



Klimakompatibilität

Previs Vorsorge

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 Informationen der Previs anlässlich eines Austauschs vom April 2023 ungefähr wie folgt auf (in Prozent aller Immobilienanlagen):

- Direkte Immobilienanlagen: 80%
- Indirekte Immobilienanlagen Inland: 8%
- Indirekte Immobilienanlagen Ausland: 12%
- Hypotheken: 0%
- Green Bonds Immobilien: 0%

Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien

■ Direkte Immobilien:

Die eigenen Immobilien befinden sich primär in der Region Bern-Mittelland. Sie werden direkt durch Previs verwaltet, finanziell und vor Ort z.B. durch die Führung der Hauswarte.

Im Rahmen ihrer neuen Nachhaltigkeitspolitik 2023 stützt sich die Previs auf eine Immobilien-Nachhaltigkeitsstrategie. Mit den neuen Strategischen Vorgaben Immobilien hat die Previs ihre bereits seit einiger Zeit bestehende Nachhaltigkeitspolitik auch in diesem Bereich weiter formalisiert und strukturiert.

Anlässlich eines primär zu den Finanzanlagen abgehaltenen Workshops mit der Klima-Allianz vom Mai 2022 hatte die Previs umfassend auch über die Immobilien informiert. Sie hatte bereits einige repräsentative Liegenschaften auf der Basis des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS Hochbau) evaluiert, und wollte bis Ende 2022 auch sämtliche bestehenden Liegenschaften ebenfalls

nach diesen Kriterien bewerten. Dieser weitgefaste ESG-Standard deckt das Gebäude an sich und den Standort im Kontext seines Umfeldes ab. Er ermöglicht es, die Bedürfnisse von Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt gleichermaßen und möglichst umfassend in Planung, Bau und Betrieb mit einzubeziehen. Er zieht die graue Energie sowie die extern durch den Verkehr der Benutzer generierten CO₂-Emissionen in die Planungsentscheide mit ein. Bei der Erstellung und dem Unterhalt ist sowohl die architektonische und städtebauliche Qualität als auch der schonungsvolle Umgang mit den Ressourcen wichtig, und es soll Nutzen für Mietende und die Gesellschaft gestiftet werden. Weiterhin will die Previs auch den ESG-Aspekten in dem Sinne gerecht werden, dass sie einen ausgewogenen Mix von Wohnungen aller Preiskategorien und einen angemessenen Anteil preiswerten Wohnraums im Portfolio anstrebt.

Im Rahmen des erwähnten Workshops vom Mai 2022 hatte die Previs in Bezug auf die CO₂-Emissionen über die Erkenntnis aus ihrer Teilnahme am Modul Immobilien des PACTA-Klimaverträglichkeitstests des BAFU informiert. Sie hatte als zweiten Schritt bei Wüest und Partner die jährlichen CO₂-Emissionen berechnen und auf der Basis ihrer in der Investitions- und Sanierungsplanung berücksichtigten Massnahmen ein Modell für einen ambitionierten Dekarbonisierungspfad simulieren lassen. Diese Pfad-Projektion, die der Klima-Allianz zur Auswertung offengelegt wurde, ermittelte die Werte der CO₂-Emissionen und deren Verlauf auch rückwirkend bis 2014. Der Absenkpfad zeichnet auf der Grundlage der seit 2014 bereits praktizierten Massnahmen, welche eine Reduktion der CO₂-Intensität von rund 25% bewirkten, eine beschleunigte Dekarbonisierung mit in etwa einer

Halbierung bis 2026-27 im Vergleich zu 2020 vor und erreicht mit weiteren Schritten das Netto-Null Ziel nahezu bereits 2040.

Die neuen Strategischen Vorgaben Immobilien und das zugehörige Reporting Ziele, Massnahmen, Ergebnisse Immobilien sowie vertiefere Informationen der Previs im Rahmen von Meetings vom April 2023 und September 2024 bestätigen den eingeschlagenen Weg.

In der Tat verpflichtet sich die Previs in Ziele, Massnahmen, Ergebnisse Immobilien bis im Jahr 2050 auf Netto Null Treibhausgasemissionen, mit dem Zwischenziel 2025 der Reduktion der CO₂-Intensität in kg/m² EBF/a um 25% gegenüber dem Jahr 2020 (in Anlehnung an die Empfehlungen der Net Zero Asset Owner Alliance).

Das Reporting Ziele, Massnahmen, Ergebnisse Immobilien informiert ebenfalls über das Messresultat per Ende 2022: 23 kg CO₂/m² Energiebezugsfläche EBF/a (Scope 1 direkte Emissionen, Scope 2 Fernwärme- und Strombezug, Scope 3.3 upstream Emissionen Energieträger-Bezug).

▪ Indirekte Immobilien:

Im Rahmen der erwähnten Meetings vom April 2023 und September 2024 legte die Previs den Stand ihrer Erkenntnisse und Analysen dar.

