



Klimakompatibilität comPlan (Swisscom)

Charakterisierung Vorsorgeeinrichtung

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

Charakterisierung Teil Immobilien

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

- Indirekte Immobilienanlagen Inland, via Anlagestiftungen und Fonds (Vermögensverwalter UBS): 68%
- Indirekte Immobilienanlagen Welt Developed Markets (Vermögensverwalter CBRE): 32%
- Hypotheken: 0%
- Green Bonds Immobilien: 0%

Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien

■ Indirekte Immobilien:

Mit dem Nachhaltigkeitsbericht 2022 waren neben den Finanzanlagen auch die indirekten Immobilien Schweiz abgedeckt.

Der Vermögensverwalter UBS des Teils der Immobilien Schweiz, der Immobilienfonds selektioniert, ist laut Nachhaltigkeitsbericht 2022 beauftragt, bei den Anbietern mit Engagement Fortschritte im Feld der ESG-Kriterien zu erwirken und darüber zu berichten. Gemäss Informationen der Kasse im Rahmen eines Austausch mit der Klima-Allianz vom April 2023 waren 11 von über 30 Fonds des kotierten Teils der indirekten Anlagen Schweiz involviert, ein periodisches ESG-Reporting einzuliefern, wobei inhaltlich die Spanne von Energieverbrauchsanalysen bis zu Dekarbonisierungspfaden reiche. Die comPlan war daran, das bestehende Engagement mit UBS bei den Immobilien Schweiz (bestehend aus dem Teil kotierte Fonds sowie Anlagestiftungen) zu konkretisieren. Insbesondere sollte die Daten-

Aggregation und das Reporting des für comPlan investierten Vermögens und das Reporting verbessert werden.

In der Nachfolge des erwähnten Austausch vom April 2023 überliess comPlan der Klima-Allianz eine zur öffentlichen Verwendung geeignete Version des Sustainability Report des Real-Estate Vermögensverwalters CBRE Investment Management für das von ihm verwaltete comPlan Portfolio, das aus Wohn-, Büro-, Retail- und Industrieimmobilien in der EU, USA, UK, Australien, Japan und Südkorea zusammengesetzt ist – allerdings blieb die Altersverteilung der Bausubstanz sowie die Art der Bau-, Kauf-, Sanierungs- und Verkaufstätigkeit unbekannt. CBRE verfügt über eine ESG- und Klima-Engagement-Strategie und ist Mitglied der Net Zero Asset Manager Initiative (NZAMI). Dieser global tätige Real-Estate Asset Manager verpflichtet sich somit zum Ziel Netto Null spätestens 2050. Der Report deckte gemäss comPlan fast alle ihre indirekten Immobilien Ausland (Developed Markets) ab. Er gab die GRESB-ESG Scores der enthaltenen rund 20 Sub-Fonds wieder; aggregiert hat das comPlan-Portfolio 3.6 Stars von total 5 erhalten und lag damit gleichauf mit dem Durchschnitt des GRESB-Peer-Benchmarks (Seiten 14 und 18). Dies ist erheblich weniger als die Pionier-Peers mit 4 oder 5 Sternen unter allen an GRESB teilnehmenden Portfolien. Ein zentraler Fokus des comPlan-Reports lag auf der Offenlegung und Erfassung der physischen Klimarisiken: Rund 90% der Fondsmanager haben TCFD-Reports erstellt oder deren Veröffentlichung bis 2025 zugesichert (Seite 12). Dies ermöglicht CBRE, ein Risikomanagement zur Schadenverhütung im Lichte von Waldbränden, Überschwemmungen, Hurrikannen, Wasserknappheit oder Hitzestress aufzubauen (Seite 20 ff). Weiterhin hatte CBRE via GRESB-Reporting für rund 70% des Anlagevolumens zusammen mit anderen ESG-Daten

