

# «EU-Regulatorik, ESG-Frameworks und Transparenzpflicht im Wandel»

FEZ UpToDate  
26. Juni 2023



wüestpartner

# Agenda

## Grundlagen

- ESG-Kriterien
- ESG-Treiber

1

2

## ESG-Frameworks

- TCFD
- CDP

3

4

## Fazit

5

6

## EU-Regulatorik

- EU-Taxonomie
- SFDR
- CSRD

## Auswirkungen auf den Gebäudebestand Schweiz

- Transparenz und Offenlegungen
- Exkurs KVI
- Outlook Regulierungen Schweiz

## Fragen & Diskussion

# 1. Grundlagen

# Grundlagen

## Einführung

---

- Nichtfinanzielle Berichterstattung, Offenlegungen und Transparenzpflichten werden sowohl international, als auch national immer wichtiger, sowohl auf Unternehmens-, als auch Produktebene.
- Mittlerweile gibt es innerhalb der EU zahlreiche Vorgaben und Regularien, welche bestimmen ob eine Tätigkeit, Projekt oder ein Finanzprodukt als "nachhaltig" bezeichnet werden darf. Auch die steigende Anzahl der verschiedenen Initiativen und ESG-Frameworks tragen zu einer erhöhten Komplexität bei.
- Um ein besseres Grundverständnis über die generellen Anforderungen, spezifischen Kriterien und Abläufe zu ermöglichen, geben wir beispielhaft eine strukturierte Übersicht zu den wichtigsten Regularien, Verordnungen, ESG-Frameworks und deren Einfluss.



# ESG-Kriterien

# ESG-Kriterien

## Was bedeutet „ESG“ konkret?



# ESG-Treiber

# ESG-Treiber

Steigende Nachfrage und Anforderungen versch. Stakeholdergruppen



## 2. EU-Regulatorik

# EU-Regulatorik

## Übersicht der wichtigsten Handlungstreiber

		Relevanzbereich	Inkrafttreten
	<b>EU-Taxonomie</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Auch als Taxonomieverordnung („TaxonomieVO“) bezeichnet</li><li>▪ Einheitliches EU-Klassifikationssystem zur Bewertung ob eine Tätigkeit nachhaltig ist</li><li>▪ Ziel ist, Kapitalströme in nachhaltige Investitionsvorhaben zu lenken</li></ul>	Alle EU-Mitgliedsstaaten	01.01.2022
	<b>Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR)</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Auch als Offenlegungsverordnung („OffenlegungsVO“) bezeichnet</li><li>▪ Transparenzpflicht für Finanzmarktteilnehmer über ESG-Ansätze</li><li>▪ Zentrale Aspekte der SFDR bilden die Sustainability Risks und die Principal Adverse Impacts (PAI)</li></ul>	Finanzmarktteilnehmer	10.03.2021
	<b>Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Wird auch als Richtlinie zur Unternehmens-Nachhaltigkeitsberichterstattung bezeichnet</li><li>▪ Berichtsanforderungen gelten ab dem 01.01.2024</li><li>▪ Mittels KPIs soll die Vergleichbarkeit und Messbarkeit von ESG-Kriterien gesteigert werden</li></ul>	EU-Unternehmen >500 MA	05.01.2023
	<b>Energy Performance of Buildings Directive (EPBD)</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Mindestanforderungen Gesamtenergieeffizienz sowie von Festlegung von Zielen für die Verbesserung bestehender Gebäude (z.B. Gesundheit &amp; Wohlbefinden)</li><li>▪ Förderung der Nutzung erneuerbarer Energiequellen (z. B. PV-Anlagen) und E-Mobilität</li><li>▪ Regelmässige Inspektion von Heizungs- und Klimaanlage</li></ul>	Alle EU-Mitgliedsstaaten (Immobilien Sektor)	10.03.2020

# EU-Taxonomie

# EU-Taxonomie (Taxonomie-VO)

## Rahmenwerk für Nachhaltigkeit

EU-weite Initiative und Klassifizierungssystem zur Unterstützung von Unternehmen und Investoren Finanzströme in nachhaltige Projekte und Wirtschaftsaktivitäten zu lenken.



