Klimakompatibilität Stiftung Abendrot

Factsheet Immobilien, aktualisiert 05.05.2026

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 2025, Anlageliste per 31.12.2025 (Bestandesliegenschaften/ direkte Immobilien, Anlagen in nichtkotierte schweizerische Schuldner oder Gesellschaften) und präzisierenden Informationen der Stiftung Abendrot an die Klima-Allianz wie folgt auf (in Prozent aller Immobilienanlagen, ausser „Impact Generating Investing", das auf das Total der Aktiven gerechnet ist):

- Direkte Immobilienanlagen, indirekte Immobilien unter wesentlicher Kontrolle als Alternative Anlagen/Hypotheken u. Darlehen Ausland: 97%
- Indirekte Immobilienanlagen Inland in Logis Suisse AG, zugeordnet zu Nichtkotierte schweizerische Schuldner: 3%
- Logis Suisse AG als Impact Generating Investing: 0.8% auf den Aktiven

Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien

- Direkte Immobilien:

Das Immobilienportfolio im Eigenbesitz oder unter wesentlicher Kontrolle liegt grösstenteils in der Schweiz. Einige Liegenschaften befinden sich in Berlin, darunter ein Zukunftsprojekt.

Die Stiftung Abendrot verfügt über eine allgemeine Nachhaltigkeitsstrategie. Spezifisch für den Bereich Immobilien hat sie ihre langjährig praktizierten Nachhaltigkeitskriterien in einer umfassenden und aktualisierten Nachhaltigkeitsstrategie Immobilienanlagen 2023 festgehalten. Diese präsentiert 12 Handlungsachsen mit konkreten ESG-Zielen in den Bereichen „Ressourcenschonung und Energieeffizienz" (E, Environment), „Leben, Wohnen und Arbeiten" (S, Social) und „Sichere Anlagen und Vorsorgekapital" (G, Governance). Ergänzend besteht ein Anforderungsprofil Immobilien.

Um auch im laufenden Betrieb nah an den Nutzenden zu sein, verwaltet die Stiftung Abendrot ihre Liegenschaften über ihre 100%-ige Tochtergesellschaft Abendrot Immobilien AG.

Mit ihrer Sozialstrategie strebt Abendrot die Entwicklung lebenswerten Wohn- und Arbeitsraums zu fairen Preisen an, soweit möglich in Kooperation mit bestehenden und künftigen Nutzergruppen. Umfassende, langfristige kooperative Projektpartnerschaften und Nutzer-/Mieterschaften, Gemeinschaftsbildung, sozialverträgliches Mietpreisniveau, gut durchmischte und bedarfsorientiert Nutzungskonzepte z.B. von quartierdienlichen und niederschwelligen Nutzungen sowie gute Vernetzung mit dem entsprechenden Quartier und Ort sind die Elemente.

Mit ihrer Umwelt-, Gesundheits- Energie- und Klimastrategie achtet Abendrot auf eine energieeffiziente, ressourcenschonende, ökologische und ein gesundes Raumklima garantierende Bauweise sowie auf die Erhaltung der bestehenden Bausubstanz. Es gilt seit langem, dass ein möglichst hoher Anteil an Energie aus erneuerbarer Quelle bezogen wird: Wärmepumpe, Holz, Pellets oder Photovoltaik mit Eigenverbrauch. Mittels sorgfältiger und massvoller energetischer Sanierung wird der Energieverbrauch minimiert. Abendrot wählt Standorte mit guter Anbindung an Bus, Tram, Zug, Velorouten, wo die wesentlichen Infrastrukturen vorhanden oder geplant sind. Dies ermöglicht ein autoarmes Leben. Wo nötig entwickelt Abendrot entsprechende Mobilitätskonzepte und/oder ergreift für die Belebung und Identitätsstiftung projektbegleitende Massnahmen.

Bis 2028 will Abendrot Energie grundsätzlich nur noch aus erneuerbaren Quellen beziehen. Mittelfristig will Abendrot einen Netto-Null-Betrieb (Energie plus CO2) der

Liegenschaften erreichen; langfristig strebt sie ein CO2-neutrales Immobilienportfolio (einschliesslich Bautätigkeit) an. Die Eigenproduktion von Strom aus erneuerbaren Quellen wird ebenfalls eingesetzt, um Betriebsemissionen zu reduzieren.

