



Klimakompatibilität BVK

(Personalsvorsorge des Kantons Zürich)

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 und ergänzenden Informationen an die Klima-Allianz ungefähr wie folgt auf (in Prozent aller Immobilienanlagen mit Ausnahme der Hypotheken an gemeinnützige Wohnbauträger und der Green Bonds, die in Prozent der Aktiven ausgegeben sind):

- Direkte Immobilienanlagen: 70%
- Indirekte Immobilienanlagen Ausland: 16%
- Hypotheken-Direktvergabe: 14%
- Hypotheken nachhaltig an gemeinnützige Wohnbauträger: 1.8% (auf Aktiven)
- Green Bonds Immobilien: 0.5% (auf Aktiven, vorläufige Schätzung der Klima-Allianz)

Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien

▪ Direkte Immobilien:

Wie sie in der Publikation “Politik der verantwortungsbewussten Anlagen” (Juni 2020) darlegt, hat die BVK sich zu einer Leadership-Rolle bei den direkt gehaltenen Immobilien bekannt.

Bereits hat sie eine Senkung des CO₂-Ausstosses des Immobilienportfolios um über 50% auf 12 kg/m² BGF Bruttogeschossfläche/a (im Vgl. zu 1990 mit Bezugswert 25 g/m² BGF/a) erreicht. Die BVK bekennt sich zu den langfristigen CO₂-Zielen der Schweiz und wird diese mit geeigneten Massnahmen vorzeitig erfüllen.

Für ihre direkten Immobilien in der Schweiz integriert die BVK CO₂- und ESG-Anforderungen bei Planung, Erwerb, Sanierung und Betrieb der

Liegenschaften. Sie hält bei Neubauten – wenn möglich – den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS Hochbau) ein.

Die Indikatoren sind für ESG-Ziele das jährliche ESI-Rating der Liegenschaften und des Portfolios auf der Basis des ESI-Indikators (Economic Sustainability Indicator mit starkem Einbezug der ESG-Kriterien) des Center for Corporate Responsibility and Sustainability (CCRS) der Universität Zürich, sowie für das Klimaziel die CO₂-Intensität pro m² EBF. Gemäss Informationen der BVK anlässlich eines Austauschs mit der Klima-Allianz vom April 2022 werden inhaltlich Zielvorgaben für das CO₂- und ESG-Profil festgelegt, fossile Heizung und Kühlung vermieden und ersetzt, eigene Stromversorgung (also Photovoltaik) angestrebt und die Energieeffizienz maximiert.

Die BVK hat sich für ihre direkten Immobilien in der Schweiz das Ziel der Reduktion des CO₂-Ausstosses von 70% bis 2030 gesetzt (im Vergleich zum Basisjahr 1990). Gemäss Mitteilung der BVK vom April 2022 soll 2030 der Zielwert 5.5 kg/m²/EBF/a erreicht werden. Zudem hat die BVK gemäss dem Artikel Erkenntnisse aus der Klimastudie 2022 für Immobilien Direkt bis 2050 ein Netto-Null Commitment abgegeben.

Mit dem Zielwert 2030 wird der Absenkpfad 2020-2030 im Vergleich zum Absenkpfad 1990-2020 erheblich beschleunigt: die Reduktion war etwas über 50% in den 30 Jahren von 1990 bis 2020, also mit einer Geschwindigkeit von ca. 17% pro 10 Jahre (von 25 kg/m² EBF/a auf 12 kg/m² EBF/a; siehe oben), während der Plan 2020-2030 eine weitere beschleunigte Absenkung von 12 kg/m² EBF/a auf 5.5 kg/m²/EBF/a, also etwas mehr als 50% vorsieht (in Bezug auf 1990: total 75% bis 2030); dies

entspricht einer Geschwindigkeit von ca. 50% für die nächsten 10 Jahre von 2020 bis 2030 statt von nur 17% während der vorgängigen 30 Jahre.