wie absoluter Energieverbrauch, Wasserverbrauch und Abfallmengen auch den Anteil an erneuerbaren Energieträgern am Verbrauch und die CO₂-Daten erhoben (Seite 19). Erfasst waren die absoluten CO₂-Emissionen in t CO₂eq/a des Scope 1, Scope 2 und teils des Scope 3 (Emissionen unter Kontrolle der Mieter, ohne graue Energie). Die Bestandaufnahme der Netto-Null Ziele ergab, dass die Fondsmanager von über 70% des Anlagevolumens ein Netto-Null Ziel 2040 oder früher für Scope 1 und Scope 2 ankündigen (Seite 12). Dies entsprach ebenfalls der Zielstellung von CBRE für das comPlan Portfolio. Die Fondsmanager für etwas unter 20% des Anlagevolumens gaben auch ein Ziel Netto-Null 2040 für die Emissionen Scope 3 an (GRESB erfasst dafür die Emissionen die durch die Mieter kontrolliert werden, d.h. fossil-basierter Strom, der durch die Mieter bestellt wird). Das Ziel von CBRE für das comPlan Portfolio ist Netto Null Scope 3 für 2050.

Allerdings ging aus dem Bericht noch nicht hervor, dass die Sub-Manager ein effektives Management implementiert haben, damit diese die deklarierten Netto-Null Ziele auch wirklich erreichen werden; auf Fondsebene war keine Implementierung von Zwischenzielen und Performance-Reporting ersichtlich. Die Beobachtung (Seiten 14 und 18), dass GRESB-Pioniere mit Ratings 4 und 5 – mit guter bis optimaler Klima- und ESG-Performance ihres Managementsystems also – nicht über dem Marktdurchschnitt enthalten sind, stützte diese Interpretation.

Hingegen war deutlich, dass CBRE entsprechendes ESG-Engagement zur Datengewinnung bei den Sub-Managern des aktuellen comPlan Portfolios betreibt und dafür seine Governance und seinen Ressourceneinsatz verstärkt. CBRE hatte zudem gegenüber comPlan angeboten, für die Erstellung eine Nachhaltigkeitsstrategie zusammenzuarbeiten, die zu den Nachhaltigkeitszielen von comPlan passt.

Der Nachhaltigkeitsbericht 2023 informiert, dass die beiden Asset Manager zusammen 23 Engagements durchführten. Die comPlan hat diese Mandate bewusst selektioniert, damit ESG-Integration, Beitrag zu den UN-Sustainable Development Goals, Netto-Null Zielstellungen und Berücksichtigung der physischen Klimarisiken auf den unteren Stufen gewährleistet werden. Wie für die Finanzanlagen soll die Integration der ESG-Kriterien via vertraglich festgelegte Anlagerichtlinien formalisiert werden. Im Rahmen eines Austausches vom Mai 2024 teilt comPlan mit, dies sei mit dem einen Asset Manager CBRE für die Auslandsimmobilien bereits umgesetzt

worden. Die Vorgabe lautet: die Sub-Fund Manager müssen sich der GRESB-Evaluation oder einem vergleichbaren System unterziehen, den betreffenden Branchenrichtlinien des Verbandes INREV angeschlossen sein, und für die Sub-Funds muss ein Wachstumspfad von Netto-Null Zielen umgesetzt werden. Der Asset Manager CBRE ist angehalten, comPlan ein Reporting nach GRESB sowie beispielhafte Case Studies einzuliefern.

Für die Schweiz verweist comPlan auf ihre Beteiligung am SVVK Kurzbericht „Indirekte Immobilienanlagen auf dem Weg zu Netto-Null: Stand und Aktivitäten“ von Anfang 2024.

Das Einfordern und das Vorliegen von Daten und Plänen auf dem kotierten Teil der indirekten Immobilien Schweiz und die Formalisierung der Pflichten des Asset Managers der indirekten Immobilien Ausland Developed Markets ist ein sehr guter Anfang zu einer zukünftigen Weiterentwicklung in Richtung einer Klimastrategie.

Diese Klimastrategie sollte einen raschen Absenkungspfad der CO₂-Emissionen mit Einschluss von ESG-Zielen zum Ziel haben und die nachfolgenden Wirkachsen kombinieren.

