Compatibilité climatique Asga Pensionskasse

Charakterisierung Vorsorgeeinrichtung

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

Charakterisierung Teil Immobilien

Die Investitionen in Immobilien teilen sich gemäss früheren Geschäftsberichten, insbesondere Geschäftsbericht 2023 sowie Geschäftsbericht 2025 sowie Informationen vom September 2026 wie folgt auf (in Prozent aller Immobilienanlagen):

- Direkte Immobilienanlagen: 47%
- Indirekte Immobilienanlagen Inland (ca. 20 Anlagestiftungen, ab 2025 buchhalterisch Teil der direkten Immobilienanlagen): 5%
- Indirekte Immobilienanlagen Inland (Fonds via Mandate an SFP und UBS): 9%
- Indirekte Immobilienanlagen Ausland (via verschiedene Mandatsträger, hoch diversifiziert): 32%
- Hypotheken via Avobis: 7%
- Green Bonds Immobilien: 0%

Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien

- Direkte Immobilien (Eigenverwaltung, ohne Anlagestiftungen Schweiz):

Die eigenen Immobilien befinden sich primär in der deutschen Schweiz.

Im Rahmen ihrer Nachhaltigkeitspolitik will die Asga auch ihre direkt gehaltenen Immobilien auf einen Dekarbonisierungspfad gemäss dem Pariser Klima-Abkommen bringen. Gemäss Nachhaltigkeitsbericht 2021 hatte die Asga im Jahr 2021 eine CO2-Reduktionsstrategie erarbeitet. Mit dem neuen Nachhaltigkeitsbericht 2022 gab sich die Asga eine Strategie mit Nachhaltigkeitszielen:

- Reduktion der Treibhausgas-Emissionen mit Ersatz von fossilen Energieträgern durch erneuerbare Energien und energetischen Gebäudesanierungen.
- Ausbau von Photovoltaikanlagen; deren Ausbau soll bis 2035 gegenüber dem aktuellen Wert verfünffacht werden.
- Reduktion des Energie- und Wasserbedarfs.
- Individuelle Mieterkampagnen zur Nachhaltigkeitssensibilisierung.
- Senkung der Betriebskosten und Betriebsoptimierungen.
- Analyse Bedarf E-Mobilität und Sharing-Konzepte.
- Ausbau der umweltschonenden Mobilität mit Ausbau von E-Parkplätzen für Autos und Fahrräder und Förderung Langsamverkehr.
- Steigerung der Nutzerzufriedenheit, Durchführung von Mieterzufriedenheitsumfragen (alle 3 Jahre).
- Stärkung der Stakeholder-Kommunikation.

Gemäss Nachhaltigkeitsbericht 2022 wollte die Asga im 2023 der REIDA Real Estate Investment Data Association beitreten, um mit deren CO2-Benchmark-Report schweizweit transparente Vergleichsmöglichkeiten und Orientierungspunkte bei der Bemessung der CO2-Emission und der CO2-Intensität der Liegenschaften zu gewinnen. Sie speiste entsprechend die Daten ihres Portfolios ein, um eine systematische Übersicht per Ende 2023 zu erhalten, was sie im Nachhaltigkeitsbericht 2023 bestätigt hat.

Der Nachhaltigkeitsbericht 2024 zeigte auf, dass bei den eigenen Immobilien die CO2-Intensität (Scope 1 und Scope 2 gemäss REIDA) von 16.7 kg/m2 Ende 2021 auf 12.8 kg/m2 Ende 2024 gesenkt werken konnte.

Gemäss Nachhaltigkeitsbericht 2025 beträgt auf den eigenen Immobilien die Reduktion der CO2-Intensität Scope 1 und 2 gemäss REIDA Ende 2025 rund 32% im Vergleich zu 2021.

Sowohl gemäss Nachhaltigkeitsbericht 2025 als auch gemäss der im Januar 2026 aktualisierten Klimapolitik in den Kapitalanlagen soll auf den eigenen Immobilien (ohne Kollektivanlagen) bis 2035 kein Heizöl, und bis 2040 kein Erdgas mehr im Einsatz sein. Entsprechend ist das Zwischenziel, dass die CO2-Intensität Scope 1 und Scope 2 bis 2030 auf 6.5 kg/m2 sinken soll. Im Vergleich zu 2021 soll die Reduktion 50% betragen. Erreicht wurde per Ende 2025 wie erwähnt eine Absenkung um 32%.

- Indirekte Immobilien In- und Ausland

Im Nachhaltigkeitsbericht 2023 war die CO2-Intensität Scope 1 und Scope 2 gemäss ASIP-Standard für die indirekten Immobilien Inland (Fonds und Anlagestiftungen) rund 15.6 kg/m2, gemäss Nachhaltigkeitsbericht 2025 war sie 10.9 kg/m2 (immer mit Abdeckungsgrad rund 90%).

