



Klimakompatibilität Sulzer Vorsorgeeinrichtung (SVE)

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 2022 und Informationen der SVE vom April 2023 wie folgt auf (in Prozent aller Immobilienanlagen):

- Direkte Immobilienanlagen via Auwiesen Immobilien AG: 78%
- Mitkontrollierte Immobilien via Beteiligung an der Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser (GEbW) in Winterthur: 3%
- Indirekte Immobilienanlagen Inland: 6%
- Hypotheken via Avobis Credit Services: 13%
- Green Bonds Immobilien: 0%

Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien

■ Direkte Immobilien und Beteiligung GEbW:

Die Sulzer Vorsorgeeinrichtung SVE hatte bereits in den Nachhaltigkeitsreportings 2020 und 2021 transparent über die Resultate ihrer Teilnahme am BAFU Klimaverträglichkeitstest 2020 (PACTA) im Bereich ihrer selbst gehaltenen Immobilien berichtet. Sie lag mit ihren CO₂-Emissionen von 13 kg CO₂/m² Energiebezugsfläche (EBF) leicht über dem Durchschnitt der schweizerischen Pensionskassen von 12.3 kg CO₂/m² EBF. Die SVE wollte jedoch das gesamte Immobilienportfolio auf Sanierungsmöglichkeiten bezüglich Reduktion des Energieverbrauches und des CO₂-Ausstosses prüfen. Wie im erwähnten Reporting 2021 im Detail aufgeführt, wollte die SVE im Laufe 2022 auf der Basis bereits vorgenommener und weiterer Analysen einen entschlossenen Absenkungspfad definieren.

Gemäss Nachhaltigkeitsreporting 2022 lag der im Unterschied zum PACTA-Test (s.oben) aufgrund aktueller Verbrauchszahlen berechnete Ausstoss der direkt gehaltenen Immobilien im SVE-Portfolio im Durchschnitt für die Jahre 2017 bis 2021 22 kg CO₂ pro m² und Jahr. Das Nachhaltigkeitsreporting 2023 gibt die CO₂-Intensität (Scope 1) für den Durchschnitt 2022/2023 mit 24 kg/m² an. Einschliesslich Mieterstrom ist die CO₂-Intensität rund 26.5 kg/m².

Mit dem neuen Anlagereglement, laut Nachhaltigkeitsreporting 2022 und Nachhaltigkeitsreporting 2023 hat die SVE nun den angekündigten, entschlossenen Dekarbonisierungspfad definiert. Sie will den CO₂-Ausstoss durch Maximierung der Energieeffizienz und mit der gezielten Substitution von fossilen durch nachhaltigere Energieträger im Vergleich zu Ende 2020 bis 2032 halbieren mit dem Ziel, bis 2040 Netto-Null-Emissionen zu erreichen. Vier neue Projekte, die im Jahr 2023 abgeschlossen wurden, werden sich ab 2024 positiv auf die Absenkung der CO₂-Intensität auswirken,

Gemäss Informationen der SVE an die Klima-Allianz vom April 2023 gilt zudem ein Planungsleitfaden ihres Immobilienverwalters Auwiesen Immobilien AG sowohl für Neubauten als auch für Sanierungen. Die Klima-Allianz entnimmt aus diesen ihr zur Auswertung zur Verfügung gestellten Auwiesen-Standards insbesondere folgende weitere Strategieelemente:

- Im Rahmen des beschlossenen CO₂-Absenkpfades Netto-Null bis 2040 prüft die SVE überall die Potenziale für die Erstellung von ganzflächigen Photovoltaikanlagen. Diese Potenziale werden insbesondere bei Sanierungen und Neubauten, aber auch bei einem Heizungersatz möglichst rasch umgesetzt.
- Bei Erstellung der Gebäude sind nachhaltige Konstruktionen und Produkte mit langer Lebensdauer einzu- setzen, welche unterhaltsarm

oder unterhaltsfrei sind. Für die Konstruktionsauswahl ist eine Life Cycle Betrachtung über einen Zeitraum von min. 20 Jahren vorzunehmen.