Um die Klimaverträglichkeit ihres Portfolios unter Berücksichtigung der grauen Energie (des Scope 3 upstream, s. unten) zu verbessern, bemüht sich Abendrot bei der Erstellung gezielt um den Erhalt und die Weiternutzung bestehender Gebäude – anstelle von Ersatzneubauten. Sie prüft bei jedem Bauprojekt die CO2Einsparmöglichkeiten, zum Beispiel durch den Einsatz von Holz statt Massivbauweise oder die Wiederverwendung von Bauteilen (ReUse).

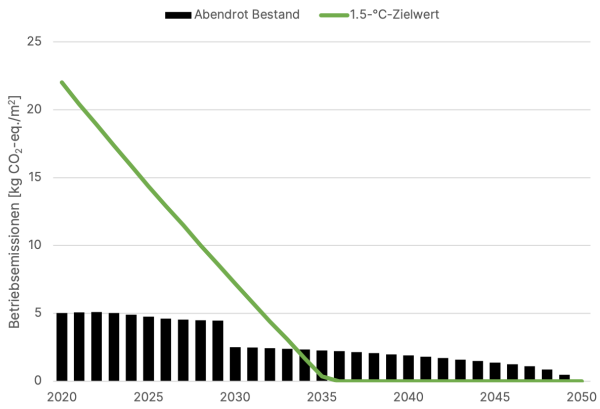
Gemäss Mitteilungen an die Klima-Allianz im September 2022 arbeitete Abendrot an einem Beurteilungssystem für den CO2-Fussabdruck jeder direkt gehaltenen Liegenschaft sowie deren Einordnung in einen Absenkpfad zusammen mit Scandens, einem Start Up von Forschern der ETHZ.

Seit Mai 2023 verfügt Abendrot über eine umfassende, innovative und ambitionierte Klima-Analyse des Portfolios per Ende 2022, erstellt durch Scandens. Sie fundiert auf der Quantifizierung der Energieperformance und Klimawirkung des Immobilienportfolios sowie der aktuellen und bis 2028 geplanten Bautätigkeit von Abendrot. Damit sollen Potenziale zur Emissions- und Betriebskostensenkung erkannt und die Investitionsplanung auf das 1.5°C-Klimaziel ausgerichtet werden. Zu diesem Zweck wird für jedes Gebäude mit der wissenschaftsbasierten Software von Scandens eine detaillierte Energiemodellierung und CO2-Bilanzierung durchgeführt. Es werden sowohl die kumulativen Betriebsemissionen der Bestandsgebäude wie auch die Erstellungsemissionen („graue Energie“) der ab 2022 gebauten bzw. geplanten Neu- und Umbauten modelliert und anschliessend dem jeweiligen CO2-Budget gegenüberstellt, welches nicht überschritten werden darf, wenn die globale Erwärmung auf maximal 1.5°C beschränkt werden soll. Dafür werden die Resultate der Pionier-Studie Priore et al. 2023 der ETH Zürich verwendet, welche das globale Kohlenstoffbudget von 400 Gigatonnen CO2 auf den Schweizer Gebäudesektor herunterbrach und 1.5-Grad-Zielwerte jeweils einzeln für den Bestand, Umbauten und Neubauten definierte.

Das Scandens-Tool ist folglich einzigartig, weil es nicht nur den Ausstoss zu einem bestimmten Zeitpunkt ausgibt, sondern die aktuellen wie auch die zukünftigen Emissionen kumuliert (inkl. diejenigen der grauen Energie und der bezogenen Fernwärme und Elektrizität, s. unten) und mit dem Restbudget für max. 1.5°C vergleicht, das dem Abendrot-Liegenschaftsportfolio als Teil der schweizerischen Immobilien noch zusteht.

Abendrot und Scandens haben mit dem gleichen Tool ebenfalls das Potenzial für den Aufbau der Photovoltaik modelliert, um den Bedarf an externer Elektrizität zu minimieren.

Für die Betriebsemissionen (Scope 1 und Scope 2, siehe unten) der aktuell gebauten und der geplanten Um- und Neubauten berechnet Scandens für Abendrot den folgenden Absenkpfad im Vergleich zum 1.5°C Zielpfad der besagten Pionier-Studie Priore et al. 2023 der ETH Zürich für alle Immobilien in der Schweiz:

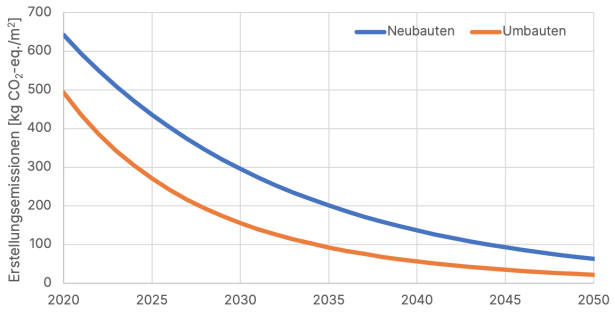


Folglich weist das Gebäudeportfolio von Abendrot bereits heute eine rekordtiefe CO2-Intensität von 5 kg CO2eq/m2/a auf, berechnet nicht nur unter Einschluss der direkten Emissionen (Scope 1, siehe unten), sondern auch der Emissionen der extern bezogenen Energie (Scope 2, Fernwärme und Strombezug, siehe unten). Dieses Resultat bestätigt die herausragende bisherige Praxis sowohl der Maximierung der Energieeffizienz als auch des massiven Ersatzes fossiler Energieträger unter Bilanzierung der verbleibenden, eingekauften Emissionen der Fernwärme und des Strombezuges.

Der wissenschaftsbasierte 1.5°C-Soll-Zielpfad der Pionier-Studie Priore et al. 2023 der ETH Zürich (grüne Linie) visiert Null Emissionen per 2037 an. Der Klimapfad von Abendrot ist, alle fossilen Energieträger bis spätestens 2030 durch erneuerbare ersetzt zu haben, somit kommen die Emissionen Scope 1 plangemäss auf Null. Die Emissionen des externen Energiebezugs (Scope 2) ab 2030 im Anschluss an den Sprung nach unten (schwarze Balken), die kaum unter Kontrolle von Abendrot sind, sind abhängig von der Dekarbonisierung des Stromnetzes und vor allem der bezogenen Fernwärme. In Linie mit dem Netto-Null Ziel der Schweiz hat Abendrot mit Scandens dafür eine vollständige Dekarbonisierung bis 2050 angenommen.

Abendrot betrachtet, wiederum als Pionierin unter den Pensionskassen, in umfassender aber auch realistischer Weise die Erstellungsemissionen (Scope 3 upstream, siehe unten). Diese einmaligen Emissionen des zukünftigen

Portfolio-Managments sind in Anlehnung an die Pionier-Studie Priore et al. 2023 der ETH Zürich soweit wie möglich zu reduzieren:



Die Pionier-Studie Priore et al. 2023 der ETH Zürich empfiehlt demnach, die Erstellungsemissionen bei Neubauten bis 2037 im Vergleich zu 2020 um etwa zwei Drittel abzusenken, und bei Umbauten um etwa vier Fünftel.
Die Scandens-Analyse der Klimaverträglichkeit des Portfolios zeigt, dass gut 80% ihrer Bestandsliegenschaften heute in diesem Sinne 1.5°C-konform sind – unter Einschluss von beidem, der Neubau-Betriebsemissionen und der Sanierungs-Erstellungsemissionen von heute 650 kg CO2e/m2 respektive 500 kg CO2eq/m2 (einmalig in Bezug auf das Portfolio pro Neubau/Umbau). Von den Umbauprojekten sind es etwa 60% und von den aktuellen Neubauprojekten 25%. Über alle Gebäude und Projekte ist das Immobilienportfolio gemäss Scandens-Betrachtungsweise heute gerade noch 1.5°C-konform und damit klimaverträglich.
Abendrot und Scandens ermitteln mit ihrer sehr gewissenhaften Vorgehensweise die heutigen Grenzen der Machbarkeit vollständiger Netto-Null Planungen auf Basis Scope 1, 2 und 3 in realistischer Weise – und dienen dem Feld der Immobilienbesitzer als Vorbild: bei den Neubauten ist erkennbar, dass der Scope 3 upstream 1,5°-Absenkpfad auch bei bestem Willen und nach heutigem Wissensstand bezüglich Bautechnik etc. nur teilweise einzuhalten ist.

Im Jahresbericht 2024 informiert Abendrot dass sie die Ausschreibungskriterien weiter verschärft habe, indem sie die Einhaltung der EcoDevis-Standards verpflichtend deklarierte.

- Indirekte Immobilien:

Gemäss der Offenlegung „Anlagen in nichtkotierte schweizerische Schuldner oder Gesellschaften" besitzt Abendrot einen Anteil an Logis Suisse AG für fairen Wohnraum von rund 27 Mio. CHF. Der Geschäftsbericht 2025 von Logis Suisse publiziert die CO2-Intensität des Portfolios: 17.5 kg/m2/a. Logis Suisse bekennt sich ebenfalls zu einem ambitionierten Dekarbonisierungspfad mit mehr als einer Halbierung der CO2-Intensität bis 2030 und praktisch Netto Null 2040.Reporting der direkten und indirekten CO2-Emissionen und ESG Bestandesaufnahme.

