlichte der Bundesrat seine Position zur Verhinderung von Greenwashing im Finanzsektor. Der Begriff bezeichnet die Täuschung von Kundinnen und Kunden bezüglich nachhaltiger Eigenschaften von Finanzprodukten und -dienstleistungen. Nach einem Austausch mit den betroffenen Behörden, Dachverbänden und Nichtregierungsorganisationen teilte das Eidgenössische Finanzdepartement (EFD) dem Bundesrat im Oktober 2023 mit, dass es ihm bis Ende August 2024 einen Verordnungsentwurf zur Umsetzung dieser Position vorlegen werde. Sollte der Finanzsektor jedoch Selbstregulierungen vorweisen, die die

ASSET MANAGEMENT
ASSOCIATION

SEITE 4 • 6. NOVEMBER 2024

SELBSTREGULIERUNG: EIN WENIG HINTERGRUND (2/2)



VON DER SR 1.1 ZUR SR 2.0

Selbstregulierung zu Transparenz und Offenlegung bei Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug vom 26. September 2022

Stand am 1. November 2023

Freie Selbstregulierung für die Mitgliedsinstitute der Asset Management Association Switzerland («AMAS») sowie weitere beigetretene Institute.

Präambel und einleitende Bemerkungen

Der Sektor für nachhaltige Anlagen wächst stetig und entwickelt sich kontinuierlich weiter. Die Asset Management Industrie spielt eine zentrale Rolle bei der Berücksichtigung von Nachhaltigkeit im Zusammenhang mit der Verwaltung von Kollektivvermögen und bei der Erstellung von kollektiven Kapitalanlagen.

In der Absicht

- a. einen Beitrag zur Nachhaltigkeit im Sinne der Leitlinien des Bundesrates (Bericht vom 24. Juni 2020) und der Medienmitteilung zu nachhaltigen Finanzanlagen (17. November 2021) zu leisten;
- b. die Transparenz und Qualität bei der Verwaltung und Positionierung von Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug sicherzustellen;
- c. und dadurch den schweizerischen Finanzplatz im In- und Ausland weiter zu stärken;

verpflichten sich Aktivmitglieder der AMAS sowie weitere beigetretene Marktteilnehmer zur Einhaltung dieser Selbstregulierung.

1. Zweck, Geltungsbereich und Leitlinien für die Anwendung

Selbstregulierung zu Transparenz und Offenlegung bei Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug vom 29.04.2024 – (Version 2.0)

Stand am 29.04.2024

Freie Selbstregulierung für die Mitgliedsinstitute der Asset Management Association Switzerland («AMAS») sowie weitere beigetretene Institute.

Präambel und einleitende Bemerkungen

Der Sektor für nachhaltige Anlagen wächst stetig und entwickelt sich kontinuierlich weiter. Die Asset Management Industrie spielt eine zentrale Rolle bei der Berücksichtigung von Nachhaltigkeit im Zusammenhang mit der Verwaltung von Kollektivvermögen und bei der Erstellung von kollektiven Kapitalanlagen.

In der Absicht

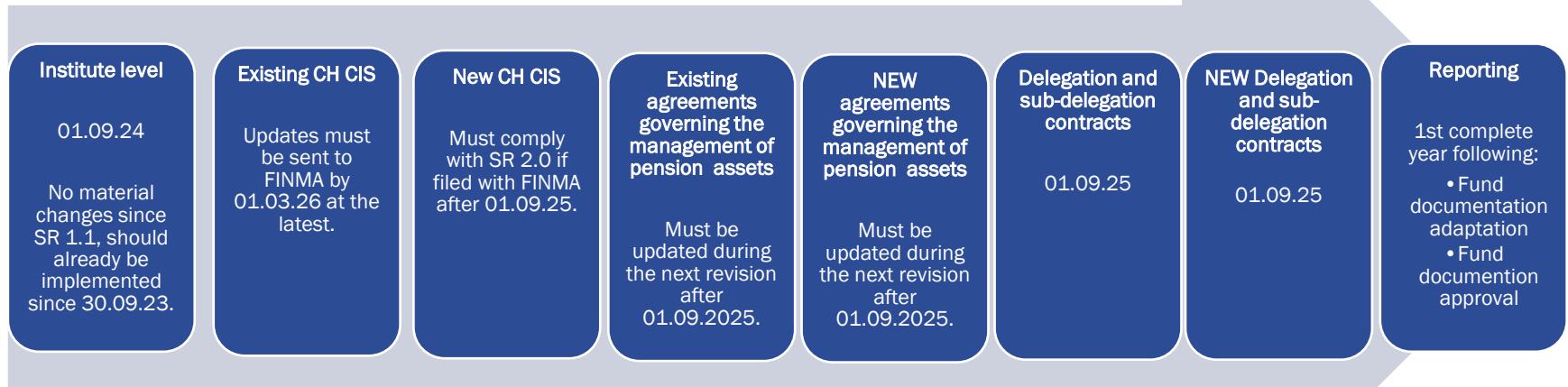
- a. einen Beitrag zur Nachhaltigkeit im Sinne der Leitlinien des Bundesrates (Bericht vom 24. Juni 2020) und der Medienmitteilung zu nachhaltigen Finanzanlagen (17. November 2021) zu leisten;
- b. die Transparenz und Qualität bei der Verwaltung und Darstellung von Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug sicherzustellen;
- c. und dadurch den schweizerischen Finanzplatz im In- und Ausland weiter zu stärken;