- Bei Erstellung der Gebäude sind nachhaltige Konstruktionen und Produkte mit langer Lebensdauer einzu- setzen, welche unterhaltsarm oder unterhaltsfrei sind. Für die Konstruktionsauswahl ist eine Life Cycle Betrachtung über einen Zeitraum von min. 20 Jahren vorzunehmen.
- Zur Überwachung und Optimierung des Energieverbrauchs soll ein Energiemonitoring mit Fernauslesemöglichkeit installiert werden. Dieses überwacht auch die technischen Anlagen wie Wärmeerzeugung und PV.
- Für die E-Mobilität muss die nötige Infrastruktur bereitgestellt werden – alle Parkplätze müssen nachrüstbar sein.
- Auf eine ökologische Umgebungsgestaltung mit einheimischen Pflanzen und biologische Vielfalt ist zu achten. Alle Flachdächer sind zu begrünen. Die Bodenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Wo möglich soll das gesamte Oberflächen- und Dachwasser versickert und nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.
- Die Wohnüberbauungen sollen im günstigen bis mittleren Mietpreissegment liegen.

Kommentar Klima-Allianz

- Nicht nur der festgelegte Dekarbonisierungspfad, sondern auch die erwähnten der Klima-Allianz offengelegten, begleitend einzuhaltenden Nachhaltigkeitskriterien entsprechen einer optimalen Systemperformance zu Netto-Null 2050 mit Perspektive, dieses Ziel bereits 2040 zu erreichen.

Mit ihrer langjährigen Beteiligung an der **Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser (GEBW)** und ihrer **Präsenz auf Stufe Verwaltungsrat** verfügt die SVE über eine Mitkontrolle an deren Immobilienstrategie. Hauptzweck der GEBW ist nicht nur die Vermietung günstiger Wohnungen an Familien und Einzelpersonen auf der Basis von Vermietungskriterien, sondern auch das Handeln gemäss ihrem **Leitbild Nachhaltigkeit**. Aus der **Nachhaltigkeitspolitik GEBW** geht hervor, dass die praktische Immobilienstrategie, die ebenfalls durch **Auwiesen Immobilien AG** umgesetzt wird, einer Klimastrategie mit passendem Einbezug der Nachhaltigkeitselemente des oben erwähnten Planungsleitfadens gleichkommt. Laut Mitteilung der SVE an die Klima-Allianz vom April 2024 hat die GEBW bereits vor einigen Jahren mit energetischen Sanierungen und nachhaltigen Heizungsinvestitionen begonnen. Entsprechend ist sie bezüglich Heizungs mix (63% mit erneuerbaren Energien) und einer CO₂-Intensität von 12 kg CO₂/m² bereits weit fortgeschritten.

■ Indirekte Immobilien:

Laut dem neuen **Anlagereglement** soll die CO₂-Intensität der indirekt gehaltenen Immobilien Inland periodisch erfasst und mit Benchmarks verglichen werden. Die SVE setzt sich zum Ziel, die CO₂-Emissionen ihrer Anlagen zu reduzieren und strebt einen deutlich tieferen CO₂-Fussabdruck gegenüber Vergleichsindizes an.

Gemäss **Nachhaltigkeitsreporting 2022** und **Nachhaltigkeitsreporting 2023** will die SVE bei den indirekten Anlagen Schweiz sowie bei der Neuauswahl Wert darauf legen, dass umweltrelevante Kennzahlen sowie detaillierte ESG-Informationen vorliegen. Weiter will sie Einfluss nehmen, um die Reduktion des CO₂-Ausstosses zu beschleunigen und eine Verpflichtung zu Netto-Null-Emissionen bis 2040 zu erzielen. Bei ungenügendem Fortschritt besteht die Absicht, einen Wechsel zugunsten indirekter Immobilienanlagen mit einer grösseren Klimawirkung und besserer ESG-Qualität zu prüfen.

Kommentar Klima-Allianz

- Diese im Grobkonzept vorliegende Klimastrategie mit Ziel Netto Null 2040 ist eine sehr gute Basis für einen zukünftigen, nachvollziehbaren Umsetzungsplan zur Sicherung der Zieltreue.
- Die Umsetzung ist naturgemäss noch ausstehend.

■ Hypotheken, andere Immobilienfinanzierungen und Green Bonds Immobilien:

Gemäss Mitteilung der SVE vom April 2023 wollte die SVE die Einführung grüner Hypotheken mit finanziellem Anreiz für selbstgenutztes Wohneigentum prüfen. Neben den direkt vergebenen Hypotheken ist ein geringer Anteil in Kollektivanlagen investiert, bei welchen teilweise bereits ESG-Kriterien integriert seien. Die SVE erwartet, dass mit dem zunehmenden Angebot und dem wachsenden Marktvolumen Green Bonds künftig besser zugänglich werden.

