



Klimakompatibilität Asga Pensionskasse

Charakterisierung Vorsorgeeinrichtung

Die Basisinformationen sind im zutreffenden Factsheet des Klima-Ratings Finanzanlagen zu finden.

Charakterisierung Teil Immobilien

Die Investitionen in Immobilien teilen sich gemäss Geschäftsbericht 2023 wie folgt auf (in Prozent aller Immobilienanlagen):

- Direkte Immobilienanlagen: 44%
- Indirekte Immobilienanlagen Inland (Anlagestiftungen): 8%
- Indirekte Immobilienanlagen Inland (Fonds): 11%
- Indirekte Immobilienanlagen Ausland: 30%
- Hypotheken: 7% (ab 2022 im Aufbau begriffen)
- Green Bonds Immobilien: 0%

Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien

▪ Direkte Immobilien:

Die eigenen Immobilien befinden sich primär in der deutschen Schweiz.

Im Rahmen ihrer Nachhaltigkeitspolitik will die Asga auch ihre direkt gehaltenen Immobilien auf einen Dekarbonisierungspfad gemäss dem Pariser Klima-Abkommen bringen. Gemäss Nachhaltigkeitsbericht 2021 hatte die Asga im Jahr 2021 eine CO₂-Reduktionsstrategie erarbeitet. Mit dem neuen Nachhaltigkeitsbericht 2022 gab sich die Asga eine Strategie mit Nachhaltigkeitszielen:

- Reduktion der Treibhausgas-Emissionen mit Ersatz von fossilen Energieträgern durch erneuerbare Energien und energetischen Gebäudesanierungen.
- Ausbau von Photovoltaikanlagen; deren Ausbau soll bis 2035 gegenüber dem aktuellen Wert verfünffacht werden.
- Reduktion des Energie- und Wasserbedarfs.
- Individuelle Mieterkampagnen zur Nachhaltigkeitssensibilisierung.
- Senkung der Betriebskosten und Betriebsoptimierungen.
- Analyse Bedarf E-Mobilität und Sharing-Konzepte.
- Ausbau der umweltschonenden Mobilität mit Ausbau von E-Parkplätzen für Autos und Fahrräder und

- Förderung Langsamverkehr
- Steigerung der Nutzerzufriedenheit, Durchführung von Mieterzufriedenheitsumfragen (alle 3 Jahre).
- Stärkung der Stakeholder-Kommunikation.

Die geplanten energetischen Massnahmen sind auf das erklärte Netto-Null-Ziel 2050 ausgerichtet. Die aufgrund von effektiven Verbrauchsdaten gemessene CO₂-Intensität des Gebäudebestandes von gemäss Nachhaltigkeitsbericht 2021 von 16.7 kg CO₂/m² EBF/a per Ende 2021 und Nachhaltigkeitsbericht 2022 von 15.1 kg CO₂/m² EBF/a per Ende 2022 sollte bis 2025 auf 13.5 kg CO₂/m² EBF/a abgesenkt werden.

Gemäss Nachhaltigkeitsbericht 2023 besteht die Vorgabe, die CO₂-Intensität um jährlich 4% zu senken. Mit einer Intensität von 14,6 kg/m² ist Asga nahe am Ziel von 13,5 kg/m² EBF per Ende 2025. Seit der Zielsetzung Ende 2021 habe sich die CO₂-Intensität der Asga-Liegenschaften von 16,7 kg/m² auf 14,6 kg/m² per Ende 2023 reduziert, was die Vorgabe von jährlich -4 % sogar übererfüllt.

Hält die Asga ihr bisheriges Tempo der Dekarbonisierung, nämlich Senkung um 12% in 2 Jahren (6% pro Jahr seit Ende 2021), auch in den Folgejahren bis 2030-31 ein, so würde in dieser 10-Jahresperiode die CO₂-Intensität um etwa die Hälfte sinken.

Gemäss Nachhaltigkeitsbericht 2022 wollte die Asga im 2023 der REIDA Real Estate Investment Data Association beitreten, um mit deren CO₂-Benchmark-Report schweizweit transparente Vergleichsmöglichkeiten und Orientierungspunkte bei der Bemessung der CO₂-Emission und der CO₂-Intensität der Liegenschaften zu gewinnen. Sie speiste entsprechend die Daten ihres Portfolios ein, um eine systematische Übersicht per Ende 2023 zu erhalten, was sie im Nachhaltigkeitsbericht 2023 bestätigt hat.