Bei den indirekten Immobilien Inland hat die Previs die Geschäfts- und Nachhaltigkeitsberichte der Vermögensverwalter ausgewertet und verfolgt aktuell acht Key Performance Indicators (KPI): wie CO₂-Intensität, Energieintensität, Anteil fossiler Energieträger, Anteil erneuerbare Energie, Netto-Null Ziele 2050 oder früher mit Zwischenzielen, Anwendung von ESG-Kriterien, GRESB-Rating. Vorerst stellt die Previs fest, dass alle Asset Manager umfassend über die Nachhaltigkeit berichten würden, und sie verfolgt aktiv die entsprechende Transparenzquote. Sie will die Weiterführung der Anstrengungen aktiv unterstützen und überwachen.

Bei den indirekten Immobilien Ausland, die in Auswertung der Offenlegung an die Klima-Allianz zum grösseren Teil nach dem Fund of Funds Prinzip anlegen, erfolgt seit 2021 ebenfalls eine Auswertung nach dem globalen ESG-Standard GRESB. Die Ratings zeigten, dass die Investitionen von Previs substanziell über dem globalen Durchschnitt der

GRESB-Teilnehmenden liegen. Die Kasse will ihre Erwartungen zur Intensivierung der Bestrebungen der Asset Manager aktiv ansprechen.

Die Gewinnung der Übersicht über die zur Verfügung stehenden Daten der Asset Manager ist ein guter erster Schritt, der das Fundament für entschlossene Dekarbonisierungsschritte unter Einbezug der ESG-Qualität ermöglicht.

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

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:

- Engagement der 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 globalen ESG- und Klima-Managementstandard 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:

- Engagement der Asset Manager 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 globalen Standard GRESB zu gewinnen.
- Bei ausbleibendem Fortschritt oder ungenügender Performance, Deselektion von Mandaten und Fonds zugunsten von Anlagegefässen, deren Dokumentation maximale Klimawirkung und ESG-Qualität nachweist.

■ Andere Immobilienfinanzierungen und Green Bonds Immobilien:

Es ist 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.

Eine Klimastrategie sollte sich auf die folgenden Wirkachsen abstützen:

- Impact Investments in Green Bonds oder vergleichbare Anlagelösungen von Emittenten, welche die Vergabe von grünen Hypotheken an externe Immobilieneigentümer finanzieren.
- Impact Investments in Green Bonds oder vergleichbare Anlagelösungen von Emittenten, welche für die Direktfinanzierung grüner Immobilien von externen Immobilieneigentümern bestimmt sind.

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

■ Direkte Immobilien:

Das neue Reporting Ziele, Massnahmen, Ergebnisse Immobilien dient zur periodischen Berichterstellung über die Zielerreichung der strategischen Vorgaben (Resultate CO₂-Emissionen s.oben). Es umfasst das Nachhaltigkeitsreporting gemäss SNBS. Im Jahr 2022 wurden alle Liegenschaften im Alleineigentum erstmals nach SNBS-Kriterien bewertet. Mit der für das Gesamtportfolio resultierenden Note von 3.8 bleibt eine Differenz auf die mittelfristig angestrebte Mindestnote von 4.0, welche dem Silber-Standard gemäss SNBS entspricht. Um die Entwicklung über den Zeitverlauf sichtbar zu machen und den Erfolg zu messen, will die Previs ihre Immobilienanlagen mindestens alle zwei Jahre einem SNBS-Rating unterziehen.

Die CO₂-Intensitätsdaten (CO₂eq/m²/a, s. oben) von Wüst und Partner werden ausgegeben als Total von Scope 1 (direkte Emissionen), Scope 2 (Emissionen der Fernwärme- und Gebäudestromlieferung, also inklusive z.B. Erdgasemissionen des Fernheizkraftwerks) und Scope 3.3 des Energieträgerbezugs z.B. Transportkette Heizöl und Heizgas).

- Grundsätzlich besteht die Absicht, die indirekten Emissionen (graue Energie, Mobilität der Nutzer) in die Strategie einzubinden.
- Diesbezüglich noch nicht einbezogen in das Reporting sind die zumindest als qualitativen Steuerindikator zu verwendenden CO₂-Emissionen des Scope 3 upstream der grauen Energie und des Scope 3 downstream (extern generierte Emissionen durch Lage zum öffentlichen Verkehr, Parkplatzangebot, Förderung Elektromobilität).
- Dies könnte die Qualität des Reportings im Feld der indirekten Emissionen stützen, etwa in Form der Beschreibung von geplanten und umgesetzten Massnahmen in Anlehnung an die Kriterien des SNBS.

▪ 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

▪ Direkte Immobilien:

Die erwähnte Verpflichtung der Reduktion der CO₂-Intensität um 25% bis 2025 im Vergleich zu 2020 setzt auf eine bereits praktizierte Massnahmenplanung auf.