Mit **Newsletter von Anfang 2024** bietet die SVE nun **grüne Hypotheken „mit attraktiven Zinsvorteilen“** für Investitionen in Neubauten und energetische Sanierungen an. Die Verbesserungen (Gebäudehülle, Gesamtenergie, CO₂-Emissionen) müssen mit einem Minergie-Zertifikat, einem Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) oder einem Nachweis des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) belegt werden.

Im Falle von anderen Immobilienfinanzierungen und Green Bonds Immobilien ist noch keine Strategie für einen Wachstumspfad von Sanierungen mit optimaler Energieeffizienz und Dekarbonisierung ersichtlich.

Die potenziell anvisierte Klimastrategie in diesem Bereich sollte sich auf die folgenden Wirkachsen abstützen:

- 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 Wachstumspfad 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.
- 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 und Beteiligung GEBW:**

Wie erwähnt hat die SVE die CO₂-Intensität des Gebäudeparks den Durchschnitt der Jahre 2017 bis 2021 berechnen lassen. Sie verfügt gemäss **Nachhaltigkeitsreporting 2022** ebenfalls über den aggregierten Energieverbrauch. Die Analyse beruht auf der Berechnung der direkten Emissionen des **Scope 1**. Es besteht die Absicht, die Auswertungen und Offenlegung bezüglich Scope 2 und Scope 3 zu prüfen und nach Möglichkeit einzuführen.

- Auftragnehmer war offenbar der Dienstleister **[AZ]**, die Datengrundlage war der effektive Verbrauch an fossilen Energieträgern und die Berechnung der direkten Emissionen des **Scope 1**.
- Das **Nachhaltigkeitsreporting 2023** schliesst neu auch die CO₂-Emissionen des Mieterstroms ein.
- Wie im **Nachhaltigkeitsreporting 2022** anvisiert, sollten auch die indirekten Emissionen der Fernwärme (**Scope 2**), der grauen Energie (**Scope 3** upstream) und der extern generierten Emissionen durch den Verkehr der Nutzer (**Scope 3** downstream), einbezogen werden.
- Aufgrund des wie oben erwähnten, faktisch begonnenen Einbezugs für eine ESG-Positivwirkung im Sinne 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" würde das zukünftige Nachhaltigkeitsreporting an Substanz gewinnen, wenn diese Aspekte Eingang finden würden.

■ **Indirekte Immobilien:**

Wie oben erwähnt, besteht im Grundkonzept eine Klimastrategie mit Ziel Netto-Null 2040.

Die tatsächliche Umsetzung der Klimastrategie sollte den anvisierten raschen Absenkungspfad der CO₂-Emissionen über die nachfolgenden kombinierten Wirkachsen angehen und die Gesamtheit relevanter ESG-Ziele unter Einbezug der **UN Sustainable Development Goals (SDG)** abdecken:

- Deziertes Engagement der Asset Manager durch Einforderung der CO₂-Emissionen pro m² und von detaillierten ESG-Informationen sowie der Verpflichtung zu Netto Null spätestens 2040.
- Fortgeschrittene Vermögensverwalter sind in der Lage, diese beispielsweise auf der Basis der weit verbreitenden 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.
- Bei ausbleibendem Fortschritt oder ungenügender Performance, tatsächliche Umsetzung der Absicht der Deselektion von Mandaten und Fonds zugunsten von Anlagegefässen, deren Dokumentation maximale Klimawirkung und ESG-Qualität nachweist.

■ **Hypotheken:**

Es ist keine Absicht ersichtlich für die Messung der finanzierten CO₂-Emissionen, die durch den Bestand der Hypotheken finanziert werden.

Dekarbonisierungsziele für direkte und indirekte CO₂-Emissionen und Massnahmenplanung

■ **Direkte Immobilien und Beteiligung GEBW:**

Wie erwähnt hat die SVE Investitionen und Massnahmen beschlossen, die eine Reduktion des CO₂-Ausstosses vom Durchschnitt 2017-2021 von 22 kg/m²/a auf 11 kg/m²/a bis ins Jahr 2032 ermöglichen sollen. Damit soll der CO₂-Ausstoss im Vergleich zu Ende 2020 bis 2032 halbiert und die Emissionen bis 2040 auf netto null gesenkt werden.