Im Nachhaltigkeitsbericht 2023 veröffentlichte die Asga für die indirekten Immobilien Ausland CO2-Emissionen (Scope 1 + 2) von 37.7 kg CO2/m2 EBF/a per Ende 2021. Bis Ende 2025 konnte die CO2-Intensität auf 18.7 kg CO2/m2 EBF/a abgesenkt werden (siehe Nachhaltigkeitsbericht 2025). Dies entspricht einer Reduktion von 50% innerhalb von 2 Jahren. Die beobachtete Reduktion könnte teilweise durch die erhebliche Steigerung des Abdeckungsgrads von 73 % auf 92 % erklärt werden. Die weitere Entwicklung wird in den kommenden Berichterstattungen beobachtet und bewertet.

Mit der im Januar 2026 aktualisierten Klimapolitik in den Kapitalanlagen bekennt sich die Asga zur schrittweisen Dekarbonisierung der indirekten Immobilien-Portfolios:

- Bei den indirekten Immobilien Portfolios in der Schweiz steht das Net Zero Commitment im Zentrum. Ein Fonds oder eine Anlagestiftung über einem bestimmten CO2-Intensität-Level ist nur noch investierbar, wenn ein Net Zero Commitment vorhanden ist.
- Bei Immobilien Ausland verlangt die Asga ein Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)-Reporting mit einem Mindestscoring, das höher sein muss als der Peer Durchschnitt. Zudem werden die Fonds mittels Dialog angehalten, eine umfassende Klimapolitik voranzutreiben. Dies beinhaltet v.a. ein Bekenntnis zum Netto-Null Ziel (Net Zero Commitment) und ein glaubwürdiger Absenkpfad.

Kommentar Klima-Allianz

- Naturgemäss steht die Umsetzung noch aus, aber mit dieser Klimastrategie, die für die Inlandgefässe Grenzen der Investierbarkeit vorsieht, bestehen Aussichten auf einen durch die Asga induzierten raschen Absenkungspfad der CO2-Emissionen.
- Eine entschlossene Klimastrategie für die Auslandsimmobilien mit Portfoliosteuerung via Umlenkung der Finanzflüsse zu Anlagevehikeln mit Netto-Null-Ausrichtung ist noch nicht gegeben.
- Noch ausstehend erscheint dabei der Einschluss von Zielen, der die relevanten UN-Sustainable Development Goals berücksichtigt.

- Hypotheken und Green Bonds Immobilien:

Gemäss Geschäftsbericht 2021 begann die Asga Anfang 2022 mit dem Aufbau der neuen Anlagekategorie Hypotheken via Avobis. Die Einbindung von Hypotheken in Klimastrategien werde von der Asga aktiv vorangetrieben. Sie fokussiere sich in die systematische Erfassung von Emissions- und Energieträgerdaten und den Austausch mit ihrer Vergabeplattform Avobis, um langfristig valide Standards für eine klimafreundliche Anlagekategorie zu etablieren. Gemäss Mitteilung vom September 2026 führt die ZKB die Daten-Erfassung und -Aggregierung der Asga-Hypotheken durch. Es sei beabsichtigt, in Zukunft über Steuerungsmöglichkeiten nachzudenken, sofern sich eine solche abzeichne.

Kommentar Klima-Allianz

Eine Klimastrategie sollte sich auf die folgenden Wirkachsen abstützen:

- Grüne Hypotheken mit optimaler Wirksamkeit, die durch Beratung, Vergabekriterien und Monitoring wie auch durch das relative Ausmass einer Zinsverbilligung erreicht wird.
- 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 Hypothekenvergabe 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 Nachhaltigkeits-Bestandesaufnahme

- Direkte Immobilien:

Wie oben erwähnt sind seit 2021 die CO2-Emissionen Scope 1 und 2 veröffentlicht, neu nach REIDA.

Kommentar Klima-Allianz

- Trotz der neuen Teilnahme bei REIDA noch unvollständig umgesetzt ist die über die vorhandenen Grundsätze zum Einbezug der Kreislaufwirtschaft und der nachhaltigen Mobilität der Mieter hinausreichende, quantitative und/oder qualitative Berichterstattung zum Einbezug der extern generierten Emissionen der grauen Energie (Scope 3 upstream), des Mieterstroms Scope 3.3, und des Verkehrs der Nutzer (Scope 3 downstream, zu steuern durch Parkplatzangebot, Förderung Elektromobilität durch E-Ladestationen, Lage zum öffentlichen Verkehr) in die Planungsentscheide.
- Das Reporting über die Umsetzung des angestrebten Zuwachsziels der Photovoltaik ist noch nicht ersichtlich.
- Auch noch ausstehend ist die Berichterstattung über die Nachhaltigkeits-Positivwirkung 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 » und von Goal 11 « Sustainable Cities and Communities » in Verbindung mit Goal 11.1 « Ensure access for all to adequate, safe and affordable housing ».
- Insbesondere sind die folgenden sozialen Aspekte noch nicht offengelegt.
- Die Schaffung von Potenzialen für die soziale Interaktion.
- Die Mietzinspolitik und deren Nutzen für die Gesellschaft mit Förderung moderater Mietkosten unter dem lokalen Median des Wohnungstyps und mit hoher Nutzungsdichte.
- Den Umgang mit Mietern bei Abriss oder Sanierungen: Sanierung im bewohnten Zustand unter maximaler Vermeidung von Leerkündigungen, oder aber Unterstützung mit frühzeitigem Angebot von akzeptablen Ersatzwohnungen mit tragbaren Mietzinsen und adäquater Rückkehrmöglichkeit im Falle von Abbruch oder technisch unvermeidbarer Entmietungen bei Renovationen.