Hält die BVK diese Senkungsgeschwindigkeit auch nach 2030 ein, dann wären Null-Emissionen um 2040-2045 erreicht statt erst 2050 wie vom Bundesrat-Ziel und ihrem eigenen Commitment vorgegeben.

Der Nachhaltigkeitsbericht 2023 bestätigt den Orientierungsrahmen, diese Zielstellungen und die Zahlen. Zudem gibt er Präzisierungen zur Messung der CO2-Intensität (s. unten).

▪ Indirekte Immobilien:

Die BVK ist gemäss Geschäftsbericht 2023 zum einen via die Anlagegruppe AFIAA Global der Anlagestiftung AFIAA by Avadis in eher direkter Weise in Immobilien im Ausland investiert – sie verfügt über eine Vertretung im Stiftungsrat zusammen mit anderen Pensionskassen, somit über eine hohe Kontrollmöglichkeit: die AFIAA Global verfügt über Nachhaltigkeitsgrundsätze mit ESG-Fokus, insbesondere Reduktion CO2-Emissionen. Weiterhin ist die BVK indirekt an ausländischen Immobilienfonds beteiligt, wo sie via Investor's Engagement Einfluss nimmt.

Gemäss früheren Informationen der BVK arbeitet sie seit 2020 an der Analyse ihrer indirekten Immobilien im Ausland, basierend auf dem globalen ESG- und Klima-Bewertungsstandard GRESB Real Estate Assessment mit Benchmark im Vergleich zu den Peers, bzw. verlangt von den externen Fondsverwaltern (indirekte Immobilien) entsprechende Daten. Sie verlangt parallel dazu bei der Selektion der Sub-Fund-Manager den Nachweis der Unterzeichnung der UN Principles for Responsible Investment (UN-PRI). Verlangt wird in beiden Fällen ein GRESB-Rating von mindestens 3 Sternen (von max. 5). Zudem fliesst das CO2-Niveau in Investment-Entscheidungen ein. Gemäss Mitteilung der BVK vom Februar 2023 dürfen zudem Sub-Fonds, für die kein GRESB Rating vorliegt, max. 30% des Fonds ausmachen. In diesen Fällen setzt sich der Fondsmanager in einem Engagement Dialog mit dem Sub-Fonds für eine GRESB Rating ein. Gemäss derselben Mitteilung streben die externen Mandate Stand heute ein durchschnittliches GRESB Rating von 4 Sternen an.

Der Nachhaltigkeitsbericht 2023 gibt als Resultat des Engagements die aktuellen CO2-Intensitäten und Energiekennzahlen für die Portfolien aller drei Vermögensverwalter AFIAA/Avadis, CBRE und

Townsend. Sie liegen zwischen 20 und 34 kg CO2/m2 und zeigen die Dringlichkeit für die Einleitung eines ambitionierten Dekarbonisierungspfades auf.

▪ Hypotheken, Green Bonds Immobilien und Engagement bei den Pfandbriefinstituten:

Eigene Hypothekenvergabe

Die BVK vergibt gemäss Informationen anlässlich des erwähnten Austauschs mit der Klima-Allianz vom April 2022 und Mitteilung vom Februar 2023 Hypotheken an Wohnbaugenossenschaften, aktuell im Umfang von CHF 662 Mio, entsprechend rund 1.6% der Aktiven respektive rund 7% gemessen an den Immobilienanlagen. Sie gehen als institutionelle Hypotheken an gemeinnützige Wohnbauträger in der Schweiz mit Schwergewicht Raum Zürich. Damit werden 3300 gemeinnützige Wohnungen und 840 Studentenzimmer finanziert (Stand Ende 2022). Die BVK verknüpft damit eine positive Sozial- und Klima-Wirkung gemäss den Sustainable Development Goals (SDG), konkret von Goal 10 "Reduce Inequality" und Goal 11 "Sustainable Cities and Communities".