▪ Indirekte Immobilien:

Gemäss Nachhaltigkeitsbericht 2022 war ein Dekarbonisierungspfad in Prüfung, und der Nachhaltigkeitsbericht 2023 präsentiert für die indirekten

Immobilien Inland (je Fonds und Anlagestiftungen) sowie denjenigen im Ausland (Fonds) die ermittelte CO₂-Intensität Scope 1 sowie teils auch Scope 2, im Ausland aber nur mit unvollständiger Abdeckung.

Jedoch soll gemäss [Nachhaltigkeitsbericht 2023](#) im Jahr 2024 die Nachhaltigkeitspolitik auch auf diese Anlagekategorie „Übrige Immobilienkategorien“ ausgedehnt werden, und es wird bestätigt, dass ein Dekarbonisierungspfad in Prüfung ist.

Mit der im Dezember 2024 aktualisierten [Klimapolitik in den Kapitalanlagen](#) bekennt sich die Asga zur schrittweisen Dekarbonisierung des Immobilien-Portfolio:

- Bei Immobilien Ausland verlangt die Asga ein Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)-Reporting mit einem Mindestscoring, das höher sein muss als der Peer Durchschnitt. Zudem werden die Fonds mittels Dialog angehalten, eine umfassende Klimapolitik voranzutreiben. Dies beinhaltet v.a. ein Bekenntnis zum Net-to-Null Ziel (Net Zero Commitment) und ein glaubwürdiger Absenkpfad.
- Bei den indirekten Immobilien Portfolios in der Schweiz steht das Net Zero Commitment im Zentrum. Ein Fonds oder eine Anlagestiftung über einem bestimmten CO₂-Intensität-Level ist nur noch investierbar, wenn ein Net Zero Commitment vorhanden ist.

Kommentar Klima-Allianz

Naturgemäss steht die Umsetzung noch aus, aber mit dieser Klimastrategie, die Grenzen der Investierbarkeit vorsieht, bestehen sehr gute Aussichten auf einen raschen Absenkungspfad der CO₂-Emissionen.

- Noch ausstehend erscheint dabei der Einschluss von Zielen, die die relevanten [UN-Sustainable Development Goals](#) berücksichtigt.

■ Hypotheken und Green Bonds Immobilien:

Gemäss [Geschäftsbericht 2021](#) begann die Asga Anfang 2022 mit dem Aufbau der neuen Anlagekategorie Hypotheken.

Es ist aber keine Absicht ersichtlich, im Bereich der Finanzierung von beeinflussbaren, externen Immobilieneigentümern eine Strategie zu konzipieren insbesondere für einen Zuwachspfad von Sanierungen mit optimaler Energieeffizienz und Dekarbonisierung.

Kommentar Klima-Allianz

Eine Klimastrategie sollte sich auf die folgenden Wirkachsen abstützen:

- Grüne Hypotheken mit optimaler Wirksamkeit, die durch Beratung, Vergabekriterien und Monitoring wie auch durch das relative Ausmass einer Zinsverbilligung erreicht wird.
- Falls vorhanden, Engagement der Asset Manager der Hypothekenfonds durch Einforderung der CO₂-Intensität der finanzierten Immobilien sowie der Verpflichtung zu Netto Null spätestens 2050. Notwendig ist ein Zuwachspfad grüner Hypotheken mit optimaler Wirksamkeit, welche durch Beratung, Vergabekriterien und Monitoring wie auch durch das relative Ausmass einer Zinsverbilligung erreicht wird. Bei ausbleibendem Fortschritt oder ungenügender Performance, Deselektion von Mandaten und Fonds zugunsten von Anlagegefässen, deren Dokumentation maximale Klimawirkung nachweist.
- Impact Investments in Green Bonds oder vergleichbare Anlagelösungen von Emittenten, welche die Vergabe von grünen Hypotheken an externe Immobilieneigentümer finanzieren. Diese fördern klimapositive Sanierungen mit optimaler Energieeffizienz und Dekarbonisierung, aber auch Neukäufe oder Neubauten mit besonders hoher Klima- und ESG-Positiv-Wirkung.
- Impact Investments in Green Bonds oder vergleichbare Anlagelösungen von Emittenten, welche für die Direktfinanzierung grüner Immobilien von externen Immobilieneigentümern bestimmt sind – schwergewichtig im Sinne klimapositiver Sanierungen mit optimaler Energieeffizienz und Dekarbonisierung, aber auch für Neukäufe oder Neubauten mit besonders hoher Klima- und ESG-Positiv-Wirkung.
- Im Falle von Hypothekenfinanzierungen via Anleihen im Obligationenportfolio Schweiz der Pfandbriefbank, der Pfandbriefzentrale der Kantonalbanken oder direkt via Kantonalbanken, Engagement dieser Institute, welche die Hypothekenvergabe der Schweizer Banken refinanzieren; das Ziel sollte darin bestehen, dass letztere CO₂-Emissions- und Energieerzeugerdaten bei den finanzierten privaten Gebäudebesitzern erheben mit der Perspektive, Einfluss auf die Dekarbonisierung dieses relevanten Teils des Gebäudebestandes der Schweiz zu nehmen.