verpflichten sich Aktivmitglieder der AMAS sowie weitere beigetretene Marktteilnehmer zur Einhaltung dieser Selbstregulierung.

1. Zweck, Geltungsbereich und Leitlinien für die Anwendung

INKRAFTTRETEN (1/2)

Art. 30: Inkrafttreten SR 2.0 am 1. September 2024.



INKRAFTTRETEN (2/2)



Wie bereits Mitte Juli bestätigt wurde, baut die SR 2.0 auf der SR 1.1 auf.

Deshalb:

- ✓ Alle Fristen in Art. 30 SR 1.1 sind auf die SR 1.1 anwendbar, und
- ✓ Alle Fristen in Art. 30 SR 2.0 (z.B. Schwellenwert von 70%) sind auf die SR 2.0 anwendbar.

DIE WICHTIGSTEN ÄNDERUNGEN

Art. 3 Definitionen zum Nachhaltigkeitsbezug

Art. 17 Präzisierungen

Art. 17 Indexfonds

Art. 21 Reporting

Art. 30^{bis} Unabhängige Prüfung

Anhang 2 Beispiele für Nachhaltigkeitsziele und Referenzrahmen

Anhang 3 Klassifizierung

ART. 17 INDEXFONDS

- ⁶ Bezüglich Kollektivvermögen, die einen nachhaltigen Index nachbilden, gelten die vorstehenden Anforderungen, soweit relevant, sinngemäss für den replizierten Index. Dabei ist darzulegen, wie die Indexzusammensetzung des Index erfolgt und wie diese mit den gesetzten nachhaltigen Anlagezielen verträglich ist bzw. zu diesen beiträgt.

ART. 21 REPORTING

- ¹ Über die ~~für die Positionierung relevanten~~ nachhaltigen Anlageziele gemäss Art. 3 und Nachhaltigkeitsansätze, welche in einem Kollektivvermögen zur Anwendung gelangen, werden die Anlegerinnen und Anleger bzw. der Auftraggeber vom Asset Manager oder einem Dritten (z. B. Fondsleitung) mindestens jährlich mittels eines Nachhaltigkeits-Reportings informiert (z. B. im Rahmen der regulären Berichterstattung oder durch Publikation auf der Homepage). Das Nachhaltigkeits-Reporting beschreibt die nachhaltigen Anlageziele und angewendeten Nachhaltigkeitsansätze, indem es die wichtigsten Ratings, Metriken oder anderen massgeblichen Angaben der Benchmark, wo relevant, gegenüberstellt- (inkl. spezifischen Indikatoren, die zur Messung und Überwachung des(der) verfolgten(s) Nachhaltigkeitsziel(en) verwendet werden). Wird Stewardship als Nachhaltigkeitsansatz angewendet, ~~so kann das~~ soll zu den festgelegten Zielen, zu der Anzahl der geführten Gesprächen, zu den Ergebnissen des Engagements und zur Einhaltung des Prozesses berichtet werden. Das Reporting kann auch durch Verweis auf ein aggregiertes Reporting auf Institutsebene erfolgen.