Für die vorwiegend an Private zu vergebenden Hypotheken wurde das Angebot erweitert auf eine "Grüne Hypothek" und eine "Öko-Hypothek"; beide sollen durch die vergünstigte Finanzierung von Massnahmen zur Verbesserung der Energie-/CO2-Bilanz einer Immobilie darauf abzielen, Anreize für die Klimatransition für private Immobilien-Eigentümer bei Neubau und Sanierung zu setzen. Die aktuelle, befristete 0.0% Hypothek-Aktion soll als Mehrdarlehen für energetische Sanierung (CHF 30'000 – 50'000) für Neukunden dienen, während die Grüne Hypothek im Standardangebot als Mehrdarlehen für energetische Sanierung fungieren soll (CHF 50'000 – 100'000 mit 1% Einmalprämie des Darlehensvolumens für bestehende Kunden).

Kommentar Klima-Allianz

- Der Anteil der beiden nachhaltigen Hypotheken am Gesamtvolumen der Hypotheken ist angesichts der kürzlichen Lancierung noch nicht bekannt.
- Allerdings ist dieses offensichtlich befristete, Marketing-getriebene Angebot auf der Website heute (August 2024) nicht mehr sichtbar.

Green Bonds

Schliesslich hat die BVK gemäss Informationen der BVK anlässlich des erwähnten Austauschs mit der Klima-Allianz vom April 2022 begonnen, in Green Bonds von Immobiliengesellschaften zu investieren, welche Kapital beschaffen für spezifische energieeffiziente Neubauten.

Engagement für Klimadaten bei den Pfandbriefinstituten

Der Nachhaltigkeitsbericht 2023 veröffentlicht erstmals für die Schweiz, mit ihrem Engagement für die Erarbeitung von Klimadaten bei der Hypothekenvergabe an einen Grossteil der schweizerischen Privateigentümer von Liegenschaften, ein Fokus auf die Rolle der beiden Pfandbrief-Refinanzierungsinstitute der Schweizer Banken, die Pfandbriefbank schweizerischer Hypothekarinstitute AG und die Pfandbriefzentrale der Schweizerischen Kantonalbanken AG. Wie die BVK schreibt, bildet der Schweizer Pfandbrief mit ausstehende Anleihen im Umfang von 170 Milliarden Franken (Ende 2023) "das gewichtigste Segment im Schweizer Markt für Inlandsanleihen und ist ein wichtiger Portfoliobestandteil für Pensionskassen und Versicherungen. Auch im Portfolio der BVK machen Obligationen der beiden Institute einen substanziellen Anteil von über 2 Milliarden Franken des Anlagevermögens aus". Und: "Damit wir die Klimaverträglichkeit des Gebäude-/Hypothekenpools einschätzen können, ist es wichtig, dass die beiden Pfandbriefinstitute die entsprechenden Daten offenlegen. Dazu gehören Informationen wie der durchschnittliche CO₂-Ausstoss, die genutzten Heizsysteme oder vorhandene Energiezertifizierungen. Es ist erfreulich, dass die Mitgliedsbanken diese Daten zunehmend erheben und wir auf mehr Transparenz im Bereich Klimaverträglichkeit hoffen dürfen".

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

■ Direkte Immobilien:

Wie oben erwähnt, kennt die BVK die CO₂-Emissionen ihres Immobilienbestandes. Das ESI-Rating beurteilt das Nachhaltigkeitsprofil einer Liegenschaft anhand von 40 Einzelkriterien aus den fünf Themenbereichen Flexibilität und Polyvalenz, Energie- und Wasserabhängigkeit, Erreichbarkeit und Mobilität, Sicherheit sowie Gesundheit und Komfort.

Gemäss dem Austausch mit der Klima-Allianz vom April 2022 verwendet die BVK die klimarelevanten CO₂-Umrechnungsfaktoren der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren KBOB.