Reporting der direkten und indirekten CO₂-Emissionen und ESG-Bestandesaufnahme

■ Direkte Immobilien:

Wie oben erwähnt hat die Asga die direkten CO₂-Emissionen ihres Liegenschaftensportfolios via ppm erhoben.

Kommentar Klima-Allianz

- Trotz der neuen Teilnahme bei REIDA noch unvollständig umgesetzt ist die Berichterstattung unter gesamthafem Einbezug des Scope 2 (Energiebezug via Fernwärme und Strom), des Scope 3 upstream (graue Energie) und des Scope 3 downstream (Mietstrom Scope 313, extern generierte Emissionen durch Parkplatzangebot, Förderung Elektromobilität, Lage zum öffentlichen Verkehr).
- Noch ausstehend ist die Berichterstattung über eine ESG-Positiv-Wirkung mit Abstützung auf den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz und die Sustainable Development Goals (SDG), insbesondere aber nicht nur auf Goal 7 „Affordable and Clean Energy“, auf Goal 10 „Reduce Inequality“ in Verbindung mit Goal 102 „Empower and promote social and economic inclusion of all“ und auf Goal 11 „Sustainable Cities and Communities“ in Verbindung mit Goal 111 „Ensure access for all to adequate, safe and affordable housing“. Insbesondere die Mietzinspolitik und deren Nutzen für die Gesellschaft mit Förderung moderater Mietkosten ist nicht offengelegt.

■ Indirekte Immobilien:

Mit dem erstmaligen Reporting der CO₂-Intensitäten der indirekten Immobilien Schweiz und Ausland hat die Asga die Grundlage für weitergehende Dekarbonisierungsmassnahmen gelegt.

Dekarbonisierungsziele für direkte und indirekte CO₂-Emissionen und Massnahmenplanung

▪ Direkte Immobilien:

Wie oben erwähnt besteht ein Zwischenziel per 2025 und die Verpflichtung zu Netto-Null 2050.

▪ Indirekte Immobilien:

Es sind keine konkreten Ziele für einen 1.5°C-kompatiblen Absenkpfad der CO₂-Emissionen für die in kollektive Anlagen investierten Immobilien ersichtlich.

▪ Hypotheken und Green Bonds Immobilien:

Es sind keine konkreten Ziele für einen dezidierten Wachstumspfad für grüne Hypotheken oder Green Bonds oder gleichwertigen Finanzierungen für grüne Hypotheken und grüne Immobilien ersichtlich.

Stand der Umsetzung des Dekarbonisierungspfads seit 2020 mit Einschluss ESG- Ziele

▪ Direkte Immobilien:

Wie oben erwähnt hat die Asga ihre direkten CO₂-Emissionen im Vergleich zu Ende 2021 bereits substanziiell abgesenkt.

▪ Indirekte Immobilien:

Es ist noch kein Reporting über das Ausmaß der erreichten Reduktion der direkten und indirekten Emissionen oder über die Verbesserung andere Nachhaltigkeitselemente ersichtlich.

▪ Hypotheken und Green Bonds Immobilien:

Es ist kein Reporting über Fortschritte bei der Reduzierung der finanzierten CO₂-Emissionen durch Erhöhung des Anteils an grünen Hypotheken, Green Bonds oder gleichwertigen Finanzierungen für grüne Immobilien ersichtlich.



Schlussfolgerung

Noch kein abgesicherter Pfad zu Netto-Null nicht viel später als 2040 für alle Immobilienanlagen.