Beginnend mit den verhältnismässig gut beeinflussbaren indirekten Immobilienanlagen im Inland sollte die Klimastrategie Zwischen- und Endziele festlegen für den Zeitraum bis 2050, Reporting definieren und inhaltlich auf folgenden Pfeilern beruhen:

- Umsetzung des Plans zur Vervollständigung der Datenabdeckung durch Einschluss des noch fehlenden Teils der indirekten Immobilien Schweiz, der in Anlagestiftungen investiert ist.
- Engagement aller Fonds- und Sub-Fondsmanager durch Einforderung der CO₂-Emissionen pro m² und von detaillierten ESG-Informationen sowie der Verpflichtung zu Netto Null spätestens 2050. Fortgeschrittene Vermögensverwalter sind in der Lage, diese beispielsweise auf der Basis der weit verbreiteten Teilnahme am GRESB zu gewinnen. In der Schweiz haben die Fondsverwalter mit den neuen Leitlinien "Umweltrelevante Kennzahlen" der AMAS eine gute Grundlage zur Dokumentation der Treibhausgasemissionen.
- Beschlussfassung für einen konkreten Reduktionsplan mit kurz- und mittelfristigen Zwischenzielen, der auch die relevanten UN: Sustainable Development Goals berücksichtigt.
- Maximale, über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Ausschöpfung des Potenzials energetischer Sanierungen des Altbestandes in der Schweiz nach bestem Stand der Technik – mit maximaler Optimierung bei der Senkung des Energieverbrauchs und der vollständigen Umstellung auf erneuerbare Energien – sowie mit Einbezug der grauen Energie (Scope 3 upstream) und der extern generierten Emissionen durch Energiebezüge (Scope 2) und Verkehr (Scope 3 downstream) in die Planungsentscheide.
- Neubauten sind konform zu den im Zeitpunkt der Planung fortgeschrittensten Energiestandards, umfassend Scope 1 (direkte Emissionen), Scope 2 und Scope 3.
- Vorausschauende Verbrauchssteuerung via Gebäudetechnik und Mieterengagement sowie ein enges CO₂- und Energie-Monitoring.
- Maximale Realisierung der Potenziale der Photovoltaik zur Minimierung der territorialen Emissionen der Schweiz mit Dekarbonisierung von Verkehr, Industrie und Gebäuden via Hochfahren der Produktion von solar produzierten Stroms.
- Bestmögliche 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).
- ESG-Positiv-Wirkung im Sinne der 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" und von Goal 11 "Sustainable Cities and Communities" in Verbindung mit Goal 11.1 "Ensure access for all to adequate, safe and affordable housing".
- Reduktion des Wasserverbrauchs, insbesondere Warmwasser.
- Bei ausbleibendem Fortschritt oder ungenügender Performance, Deselektion von Mandaten und Fonds zugunsten von Anlagegefässen, deren Dokumentation maximale Klimawirkung und ESG-Qualität nachweist.

Im Feld der indirekten Immobilien im Ausland sollte die Klimastrategie die folgenden Wirkachsen kombinieren:

- Nutzen der vorhandenen ESG- und Klimastrategie des Vermögensverwalters CBRE, um in Zusammenarbeit eine strategische Vorgabe für das comPlan Portfolio zu erarbeiten, der dessen ESG-Engagement gegenüber den Sub-Fonds unterstützt und dessen kräftigen Ausbau fordert, aber auch eine gleitende Umschichtung der Sub-Fonds zu GRESB-Pionieren mit überdurchschnittlichen GRESB-Ratings und somit mit stringenten Dekarbonisierungszielen mit glaubwürdiger Perspektive zu Netto Null 2040 im Falle spätestens 2050 einverlangt.