- Direkte Immobilien:

Die Stiftung Abendrot hat als Mess- und Steuerungstool eine Nachhaltigkeitsmatrix Impact Investing für alle ihre Investitionen entwickelt. Das Monitoring der Nachhaltigkeit und die Planung von Sanierungsmassnahmen für ihre Immobilien ist Teil davon. Die Nachhaltigkeit jeder Liegenschaft wird einzeln bewertet, das Stammdatenblatt auf dieser Nachhaltigkeitsmatrix positioniert und veröffentlicht. Klima-Parameter sind wesentlicher Bestandteil dieser Einordnung: Wärmedämmung/Energieeffizienz für Fenster, Fassade und Dach; Primärenergieträger (Heizöl, Erdgas, Fernwärme Holz, Fernwärme teilweise erneuerbar, u.ä.)

Mit der oben erwähnten Klima-Analyse des Immobilienportfolios hat der Dienstleister Scandens, wie an einem Austausch mit der Klima-Allianz vom Juni 2023 bekräftigt, neben den direkten CO2-Emissionen des Scope 1 ebenfalls diejenigen des Scope 2 (Fernwärme-Emissionen des lokalen Versorgers, Emissionen des lokalen Durchschnittsstrom-Mixes für Mieter- und Gebäudestrom), und des Scope 3 upstream (Herstellung/graue Energie gemäss Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren KBOB, Transport, Installation und Entsorgung der Baumaterialien und Gebäudetechnik) erfasst.

Dekarbonisierungsziele für direkte und indirekte CO2-Emissionen und Massnahmenplanung

- Direkte Immobilien:

Mithilfe der Nachhaltigkeitsmatrix Impact Investing und deren Tools wird für sowohl den Immobilienbestand als auch für jede einzelne Liegenschaft der «Impact» (Fokus auf ökologische und soziale Aspekte), und der «Investorbeitrag» (geplantes Engagement zur Verbesserung des Impacts) beurteilt und als Steuerinstrument verwendet. Die neueste der Klima-Allianz zur Verfügung gestellte Auswertung vom September 2022 identifiziert mit X („verursacht möglicherweise Schäden") die Gebäude, welche noch mit fossilen Wärmeträgern beheizt werden. Im Rahmen eines Austausches vom September 2022 informiert Abendrot näher über ihre konkrete Planung für die Ablösung der restlichen noch vorhandenen Öl- und Gasheizungen im Portfolio. Bis 2023 soll für jede Liegenschaft eine konkrete Sanierungsstrategie vorhanden sein. Gemäss Newsletter vom 10.04.25 soll bis spätestens 2027 der Anteil fossiler Energie im Portfolio auf unter 5 Prozent (exkl. fossile Anteile aus Fernwärme und Strom) reduziert werden. Die

Ausnahmen bilden ggf. Liegenschaften, die über ein gemeinsamen Heizblock mit anderen Eigentümern verfügen und Liegenschaften, auf den Abendrot keinen Einfluss hat.

Mit der eingangs erwähnten Klima-Analyse in Verbindung mit der Nachhaltigkeitsstrategie Immobilienanlagen 2023 strebt Abendrot die folgenden Klimaziele an:

- Eine blanke Null 2028 für die direkten Emissionen (Scope 1).
- Indirekte Emissionen (Strombezug und Fernwärme, Scope 2) durch Maximierung des Eigenverbrauchs von Solarstrom minimieren soweit unter Eigenkontrolle möglich. Betreffend die Emissionen der Fernwärme, die sie kaum beeinflussen kann, sendet Abendrot mit ihrem Einsatz für ein Null Ziel 2037 auch für deren fossilen Anteil trotzdem ein wichtiges Signal aus.
- Emissionen der grauen Energie in der Erstellung der Bauten und für die Sanierungen (Scope 3 upstream) bestmöglichst in Linie bringen mit dem dafür empfohlenen Dekarbonisierungspfad gemäss Pionier-Studie Priore et al. 2023 der ETH Zürich (wie im Diagramm oben dargestellt).

Stand der Umsetzung des Dekarbonisierungspfads seit 2020 mit Einschluss ESG Ziele

- Direkte Immobilien:

Gemäss dem Jahresbericht 2024 betrug Ende 2024 der Anteil der direkten Immobilienanlagen, die mit fossilen Wärmeträgern beheizt werden nur noch 12%. Dies entspricht 78% aller Wohnungen und 92% der Gewerbefläche (siehe Newsletter vom 10.04.25). Weiterhin informiert die oben erwähnte Klima-Analyse des Immobilienportfolios sehr umfassend über den erreichten Stand per Ende 2021. Im Jahr 2025 hat Abendrot ihr Solarstromproduktion erfasst. Dies ermöglicht eine detaillierte Leistungsüberwachung und Identifizierung von Wartungs- und Pflegemassnahmen um die Effizienz der photovoltaischen Anlagen zu optimieren.