### Ziele

- Festlegung welche wirtschaftlichen Tätigkeiten als ökologisch nachhaltig angesehen werden können
- Möglichkeit Kapital in ökologisch nachhaltige Tätigkeiten zu lenken
- Verpflichtende Offenlegung taxonomierelevanter Umsätze (Kostenindikation) und Investitionen von Finanzmarktakteur:innen



### Umweltziele

Zur Bewertung nachhaltiger Investitionen wurden sechs Umweltziele definiert:



Klimaschutz



Klimawandel-  
anpassung



Wasser- und  
Meeresressourcen



Kreislaufwirtschaft



Umwelt-  
verschmutzung



Biodiversität und  
Ökosysteme

# Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR)

# Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR)

## Transparenz und Offenlegung von Nachhaltigkeitsinformationen

Die SFDR-Verordnung steht im Einklang mit dem Pariser Abkommen und dem EU Grünen Deal und ist Teil der EU-Taxonomie. Sie enthält Anforderungen für die Offenlegung von Nachhaltigkeitsinformationen.

### Ziele

- Umlenkung der Kapitalströme in nachhaltige Investitionen
- Integration der Nachhaltigkeit in das Risikomanagement
- Förderung von Transparenz und langfristiger Finanz- und Investitionstätigkeiten
- Sichtbare Darstellung der Nachhaltigkeitsinformationen auf der Unternehmenswebseite und im Jahresbericht (Art. 10 und 11)
- Informationen müssen klar, prägnant, und für Anleger verständlich sein

### Grundsatz

- **Unternehmensebene:**  
Berichterstattung der Unternehmen, wie die gesamte Organisation mit solchen Risiken umgeht
- 
- **Produktebene:**  
Berichterstattung wie Finanzprodukte von solchen Risiken betroffen sind oder beeinflussen

Art. 6  
Keine ESG-Kriterien

Art. 8  
Berücksichtigung/  
Bewerbung ökologischer  
und/oder sozialer  
Merkmale

Art. 9  
Konkret nachhaltige  
Investitionen/Ziele  
angestrebt (Impact)

# Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)

# Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)

## Nachhaltige Unternehmensberichterstattung

Nachhaltigkeitsinformationen sollen zukünftig nach einheitlichen EU-Standards aufgeführt werden. Ziel dabei ist eine gute Vergleichbarkeit zwischen Unternehmenspraktiken und Investitionsmöglichkeiten.

### Ziele

- Die CSRD-Verordnung hat das Ziel, die Nachhaltigkeitsberichterstattung auf dasselbe Niveau wie die "normale" Finanzberichterstattung zu heben
- Schaffung von mehr Transparenz und Vergleichbarkeit
- Förderung von insges. mehr nachhaltigen Praktiken
- Abdeckung aller ESG-Bereiche und keine Beschränkung auf Klimarelevanz

### Berichtspflichten

- Erweiterung bestehender Berichtspflichten (Comply-or-Explain Prinzip) u.a.:
  - Alle an der Börse gelisteten Unternehmen
  - Grosse Unternehmen mit **mind. 2/3 Kriterien:**