Der Nachhaltigkeitsbericht 2023 vermittelt folgende Präzisierungen:

- Die CO₂-Intensität wird neu auch auf der Basis der REIDA-Methodik (Scope 1 und 2) gemessen. Diese führt zu tieferen Werten.
- Aktuell liegt die CO₂-Intensität (Scope 1 und 2 gemäss REIDA) bei 10.7 kg CO₂e/m² (BVK-Methodik: 12.4 kg CO₂e/m² Klimakorrigiert).
- Die Zahlen belegen, dass ein Zuwachspfad der Anzahl E-Ladestationen und Photovoltaik-Flächen besteht.

Kommentar Klima-Allianz

- Noch ausstehend sind Informationen zu den indirekten Emissionen Scope 3 upstream.
- Zielführend wären demnach Detail-Informationen betreffend bestmöglicher Minimierung der Verluste grauer Energie durch bewusste Entscheidungen im Falle von Sanierung oder Neubau, durch Verwendung von Baumaterialien mit möglichst geringem CO₂-Fussabdruck, durch Maximierung der Wiederverwendung und -Verwendbarkeit von Baumaterialien, Bauteilen und Energietechnik (Scope 3 upstream). Die BVK ist anders als andere grosse Player noch nicht Teil der "Charta kreislauforientiertes Bauen Schweiz".
- Noch ausstehend ist schliesslich eine mehr als Beispiele umfassende Berichterstattung über die ESG-Positivwirkung über das gesamte Portfolio hinweg unter Einbezug der UN Sustainable Development Goals (SDG), insbesondere aber nicht nur von Goal 7 "Affordable and Clean Energy", von Goal 10 "Reduce Inequality" in Verbindung mit Goal 10.2 "Empower and promote social and economic inclusion of all", von Goal 11 "Sustainable Cities and Communities" in Verbindung mit Goal 11.1 "Ensure access for all to adequate, safe and affordable housing" und von Goal 15 "Protect, restore and promote sustainable use of terrestrial ecosystems, ..." in Verbindung mit Goal 15.5 "Take urgent and significant action to reduce the degradation of natural habitats, halt the loss of biodiversity": Insbesondere die Mietzinspolitik und deren Nutzen für die Gesellschaft mit Förderung moderater Mietkosten ist nicht offengelegt.

■ Indirekte Immobilien:

Wie oben erwähnt, arbeitete die BVK an der Analyse ihrer indirekten Immobilien im Ausland, basierend auf dem globalen ESG- und Klima-Bewertungsstandard GRESB, bzw. verlangt von den externen Fondsverwaltern (indirekte Immobilien) entsprechende Daten. Zudem fliesst das CO₂-Niveau in Investment-Entscheidungen ein. Wo Daten fehlten, betrieb der Fondsmanager Engagement bei den Sub-Fund Managern zur CO₂-Messung und -Offenlegung.

Wie oben erwähnt gibt der Nachhaltigkeitsbericht 2023 erstmals die Klimadaten aus. Ein Dekarbonisierungspfad ist aber nicht ersichtlich.

Die Einholung von GRESB-Labels samt CO₂-Daten auf Fonds- und Sub-Fondsstufe und der Forderung an die Fondsmanager, dass sie ein Engagement mit dem Sub-Fondsmanager zur Messung und Offenlegung der CO₂-Werte betreiben müssen, legt das Fundament für weitergehende entschlossene Dekarbonisierungsschritte unter Einbezug der ESG-Qualität.

Es ist jedoch noch keine ambitionierte und umfassende Klimastrategie ersichtlich, die einen raschen Absenkungspfad der CO₂-Emissionen mit Einschluss von ESG-Zielen zum Ziel hat und folgende Wirkachsen kombiniert:

- Engagement der Asset Manager durch Einforderung eines definierten Absenkungspfades durch ihre Sub-Manager mit der Verpflichtung zu Netto Null spätestens 2050.
- [Klare Anweisung an die drei mandatierten Manager, bei ausbleibendem Fortschritt oder ungenügender Performance, Deselektion von Fonds vorzunehmen zugunsten von Anlagengefässen, deren Dokumentation maximale Klimawirkung und ESG-Qualität nachweist.](#)

■ Hypotheken:

Gemäss Mitteilung vom Februar 2023 misst die BVK seit 2020 im Rahmen des BAFU Klimaverträglichkeitstests den CO₂-Ausstoss ihres Hypothekenportfolios. Dieses weist eine durchschnittliche CO₂-Intensität im Vergleich zur der Pensionskassen-Peergruppe auf.