- Die comPlan-eigene Strategie sollte vorsehen, dass bei ausbleibendem Fortschritt oder ungenügender Performance die Deselektion von Mandaten und Fonds erfolgen wird – zugunsten von Anlagegefässen, deren Dokumentation maximale Klimawirkung und ESG-Qualität in Bezug auf die regionalen und lokalen Gegebenheiten nachweist. Die Klimawirkung sollte grösstenteils aus der Erwirkung von energietechnischen Sanierungen bestehen: eine Umschichtung von Fonds mit sanierungsbedürftigen Altbaubeständen zu solchen, die sich auf Neubauten konzentrieren, ist nicht klimawirksam.

Impact Generating Investing

Die comPlan ist gemäss Nachhaltigkeitsbericht 2023 in zwei Sub-Anlagegefässe investiert, welche auch einen sozialen Zweck verfolgen.

Es besteht erstens eine Investition von rund 54 Mio. CHF, entsprechend etwa 0.4% der Aktiven, in die Pensimo Anlagestiftung Adimora in der Schweiz (siehe auch Geschäftsbericht Adimora 2023). Zweitens ist comPlan – offenbar mit einem im Aufbau befindlichen Anteil – in den Ardstone Residential Income Development Fund in Dublin, Irland investiert.

Kommentar Klima-Allianz

- Beide Investitionen gehen in preisgünstigen Wohnraum mit angemessener Ausstattung – bei Adimora ausschliesslich, bei Ardstone weitgehend. Sie haben somit nicht nur eine Klimawirkung, sondern auch eine positive Sozialwirkung gemäss den Sustainable Development Goals (SDG), konkret von Goal 10 "Reduce Inequality" in Verbindung mit Goal 10.2 "Empower and promote social and economic inclusion of all" und Goal 11 "Sustainable Cities and Communities" in Verbindung mit Goal 11.1 "Ensure access for all to adequate, safe and affordable housing".
- Green Bonds oder gleichwertige Finanzierungen für grüne Immobilien:

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

Eine Klimastrategie sollte sich auf die folgenden Wirkachsen abstützen:

- Falls vorhanden, Engagement der Asset Manager der Hypothekenfonds durch Einforderung der CO₂-Intensität der finanzierten Immobilien sowie der Verpflichtung zu Netto Null spätestens 2050, die primär durch einen Zuwachspfad grüner Hypotheken mit optimaler Wirksamkeit, die 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 Hypothekengabe der Schweizer Banken refinanzieren; das Ziel sollte darin bestehen, dass 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.

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

■ Indirekte Immobilien:

Es ist kein Reporting mit detaillierten CO₂-Emissionen unter Einbezug passender ESG-Indikatoren für die in kollektive Anlagen investierten Immobilien ersichtlich.

Dekarbonisierungsziele für direkte und indirekte CO₂-Emissionen und Massnahmenplanung

■ 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.

■ Green Bonds oder gleichwertige Finanzierungen für grüne Immobilien:

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

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

■ Indirekte Immobilien:

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

■ Green Bonds oder gleichwertige Finanzierungen für grüne Immobilien:

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



Schlussfolgerung

Noch kein abgesicherter Pfad zu Netto-Null spätestens 2050 für alle Immobilienanlagen.

Positiv:

- Bei den indirekten Immobilienanlagen in der Schweiz besteht eine bewusste Selektion des Vermögensverwalters auf eine gute Engagement-Performance mit den Sub-Fund-Managern. Ein Anfangsschritt zu einer Klimastrategie ist erfolgt, und eine weitere Intensivierung ist im Plan.
- Bei den besonders ESG- und Klima-relevanten indirekten Immobilienanlagen im Ausland besteht eine bewusste Selektion des Vermögensverwalters auf eine gute Engagement-Performance mit den Sub-Fund-Managern, die mit Detailvorgaben formalisiert wurde. Der Anfangsschritt zu einer wirksamen Klimastrategie ist erfolgt; es liegt bereits ein umfassendes Reporting des Asset Managers mit bereits vielen Daten der CO₂-Emissionen und Netto-Null Zielstellungen der Sub-Fonds des spezifischen comPlan Portfolios vor.
- Die zwei Impact-Investitionen via die Pensimo Anlagestiftung Adimora in der Schweiz im merklichen Umfang von rund 0.7% der Aktiven sowie via den Ardstone Residential Income Development Fund – die sich offenbar im Aufbau befindet – sichern die Förderung preisgünstigen und nachhaltigen Wohnraums; sie haben somit eine positive Sozial- aber auch Klimawirkung gemäss den Sustainable Development Goals (SDG), konkret von Goal 10 “Reduce Inequality” in Verbindung mit Goal 10.2 “Empower and promote social and economic inclusion of all” und Goal 11 “Sustainable Cities and Communities” in Verbindung mit Goal 11.1 “Ensure access for all to adequate, safe and affordable housing”.