1 Mind. 20 Mio. EUR Bilanzsumme

2 Mind. 40 Mio. EUR Nettoumsatzerlöse

3 Mind. 500 Beschäftigte

# 3. ESG-Frameworks

# Task Force On Climate-Related Financial Disclosures (TCFD)

# Was genau ist die Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD)?



- Ursprung: Die TCFD wurde im Jahr 2015 vom Financial Stability Board (FSB) eingerichtet, globales Best Practice Bsp.
- Inhalte: Das Ziel der TCFD ist es, globale Empfehlungen für klimabezogene Finanzoffenlegungen innerhalb vier thematischen Säulen bereitzustellen: Governance, Strategie, Risikomanagement und Metriken & Ziele
- Verbindlichkeit: Das TCFD-Framework ist für Unternehmen grundsätzlich freiwillig anwendbar
- Bedeutung für Investoren/Unternehmen: Die TCFD soll zu mehr Transparenz für Finanzmarktteilnehmer verhelfen sowie die Offenlegung von Klimarisiken und Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen fördern

# 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.“*

# 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

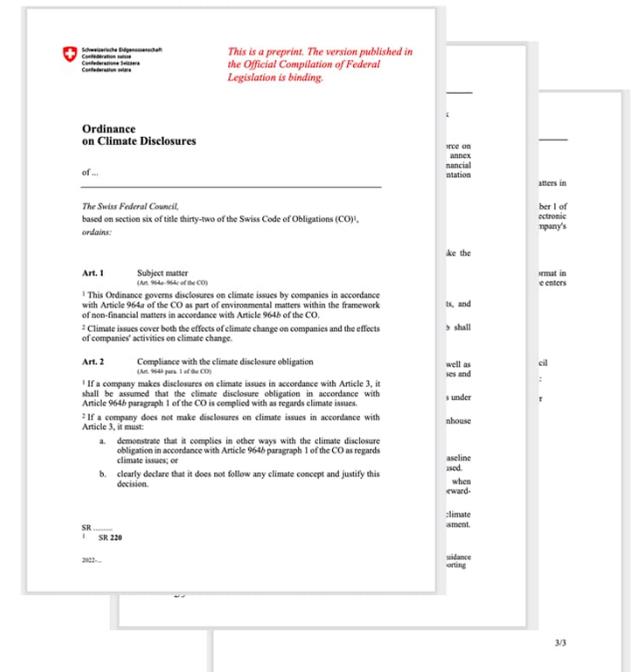
Alle THG-Emissionen

Quantitative Informationen

Methoden & Standards

Wichtigste Grundannahmen

Veröffentlichung des Berichts



# Carbon Disclosure Project (CDP)

# Was ist das Carbon Disclosure Project (CDP)?



- Ursprung: Das CDP wurde im Jahr 2000 als NPO gegründet
- Inhalte: Das Ziel des CDP ist Unternehmen und Städte weltweit dazu zu ermutigen und unterstützen, ihre Umweltdaten offenzulegen und über ihre Maßnahmen zum Klimaschutz zu berichten. Gliederung in drei unabhängige Fragebögen: Klimarisiken und -chancen, Wasser- und Waldbewirtschaftung
- Verbindlichkeit: Die Teilnahme am CDP ist grundsätzlich freiwillig, jedoch haben viele Unternehmen die Bedeutung der Transparenz in Bezug auf ihre Klimaauswirkungen erkannt
- Bedeutung für Investoren/Unternehmen: Das CDP ermöglicht Investoren und Unternehmen, Informationen über den CO<sub>2</sub>-Ausstoß, Klimarisiken und Nachhaltigkeitsleistung von Unternehmen zu erhalten (Investitionsentscheidungen, Bewertung der Unternehmensperformance)

# 4. Auswirkungen auf den Gebäudebestand Schweiz

# Transparenz und Offenlegungen Schweiz

## Aktivitäten, Pflichten und Ziele

### 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 Botschaft v. Bundesrat zum CO<sub>2</sub>-Gesetz vom 16.09.2022: Gezielte Förderung von Investitionen in klimafreundliche Lösungen

### Kantone

- Harmonisierung der Nachhaltigkeitsvorschriften mit den Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE 2014) angestrebt. Untersch. kantonale Umsetzungen, bislang 20 Kantone.
  - 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)