ART. 30^{BIS} AUDIT

Art. 30^{bis} Unabhängige Prüfung

- ¹ Die Überprüfung der Einhaltung der Selbstregulierung wird basierend auf einem von der Asset Management Association Switzerland erstellten Prüfprogramm von einer unabhängigen Prüfgesellschaft im Rahmen der aufsichtlichen Prüfung durchgeführt.
- ² Die Überprüfung erfolgt in Bezug auf die Anforderungen an die Produkte in Form eines eigenen Anhangs zum bestehenden Prüfbericht.
- ³ Die Überprüfung erfolgt in Bezug auf die Anforderungen an das Institut in Form eines zusätzlichen Berichts an das oberste Leitungsorgan.

→ allenfalls nochmalige Präzisierungen erforderlich

WEITERE ENTWICKLUNGEN UND AUSBLICK

- AG ImmoF ESG derzeit an der Erarbeitung spezifischer Anlageansätze und Nachhaltigkeitsziele für Immobilienfonds
- Ferner Erarbeitung von ESG-Textbausteinen für die Prospekte und Fondsverträge kollektiver Kapitalanlagen
- Methodologie zur Modellierung des Absenkungspfads und Integration von Scope 3-Emissionen

2. Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds



UMWELTRELEVANTE KENNZAHLEN FÜR IMMOBILIENFONDS - BACKGROUND

Hintergrund

- Antwort auf Bedürfnis der Investoren nach Transparenz
- Ausarbeitung durch Fachspezialisten in einer eigens dafür gebildeten Arbeitsgruppe auf Initiative des AMAS Fachausschusses Immobilienfonds
- Beginn der Arbeiten im Sommer 2021
- Austausch mit anderen Verbänden (z. B. Coptis, ASIP, KGAST, EXPERTsuisse) und auch Bundesbehörden (BAFU, SIF, FINMA)

UMWELTRELEVANTE KENNZAHLEN (1/3)

Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds

13. September 2016 (Stand 31. Mai 2022)

I. Einleitung

Die Selbstregulierung in der schweizerischen Fondswirtschaft verpflichtet Fondsleitungen und SICAV von Immobilienfonds sowie Vertreter genehmigter ausländischer Immobilienfonds dazu, in den Fondsinformationen einheitliche Kennzahlen zu verwenden. Dabei haben sie sich an die in der vorliegenden Publikation festgelegten Begriffe und Definitionen zu halten und in den Jahres- und Halbjahresberichten mindestens die nachfolgend in Rz 4 aufgeführten bzw. in fester Schrift hervorgehobenen Kennzahlen offen zu legen. Grundlage für die Ermittlung der Kennzahlen ist eine minimale Harmonisierung der Rechnungslegung. Wir verweisen diesbezüglich auf die in Art. 95 und Anhang 3 KKV-FINMA für die Immobilienfonds festgelegte Mindestgliederung der Vermögens- und Erfolgsrechnung.

Mit dem Erlass dieser Bestimmungen will die Asset Management Association Switzerland eine einheitliche und vergleichbare Information der Anlegerinnen und Anleger sicherstellen und zu einer möglichst hohen Transparenz zum Produktangebot am schweizerischen Fondsmarkt beitragen.

Die wichtigsten, hier aufgeführten Kennzahlen sind auch in der Unternehmens- und Aktienanalyse gebräuchlich. Damit vereinfachen sie einen Vergleich der Anteile von Immobilienfonds mit Aktien von Immobiliengesellschaften.

Die Fondsleitung bzw. die SICAV publiziert in den Jahres- und Halbjahresberichten mindestens folgende Kennzahlen:

- Mietzinsausfallrate
- Fremdfinanzierungsquote
- Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)
- Fondsbetriebsaufwandsquote (TER κ_{IF})
- Eigenkapitalrendite (ROE)
- Rendite des investierten Kapitals (ROIC)
- Ausschüttungsrendite
- Ausschüttungsquote
- Agio/Disagio
- Performance
- Anlagerendite

Es steht der Fondsleitung bzw. der SICAV frei, zusätzlich u.a. folgende Kennzahlen zu veröffentlichen:

- Nettoerträge der fertigen Bauten
- Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT)
- Restlaufzeit Fremdfinanzierungen
- Verzinsung Fremdfinanzierungen
- Fremdkapitalquote
- Kurs/Gewinnverhältnis (P/E ratio)
- Kurs/Cashflowverhältnis (P/CF ratio)

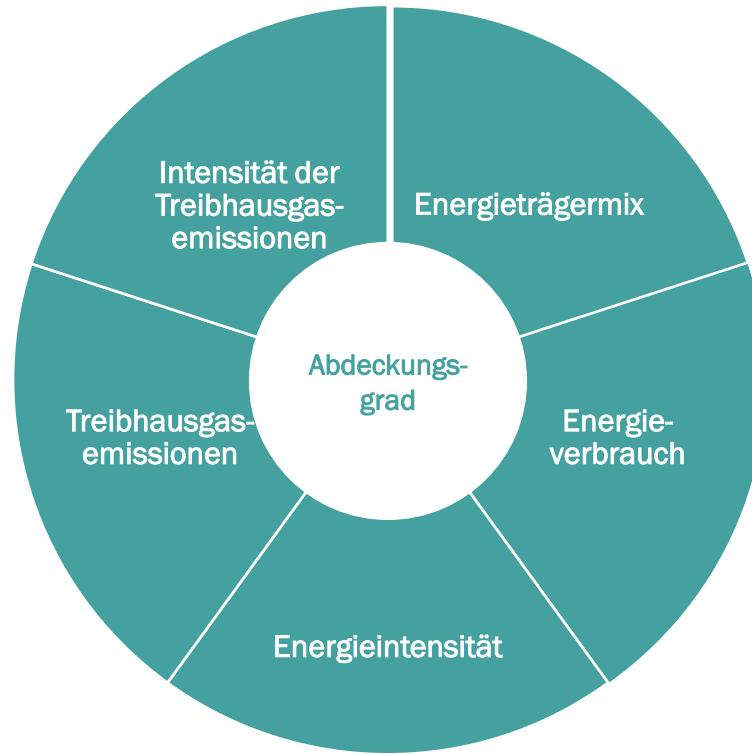
Abdeckungsgrad

Gesamtfläche aller Objekte im Portfolio

Fertige Bauten

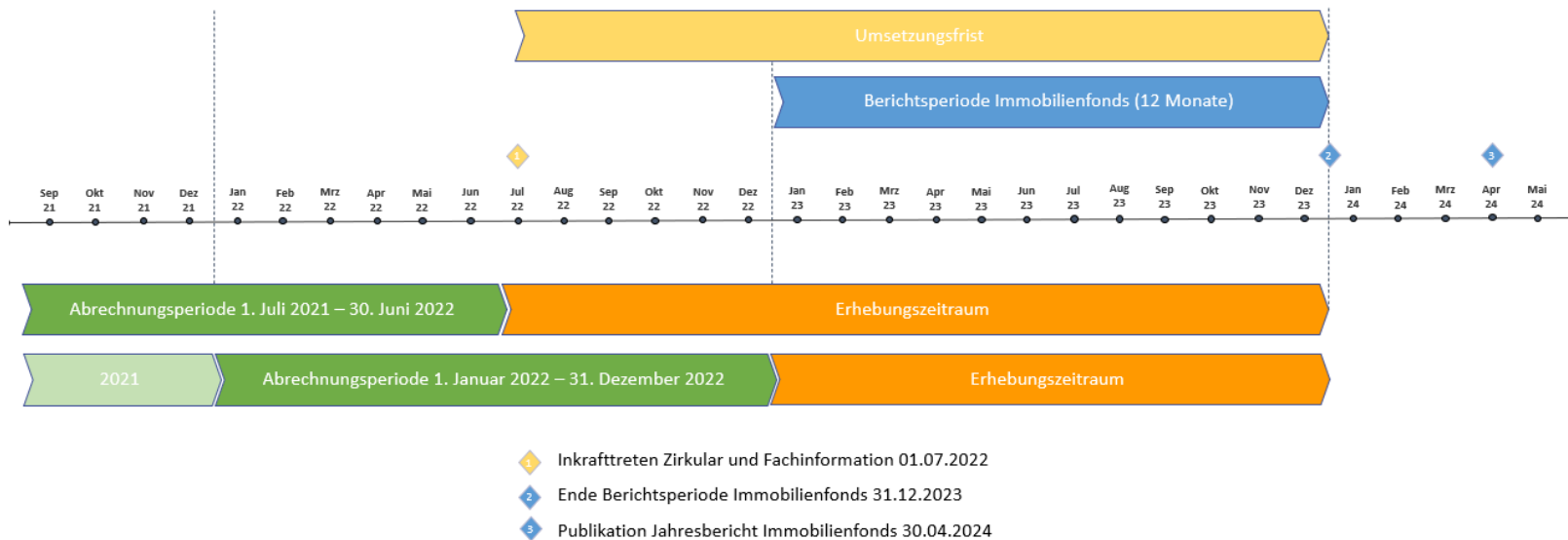
Massgebliche Fläche in m^2 /
Abdeckungsgrad in %