Schlussfolgerungen

Seit Jahrzehnten visionäre, rundum nachhaltige Pensionskasse und Vorreiterin, die mit allen ihren Investitionen einschliesslich der Finanzanlagen auf einem 1.5°C-Pfad ist:

- Für den überwiegenden Klimahebel, die direkt gehaltenen Immobilien, ist eine übergreifende Nachhaltigkeitsstrategie Immobilienanlagen mit der Nachhaltigkeitsmatrix Impact Investing als Steuerungstool vorhanden.
- Der Fortschritt auf dem eingeleiteten Dekarbonisierungspfad ist seit Jahren hoch, da nur noch 14% der Liegenschaften mit fossilen Wärmeträgern beheizt werden.
- Entsprechend beträgt die Emissionsintensität unerreicht tiefe 5 kg CO2/m2/a, einschliesslich indirekte Emissionen aus Fernwärme und Mieterstrom.
- Bis 2028 sollen alle fossilen Brennstoffe ersetzt sein und somit kein direkter CO2-Ausstoss mehr erfolgen.
- Die Dekarbonisierungsstrategie umfasst auch die extern generierten Emissionen. Wohn- und Gewerberaum an zentralen Lage mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr sorgen für die Minimierung der Emissionen durch privaten motorisierten Individualverkehr. Bei jedem Neu- und Umbauprojekt haben die CO2-Einsparmöglichkeiten der grauen Energie Priorität, etwa durch den Einsatz von Holz statt Massivbauweise oder die Wiederverwendung von Bauteilen.
- Zudem leistet die Maximierung der Photovoltaik einen Beitrag zur Minimierung der territorialen Emissionen der Schweiz mit Dekarbonisierung von Verkehr, Industrie und Gebäuden via Hochfahren der Produktion von solar produzierten Stroms.
- Mit ihrer Nachhaltigkeitsstrategie Immobilienanlagen 2023 legt Abendrot einen starken Fokus auch auf eine unerreicht 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”, Goal 11 „Sustainable Cities and Communities“ in Verbindung mit Goal 11.1 “Ensure access for all to adequate, safe and affordable housing”.
- Zusammenfassend besteht auf dem überwiegenden Teil der Immobilienanlagen von Abendrot eine einzigartige Dekarbonisierungsstrategie in weitgehender Anlehnung an die Vision Null 2037 der wissenschaftsbasierten Pionier-Studie Priore et al. 2023 der ETH Zürich.
- Auch die als Impact Generating Investing mit Maximierung der ökologischen und sozialen Positivwirkung gemäss den fortgeschrittensten Prinzipien des Global Impact Investing Network (GIIN) und dessen IRIS+Taxonomie einzustufende Beteiligung an Logis Suisse AG für fairen Wohnraum von 0.8% der Aktiven bekennt sich zu einer mehr als Halbierung der CO2-Intensität bis 2030 und mit praktisch Netto-Null 2040.
- Es besteht deshalb eine exzellente Systemperformance für die Sicherung des Netto-Null Ziels 2040 bei Maximierung der positiven Leistungen in Anlehnung an die relevanten Sustainable Development Goals (SDG).

Tendenz 2023-2026

Bewertung: nachhaltig

Kommentar Klima-Allianz

- Mit ihrer seit langem praktizierten, weitgehenden Klima- und ESG-Integration insbesondere bei Kauf, Verkauf, Sanierung und Neubau ihrer direkt gehaltenen Immobilien im Sinne einer Maximierung der positiver Wirkung auf Gesellschaft, Umwelt und Klima hat Abendrot schon heute die neue wissenschaftsbasierte Vision Netto-Null 2037 für die direkten Emissionen des Scope 1 der Pionier-Studie Priore et al. 2023 der ETH Zürich im Blick, zu welcher sich der Immobiliensektor der Schweiz verpflichten müsste.
- Überdies ist ihr Bestreben, auch die indirekten Treibhausgasemissionen – derjenigen des fossilen Anteils der lokalen Fernwärme des Scope 2, der grauen Energie der Baumaterialien des Scope 3 upstream – umfassend und bestmöglich zu reduzieren.