Positiv:

- Bei den eigenen Immobilien besteht seit dem Nachhaltigkeitsbericht 2022 eine Strategie der jährlichen Senkung der CO₂-Intensität um 4%. Die gemessene Reduktion in den 2 Jahren von Ende 2021 bis Ende 2023 zeigt eine stärkere Reduktionsrate von 5-6% jährlich an; dies entspricht dem Potenzial zu einer Halbierung der CO₂-Intensität bis 2030-31.
- Es besteht eine Dekarbonisierungsstrategie mit optimaler Systemperformance für die Ermöglichung des Netto-Null Ziels perspektivistisch bereits 2040.
- Bei den indirekten Immobilienanlagen in der Schweiz und im Ausland liegt die CO₂-Intensität vor (im

Ausland noch unvollständig), und Grundsätze für eine Netto-Null Klimastrategie mit Dekarbonisierungspfad sind in Kraft, welche auch Grenzen für die Investierbarkeit von Anlagevehikeln festlegt. Es besteht eine bestimmte Systemperformance zu Netto-Null 2050 mit Potenzial, zukünftig optimal zu werden.

Jedoch:

- Bei den Hypotheken und anderen Immobilienfinanzierungen ist keine Verpflichtung zu einem Zuwachspfad klimawirksamer grüner Hypotheken, von Green Bonds oder gleichwertigen Finanzierungen für grüne Hypotheken und für grüne Immobilien ersichtlich.

Noch fehlt eine Klimastrategie für einen Dekarbonisierungspfad aller finanzierten CO₂-Emissionen unter Einschluss der ESG-Ziele. Sobald aber das Reporting eine substanziielle und bereits getätigte Paris-kompatible Reduktion aufzeigt, wird die Klima-Allianz die Einstufung auf **Hellgrün** vornehmen.

Voraussetzung ist bei den direkten Immobilien:

- Die verbindliche Festlegung eines ambitionierten mit telfristigen Reduktionpfades nach 2025.
- Die Ergänzung des Reportings mit Messdaten der CO₂-Intensität des Scope 2 für Energiebezüge.
- Der klimapositive Umgang mit der grauen Energie des Scope 3 upstream.
- Der Einbezug zutreffender Kriterien des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz und der relevanten Sustainable Development Goals (SDG).

Voraussetzungen sind weiterhin:

- Eine ambitionierte Umsetzung der Klimastrategie der indirekten Immobilienanlagen zu Netto-Null weit vor 2050, die auch den Einbezug von Zielen umfasst, welche die relevanten UN-Sustainable Development Goals berücksichtigen.
- Ein Mechanismus für einen Zuwachspfad grüner Hypotheken und/oder von Green Bonds für grüne Hypotheken und grüne Immobilien.

Die Systemperformance – gesamthaft betrachtet und gewichtet im Masse des jeweiligen Klimahebels der Asga – muss eine Perspektive für einen 1,5°C-Absenkpfad gemäss Pariser Abkommen mit Ambition Netto-Null Ziel 2040 unter Einbezug der relevanten UN-Sustainable Development Goals (SDG), gemäss den Rating-Kriterien Immobilien der Klima-Allianz eröffnen.



Tendenz 2023-2024

Bewertung: Potenzial zu Hellgrün

- Mit ihrer Strategie für die eigenen Immobilien, die einen ambitionierten Dekarbonisierungspfad beinhaltet, und mit ihrer entschlossenen Klimastrategie mit Festlegung von Grenzen der Investierbarkeit bei den Asset Managern der indirekten Immobilien hat die Asga eine ausgezeichnete Grundlage geschaffen, um in naher Zukunft ihr gesamtes Immobilienportfolio auf das Netto-Null Ziel nicht viel später als 2040 ausrichten zu können.
- Bei den indirekten Immobilien sollte die Umsetzung in ambitionierter Weise via tatsächliche Produktselektion und Engagement oder Auswechslung von Managern erfolgen, damit möglichst Netto Null 2040 mit Berücksichtigung der relevanten UN-Sustainable Development Goals erreicht wird.
- Bei den Hypotheken sollte ein Angebot für grüne Hypotheken insbesondere für Sanierungen sowie ein Prozess implementiert werden, der zu einem Wachstumspfad führt.
- Die Klimastrategie sollte auch das Impact Investing in Green Bonds oder gleichwertige Finanzierungen für grüne Hypotheken und für grüne Immobilien umfassen. Es sollte ein Prozess implementiert werden, der zu einem Wachstumspfad von Green Bonds oder gleichwertigen Finanzierungen führt, eingesetzt für grüne Hypotheken und/oder grüne Immobilien mit optimaler CO₂-Wirksamkeit insbesondere für Sanierungen.
- Für sämtliche Klimahebel im Immobilienbereich sollte eine permanent zu adjustierende Massnahmenplanung zu Netto Null spätestens 2050 implementiert und ein ehrgeiziges Zwischenziel für 2030 gesetzt werden, so dass ein Potenzial besteht, bis 2040 Netto-Null zu erreichen.