Anlässlich der Meetings vom April 2023 und September 2024 informierte die Previs über ihre laufende, neu abgeschlossene Erhebung des Photovoltaikpotenzials ihrer Gebäude. Zudem werden ab dem Jahr 2023 auf Basis der Potentialanalyse diejenigen Liegenschaften mittels Machbarkeitsstudien vertieft geprüft, welche über ein neuwertiges Dach verfügen und nicht in den nächsten Jahren sowieso im Rahmen einer Sanierung mit PV-Modulen belegt werden. So kann zusätzliches Potential zur Eigenstromerzeugung zeitnah umgesetzt werden.

Weiterhin wurden via Energie Zukunft Schweiz (EZS), heute Renera Pilot-Betriebsoptimierungen zur Reduktion des Energieverbrauchs an bestehenden Liegenschaften (Wärmeerzeugung, Strombezug) durchgeführt. Aufgrund der positiven Ergebnisse und Erfahrungen mit den Pilot-Liegenschaften werden die Betriebsoptimierungen auf weitere Liegenschaften im Portfolio ausgedehnt.

▪ 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.

▪ Andere Immobilienfinanzierungen und Green Bonds Immobilien:

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

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

▪ Direkte Immobilien:

Gemäss den erwähnten Informationen der Previs an die Klima-Allianz vom Mai 2022 ist der geplante Pfad gemäss der rückwirkenden Aufzeichnung von Wüest

und Partner die Fortsetzung einer bereits in den letzten eingeleiteten faktischen Dekarbonisierung von rund 30% (s.oben).

▪ Indirekte Immobilien:

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

▪ Andere Immobilienfinanzierungen und Green Bonds Immobilien:

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



Schlussfolgerung

“Good Practice” Pensionskasse:

- Bei den direkten Immobilien liegt eine umfassende Strategie vor, die auf dem weitgefassten ESG-Ansatz Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS Hochbau) fundiert und die Verpflichtung zur Reduktion der CO₂-Intensität um 25% bis 2025 im Vergleich zu 2020 und zum Netto-Null Ziel 2050 beinhaltet.
- Der Absenkpfad zeichnet auf der Grundlage der seit 2014 bereits praktizierten Massnahmen, welche eine Reduktion der CO₂-Intensität von rund 30% bewirkten, eine beschleunigte Dekarbonisierung mit in etwa einer Halbierung bis 2025-27 im Vergleich zu 2020 vor und erreicht mit weiteren Schritten das Netto-Null Ziel 2050. Es besteht eine optimale Systemperformance zu Netto-Null 2050 mit perspektivischer Aussicht, das Netto-Null Ziel bereits 2040 zu erreichen.
- Bei den indirekten Immobilien im In- und Ausland hat die Previs begonnen, eine Abfrage- und Bewertungssystematik festzulegen, die auf der Formulierung ihrer Erwartungen zur Einlieferung von CO₂- und ESG-Daten sowie Netto-Null Zielen an die Asset Manager fundiert. Sie befindet sich im Anfangsstadium dazu, in Zukunft eine dezidierte Engagement-Strategie einzuschlagen.
- Ein Potenzial für eine bestimmte Systemperformance zu Netto-Null 2050 unter Berücksichtigung der relevanten UN-Sustainable Development Goals ist jedoch noch zu entwickeln.

Die Klima-Allianz wird die Höherstufung auf Dunkelgrün 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 substanzielle 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.
- Ein Mechanismus ist erkennbar für einen Zuwachspfad von Green Bonds oder gleichwertigen Finanzierungen von Emittenten, welche die Vergabe von grünen Hypotheken an externe Immobilieneigentümer finanzieren und/oder für die Direktfinanzierung grüner Immobilien von externen Immobilieneigentümern bestimmt sind.



Tendenz

Bewertung: Potenzial zu Dunkelgrün

Kommentar Klima-Allianz

- Mit ihrer Strategie für die eigenen Immobilien, der einen ambitionierten Dekarbonisierungspfad beinhaltet, hat die Previs eine ausgezeichnete Grundlage geschaffen, um in naher Zukunft ihr gesamtes Immobilienportfolio auf das Netto-Null Ziel spätestens 2050 ausrichten zu können.
- Die Weiterentwicklung der Klimastrategie sollte auch ein offensives Engagement bei den Kollektivanlagen in Immobilien im In- und Ausland mit Divestment/Neuselektion-Strategie im Fall ungenügender Performance, sowie das Impact Investing in Green Bonds für grüne Hypotheken und für grüne Immobilien umfassen.
- Via Produktselektion und Engagement oder Auswechslung von Managern oder Fonds sollte bei den Kollektivanlagen in Immobilien im In- und Ausland eine mit überzeugendem Management dokumentierte Verpflichtung zum Netto-Null Ziel spätestens 2050 gesichert werden.
- Bei den anderen Immobilienfinanzierungen ist keine Verpflichtung für ein Impact Investment ersichtlich. Es sollte ein Prozess implementiert werden, der zu einem Zuwachspfad von Green Bonds 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 ajustierende Massnahmenplanung zu einem ehrgeizigen Zwischenziel für 2030 gesetzt werden, so dass ein Potenzial besteht, bis 2040 Netto-Null zu erreichen.