Jedoch:

- Bei den indirekten Immobilienanlagen in der Schweiz ist noch kein Reporting der erzielten Fortschritte ersichtlich. Eine dokumentierte Systemperformance hin zu Netto-Null spätestens 2050 noch aufzubauen.

- Bei den indirekten Immobilienanlagen im Ausland sind Engagement-Erfolge durch den eingesetzten Vermögensverwalter ersichtlich. Ein Potenzial für eine bestimmte Systemperformance zu Netto-Null 2050 ist erkennbar.
- Bei anderen Immobilienfinanzierungen ist keine Verpflichtung zu einem Wachstumspfad klimawirksamer Green Bonds oder gleichwertiger Finanzierungen für grüne Hypotheken und für grüne Immobilien ersichtlich.

Noch fehlt eine Klimastrategie für einen Dekarbonisierungspfad, der im Einklang steht mit den Zielen des Pariser Klimaabkommens – max. 1,5°C und Netto Null für die eigenen und die finanzierten CO2-Emissionen bis spätestens 2050, mit einem Zwischenziel der Halbierung bis 2030 und einer Perspektive von Netto Null Emissionen 2040.



Tendenz

Bewertung: Potenzial zu Orange

Kommentar Klima-Allianz

- Für die indirekten Immobilien im Inland fehlt noch die Messung und Publikation der CO2-Emissionen, im Ausland ist sie noch unvollständig; es zeichnet sich jedoch ein Dekarbonisierungspfad ab.
- Mit den beiden Impact Investments in bezahlbaren Wohnungsbau sind Positivergebnisse im Sinne der relevanten UN-Sustainable Development Goals sichtbar.
- Darauf aufbauend sollte weiterhin an einer Klimastrategie mit proaktivem Engagement der Asset Manager zur Verpflichtung auf konkrete und ehrgeizige Zwischenziele gearbeitet werden, sowohl bei den indirekten Immobilienanlagen in der Schweiz als auch im Ausland, die auf der Basis eines genauen Umsetzungsplans einen Dekarbonisierungspfad mit Halbierung bis 2030 bewirkt und somit im Einklang mit einem Netto-Null-Ziel bis spätestens 2050 ist – immer unter Berücksichtigung der relevanten UN-Sustainable Development Goals.
- Via Engagement und Produktselektion oder Auswechslung Sub-Fund Managern sollte bei den indirekten Immobilien im Inland die regelmässige Dokumentation der ESG-Qualität und der CO2-Emissionen pro m2 gesichert werden – und die Verpflichtung zu einem ambitionierten Dekarbonisierungspfad mit Perspektive zu Netto-Null 2040.
- Via Erarbeitung einer Portfolio-Evolutionsstrategie mit dem bereits Engagement betreibenden Vermögensverwalter der indirekten Immobilien im Ausland sollte via Produktselektion oder Auswechslung von ungenügenden Sub-Fonds gesichert werden, dass der Aufbau einer Systemperformance zu spätestens Netto-Null 2050 und hoher ESG-Qualität auf Portfolioebene gesichert wird. Dabei sollte darauf geachtet werden, dass die Dekarbonisierung auf Sanierung von Altbaubeständen beruht statt aus einer bevorzugten Umschichtung zu Neubauten, die in der Regel wenig kohlenstoffintensiv erstellbar sind. Bei jungem Gebäudebestand sollte Netto-Null 2040 als Ziel gelten.
- 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.