UMWELTRELEVANTE KENNZAHLEN (2/3)



UMWELTRELEVANTE KENNZAHLEN (3/3)

Beispiel: Abschlussstichtag 31. Dezember 2023



Spätester Umsetzungszeitpunkt: Publikation Jahresbericht am 31. Januar 2025
bei Abschlussstichtag per 30. September 2024

BEST PRACTICE (1/2)

AMAS Zirkular Nr. 06/2023 “Best practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds” am 11. September 2023 veröffentlicht.

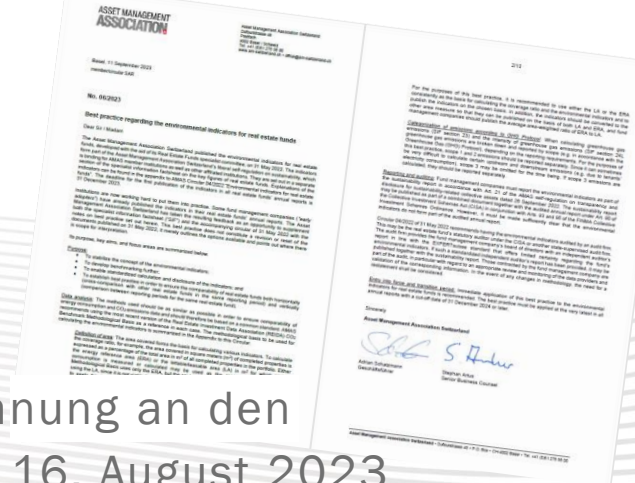
Etablierung einer Best Practice als Empfehlung:

- Stabilisierung des Konzepts der umweltrelevanten Kennzahlen;
- Weiterentwicklung des Benchmarkings;
- Homogene Berechnung und Offenlegung der Kennzahlen; und
- Sicherstellung der Vergleichbarkeit der Immobilienfonds sowohl horizontal sowie vertikal.

BEST PRACTICE (2/2)

Inhalt:

- ✓ Standardisierung der Datenanalyse durch Anlehnung an den REIDA CO₂e-Report Methodische Grundlagen vom 16. August 2023
- ✓ Flächendefinition: Energiebezugsfläche UND vermietbare Fläche
- ✓ Differenzierung der Treibhausgasemissionen gemäss Greenhousegas-Protokoll und Limitierung auf Emission Scope 1 und 2
- ✓ Berichterstattung und Sicherstellung der Prüfbarkeit der Kennzahlen
- ✓ Sofortige Anwendung der Best Practice wird empfohlen, verpflichtend anzuwenden ist sie ab dem 31. Dezember 2024.



EINORDNUNG UND AUSBLICK

Welchen Einfluss haben die umweltrelevanten Kennzahlen auf die Immobilienfonds und die Real Estate Industrie?

- Erhöhung der Transparenz gegenüber den Anlegerinnen und Anlegern
- Einheitlicher Transparenzstandard für die gesamte Industrie
- Aussage über die Dekarbonisierung eines Immobilienportfolios
- Beobachtung der Entwicklung eines Immobilienportfolios über mehrere Jahre hinweg
- Vergleichbarkeit verschiedener Immobilienfonds miteinander
- Übernahme durch ASIP und KGAST
- Weiterentwicklung der Kennzahlen wird erforderlich sein

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

Stephan Artus

Senior Business Counsel

Asset Management Association Switzerland

Dufourstrasse 49, 4002 Basel

Tel. 061 278 98 03

stephan.artus@am-switzerland.ch