■ **Indirekte Immobilien:**

Wie erwähnt hat sich die SVE das Ziel gesetzt, dass ihre indirekten Immobilienanlagen das Ziel Netto Null 2040 erreichen.

■ **Hypotheken, andere Immobilienfinanzierungen und Green Bonds Immobilien:**

Es sind naturgemäss noch keine konkreten Ziele für einen dezidierten Wachstumspfad für grüne Hypotheken ersichtlich.

Im Falle von weiteren Immobilienfinanzierungen sind keine konkreten Ziele für einen dezidierten Wachstumspfad für Green Bonds oder gleichwertigen Finanzierungen für grüne Immobilien ersichtlich.

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

■ **Direkte Immobilien und Beteiligung GEBW:**

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

■ Indirekte Immobilien:

Es ist noch kein Reporting über das Ausmass der erreichten Reduktion der direkten und indirekten Emissionen oder über die Verbesserung anderer 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:

- Bei den eigenen Immobilien sowie bei der mitkontrollierten Beteiligung an der Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser (GEbW) in Winterthur liegt insgesamt eine Klimastrategie mit einem ambitionierten Dekarbonisierungsplan vor, der die Reduktion der CO₂-Emissionen bis 2032 um die Hälfte im Vergleich zu 2020 festlegt mit der Absicht, Netto-Null 2040 zu erreichen. Es besteht eine optimale Systemperformance zu Netto-Null 2050 mit Aussicht, das Netto-Null Ziel tatsächlich bereits 2040 zu erreichen.
- Bei den indirekten Immobilien Inland besteht aufgrund einer im Grobkonzept vorliegenden und wirksam gestalteten Klimastrategie mit Ziel Netto Null 2040 eine bestimmte Systemperformance zu Netto-Null 2050 mit Potenzial, zukünftig optimal zu werden.
- Seit Anfang 2024 bietet die SVE eine grüne Hypothek mit Zinsvorteil im Falle von Investitionen in grüne Neubauten und für energetische Sanierungen an. Somit befindet sie sich mit ihrer beginnenden Vergabe von grünen Hypotheken im Anfangsstadium dazu, in Zukunft immer mehr zur beschleunigten Dekarbonisierung der Immobilien in diesem beeinflussbaren Segment beitragen zu können.

Die Klima-Allianz wird die Höherstufung auf Grün vornehmen, sobald die folgenden Bedingungen erfüllt sind, folglich der Klimapfad unter sachgerechtem Einschluss der UN Sustainable

Development Goals (SDG) 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, welche eine exzellente Systemperformance für die Einhaltung des ambitionierten Dekarbonisierungspfad der direkten Immobilienanlagen mit Perspektive Netto-Null 2040 erkennen lässt.
- Das Reporting zeigt den Einbezug einer sachgerechten ESG-Positiv-Wirkung der direkten Immobilienanlagen im Sinne der Brundtland-Definition und der UN Sustainable Development Goals (SDG) auf.
- Das Reporting zeigt für die indirekten Immobilienanlagen im Inland eine Perspektive zu Netto-Null 2040 auf.
- Ein Mechanismus ist erkennbar für einen Zuwachspfad von grünen Hypotheken zur Direktfinanzierung grüner Immobilien von externen Immobilieneigentümern und 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 Strategie für die eigenen Immobilien, die einen ambitionierten Dekarbonisierungspfad beinhaltet, hat die SVE eine ausgezeichnete Grundlage geschaffen, um in naher Zukunft ihr gesamtes Immobilienportfolio auf das Netto-Null Ziel nicht viel später als 2040 ausrichten zu können.
- Die konkrete Umsetzung der Absicht zur Engagementstrategie bei den Kollektivanlagen im Inland mit Ziel Netto-Null 2040 sollte durch die systematische Kombination von dezidiertem Engagement der Asset Manager durch Einforderung der CO₂-Emissionen pro m² und von detaillierten ESG-Informationen sowie der Verpflichtung zu Netto Null spätestens 2040 mit der klaren Ansage der Deselektion und Neuselektion von Mandaten und Fonds einhergehen.
- Die Klimastrategie sollte auch das Impact Investing in Green Bonds oder andere Immobilienfinanzierung für grüne Hypotheken und für grüne Immobilien umfassen.
- 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 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 einem ehrgeizigen Zwischenziel für 2030 gesetzt werden, so dass ein Potenzial besteht, bis 2040 Netto-Null zu erreichen.