Dekarbonisierungsziele für direkte und indirekte CO₂-Emissionen und Massnahmenplanung

■ Direkte Immobilien:

Wie oben erwähnt hat sich die BVK für ihre direkten Immobilien in der Schweiz das Ziel der Reduktion des CO₂- Ausstosses von 70% bis 2030 gesetzt (im Vergleich zum Basisjahr 1990), und es besteht die Verpflichtung zum Ziel Netto-Null 2050.

■ Indirekte Immobilien:

Es sind noch 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:

Wie oben erwähnt investiert die BVK rund 1.8% der Aktiven in nachhaltige Impact-Hypotheken an Wohnbaugenossenschaften und hat begonnen, in Green Bonds für grüne Immobilien zu investieren, sowie "Grüne Hypotheken" und "Öko-Hypotheken" zu vergeben – allerdings in unbekanntem Ausmass.

Im Nachhaltigkeitsbericht 2023 fehlen Informationen zu einem Zuwachspfad grüner Hypotheken.

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

■ Direkte Immobilien:

Wie oben erwähnt beschleunigt die BVK ihren Absenkpfad 2020-2030 im Vergleich zum Absenkpfad 1990-2020. Hält die BVK die Senkungsgeschwindigkeit auch nach 2030 ein, dann wären Null-Emissionen um 2040-2045 erreicht statt erst 2050 wie vom Bundesrat-Ziel vorgegeben.

■ Indirekte Immobilien:

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

■ Hypotheken und Green Bonds Immobilien:

Es ist noch 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

"Good Practice" Pensionskasse:

- Eine übergreifende, systematische Politik der verantwortungsbewussten Anlagen ist vorhanden.
- Die direkten Immobilienanlagen der BVK befinden sich auf einem CO₂-Absenkpfad von rund 50% während der vergangenen 30 Jahre seit 1990, also von rund 17% pro 10 Jahre. Für die kommenden 10 Jahre von 2020 bis 2030 soll eine erheblich beschleunigte Absenkung von rund 50% erreicht werden, mit Zielwert 2030 von 5.5 kg CO₂/m²/a. Zudem besteht ein Netto-Null Commitment bis 2050.
- Hält die BVK diese Senkungsgeschwindigkeit auch nach 2030 ein, dann wären Null-Emissionen um 2040-2045 erreicht statt erst 2050 wie vom Bundesrat-Ziel vorgegeben. Es besteht eine Dekarbonisierungsstrategie mit optimaler Systemperformance für die Ermöglichung des Netto-Null Ziels perspektivisch bereits 2040.
- Bei den indirekten Immobilien im Ausland besteht eine Engagement-Strategie mit Einforderung von CO₂- und ESG-Daten. Ein Potenzial für eine bestimmte Systemperformance zu Netto-Null 2050 ist erkennbar.
- Bei den Hypotheken werden rund 1.8% der Aktiven (rund 7% der Immobilienanlagen oder rund 40% der Hypotheken) in nachhaltige Impact-Hypotheken an an gemeinnützige Wohnbauträger angelegt.
- Weiterhin hat die BVK begonnen, in Green Bonds für grüne Immobilien zu investieren.
- Schliesslich betreibt die BVK als Pionierin ein Engagement bei den beiden Pfandbriefbanken der Schweiz, welche die Hypothekenvergabe der Schweizer Banken refinanzieren, damit letztere CO₂-Emissions- und Energieträgerdaten bei den

finanzierten privaten Gebäudebesitzern erheben mit der Perspektive, Einfluss auf die Dekarbonisierung dieses relevanten Teils des Gebäudebestandes der Schweiz zu nehmen.