### 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.

# Exkurs – AMAS Umweltkennzahlen

## Freie Selbstregulierung 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.

### ▪ 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)

# Exkurs – Indirekter Gegenvorschlag zur Konzernverantwortungsinitiative (KVI)

## ▪ Um was geht es?

Mit der Annahme des indirekten Gegenvorschlag 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<br>(Jahresdurchschnitt) | und | 2 | Mind. CHF 20 Mio.<br>Bilanzsumme | oder | 3 | Mind. CHF 40 Mio.<br>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, Arbeitnehmerbelange, Strategie & Ziele, Informationsanforderungen, einheitliche Standards, Verbindung zur EU (-Taxonomie), ...



# Outlook: Regulierungen Schweiz

Angenommen am  
18.06.23

## Botschaft zur 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 Heizugsersatz

## 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

## Graue Emissionen / Energie

- Zunahme an Relevanz (national & international)
- Einbezug und Nachweis Graue Energie bereits in vielen Labels, z.B.: Minergie®-eco, Minergie®-a, sla-Merkblatt 2040, effizienzpfad energie, 2011, 2000-Watt-areal nachhaltiges Bauen schweiz (SNBS)
- Mögliche zukünftige Grenzwerte

# Stranded Asset Risk

## Beispiel Deutschland

- In Deutschland wird die CO<sub>2</sub>-Abgabe (30 Euro pro t seit 2023) je nach Höhe der CO<sub>2</sub>-Emissionen in einem 10-Stufenmodell zwischen Vermieter und Mieter aufgeteilt. Je höher die CO<sub>2</sub>-Emissionen, desto mehr muss sich der Vermieter an den CO<sub>2</sub>-Kosten beteiligen. Bei unter 12 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>a trägt der Mieter die vollen CO<sub>2</sub>-Kosten. bei über 52 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>a trägt der Vermieter 95% der CO<sub>2</sub>-Kosten.  
In der Schweiz wird die CO<sub>2</sub>-Abgabe (CHF 120.- pro t seit 2022) von den Mietern über die Nebenkosten bezahlt. Indirekt kann dies auch den Eigentümer belasten, je höher die Nebenkosten, desto höher der Druck auf die Nettomiete.
- Demnächst wird die EU-Richtlinie EPBD (Energy Performance of Buildings Directive) überarbeitet. Es wird eine Verschärfung der Anforderungen und eine Harmonisierung unter den EU-Staaten angestrebt (beispielsweise Vereinheitlichung der Energieausweise), um die Dekarbonisierung des Immobiliensektors zu beschleunigen.  
In Deutschland wird voraussichtlich ab 2024 das Risiko bestehen, dass z. B. Eigentümer von Gebäuden mit einer schlechteren Energieklasse als E bei der Vermarktung von Miet- oder Verkaufsobjekten eingeschränkt werden (GEG, Gebäudeenergiegesetz). Eine solche Einschränkung kann einen grösseren negativen Effekt auf den Marktwert der Immobilie haben. Missachtungen können mit bis zu 50.000 Euro bestraft werden.

# 5. Fazit

# Fazit – Nachhaltigkeit im Wandel



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



ESG-Kriterien und -Treiber sowie EU-Regulatorik wie die EU-Taxonomie, SFDR und CSRD sind wesentliche Grundlagen für eine zukünftige nachhaltige Finanzwirtschaft.



ESG-Frameworks wie die TCFD und CDP 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.

# Fragen & Diskussion

Jetzt sind Sie an der Reihe!



# Kontakt

Bei Fragen und Anregungen stehen wir gerne zur Verfügung.

Robert Radmilovic

T +41 44 289 91 71

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

André Bittner

T +41 44 289 90 26

[andre.bittner@wuestpartner.com](mailto:andre.bittner@wuestpartner.com)

Wüest Partner AG

Alte Börse

Bleicherweg 5

8001 Zürich

Schweiz

[wuestpartner.com](http://wuestpartner.com)