Die Klima-Allianz wird die Höherstufung auf Grün vornehmen, sobald die folgenden Bedingungen erfüllt sind, folglich der Klimapfad als in Linie mit dem 1,5°C-Ziel des Pariser Abkommens gemäss den Rating-Kriterien Immobilien eingestuft werden kann:

- Das Reporting zeigt eine substantielle und bereits getätigte Paris-kompatible Reduktion der finanzierten CO₂-Emissionen auf, die einen ambitionierten Dekarbonisierungspfad der direkten und indirekten Immobilienanlagen mit Perspektive Netto-Null 2040 erkennen lässt.
- Das Reporting zeigt zudem Managementkriterien zu den indirekten Emissionen der grauen Energie (Scope 3 upstream) sowie zur Erhöhung der ESG-Qualität gemäss den relevanten Sustainable Development Goals auf.
- Ein Mechanismus ist erkennbar für einen Zuwachspfad von grünen Hypotheken und/oder Green Bonds zur Direktfinanzierung grüner Immobilien von externen Immobilieneigentümern sowie von Green Bonds, grünen Hypothekenfonds oder gleichwertigen Finanzierungen von Emittenten, welche die Vergabe von grünen Hypotheken an externe Immobilieneigentümer finanzieren.

↑⁺

Tendenz

Bewertung: Potenzial zu Grün

Kommentar Klima-Allianz

- Mit ihrer Politik der verantwortungsbewussten Anlagen hat die BVK eine optimale Grundlage geschaffen, um in naher Zukunft ihr gesamtes direktes Immobilienportfolio unter Berücksichtigung der ESG-Kriterien auf das Netto-Null Ziel bis 2040 ausrichten zu können.
- Noch ausstehend sind Informationen, Managementkriterien und Reporting zu den indirekten Emissionen der grauen Energie (Scope 3 upstream) sowie zur Erhöhung der ESG-Qualität gemäss den relevanten Sustainable Development Goals.
- Das seit Jahren betriebene Engagement gegenüber ihren externen Vermögensverwaltern indirekter Immobilien im Ausland scheint bisher keine Resultate in Bezug auf die Einleitung von Dekarbonisierungspfaden ergeben zu haben; somit besteht Handlungsbedarf.
- Es fehlt die Bekenntnis zum Engagement der Asset Manager durch Einforderung eines definierten Absenkungspfades mit der Verpflichtung zu Netto Null spätestens 2050.
- Noch fehlt eine klare Anweisung an die drei mandatierten Manager, bei ausbleibendem Fortschritt oder ungenügender Performance, Deselektion von Fonds vorzunehmen zugunsten von Anlagegefässen, deren Dokumentation maximale Klimawirkung und ESG-Qualität nachweist.
- Mit ihrer Vergabe von nachhaltigen Impact-Hypotheken an gemeinnützige Wohnbauträger im Raum Zürich sowie mit Neuanlagen in Green Bonds für grüne Immobilien befindet sich die BVK potenziell im Anfangsstadium dazu, in Zukunft immer mehr zur beschleunigten Dekarbonisierung der Immobilien in diesem beeinflussbaren Segment besonders im Inland beitragen zu können – bei Einhaltung der ESG-Kriterien.
- Herausragend ist die Pionierrolle der BVK in ihrem Engagement gegenüber den Pfandbriefinstituten, welche die Hypothekengabe des Gros der Banken refinanzieren, damit einen zentralen Klimahebel zur Dekarbonisierung des privaten inländischen Liegenschaftenbestandes darstellen und ebendiesem im Sinne der Einflussnahme gegenüber ihren Bankkunden wahrnehmen sollten, damit letztendlich die Hypothekenehmer einen Anreiz haben, ihre Gebäude energetisch zu sanieren und auf erneuerbare Energien umzustellen.