- Indirekte Immobilien In- und Ausland:

Wie oben erwähnt, veröffentlicht die Asga seit 2023 die CO2-Emissionen von Scope 1 und 2 nach den ASIP-Standards.

Dekarbonisierungsziele für direkte und indirekte CO2-Emissionen und Massnahmenplanung

- Direkte Immobilien:

Wie oben erwähnt bestehen ambitionierte Dekarbonisierungsziele.

- Indirekte Immobilien In- und Ausland

Es sind bei den indirekten Immobilien in der Schweiz bereits Verpflichtungen zur Steuerung der Portfolien in Richtung Netto-Null Ausrichtung vorhanden, insgesamt aber sind besonders bei den Immobilien Ausland noch keine konkreten Ziele für einen 1.5°C-kompatiblen Absenkpfad der CO2-Emissionen ersichtlich.

- Hypotheken und Green Bonds Immobilien:

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

Stand der Umsetzung des Dekarbonisierungspfads seit 2020 mit Einschluss Nachhaltigkeitsziele

- Direkte Immobilien:

Wie oben erwähnt ist bereits eine beträchtliche Reduktion der CO2-Intensität erzielt worden.

Es ist noch kein Reporting über die Verbesserung andere Nachhaltigkeitselemente ersichtlich.

- Indirekte Immobilien In- und Ausland

Wie oben erwähnt wird eine Einflussnahme auf die Fondsmanager praktiziert, und eine substanzielle Abnahme der CO2-Intensität ist feststellbar.

Es ist noch kein Reporting über die Verbesserung andere Nachhaltigkeitselemente ersichtlich.

- Hypotheken und Green Bonds Immobilien:

Es ist 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.

Klima-Allianz Schweiz

Schlussfolgerung

Noch kein abgesicherter Pfad zu Netto-Null nicht viel später als 2040 für alle Immobilienanlagen.

Positiv:

- Bei den eigenen Immobilien besteht seit dem Nachhaltigkeitsbericht 2022 eine mit der Klimapolitik in den Kapitalanlagen aktualisierte Immobilienstrategie mit Ziel der Halbierung der CO2-Intensität bis 2030 im Vergleich zu 2021. Die gemessene Reduktion Ende 2025 beträgt rund ein Drittel. Seit 2026 besteht die Verpflichtung, dass bis 2035 kein Heizöl, und bis 2040 kein Erdgas mehr im Einsatz sein soll.
- Es besteht eine Dekarbonisierungsstrategie mit optimaler Systemperformance für die Ermöglichung des Netto-Null Ziels perspektivistisch bereits 2040.
- Bei den indirekten Immobilienanlagen in der Schweiz liegt die CO2-Intensität vor, und Grundsätze für eine Netto-Null Klimastrategie mit Dekarbonisierungspfad sind in Kraft, welche Grenzen für die Investierbarkeit von Anlagevehikeln festlegt. Es besteht eine bestimmte Systemperformance zu Netto-Null nicht viel später als 2040 mit Potenzial, zukünftig optimal zu werden.

Jedoch:

- Bei den indirekten Immobilienanlagen im Ausland liegt die CO2-Intensität vor, ein Engagement der Fondsverwalter für Dekarbonisierungsziele wird praktiziert, jedoch noch ohne Portfoliosteuerung via Umlenkung der Finanzflüsse zu Anlagevehikeln mit Netto-Null-Ausrichtung. Es besteht eine bestimmte Systemperformance zu Netto-Null nicht viel später als 2040.
- Bei den Hypotheken und anderen Immobilienfinanzierungen ist eine Erfassung der finanzierten Emissionen im Gang, aber eine Verpflichtung zu einem Zuwachspfad klimawirksamer grüner Hypotheken, von Green Bonds oder gleichwertigen Finanzierungen für grüne Hypotheken und für grüne Immobilien ist noch nicht ersichtlich.

Noch fehlt eine Klimastrategie für einen Dekarbonisierungspfad aller finanzierten CO2-Emissionen unter Einschluss der Nachhaltigkeitsziele. Sobald aber das Reporting eine substanzielle und bereits getätigte Paris-kompatible Reduktion aufzeigt, wird die Klima-Allianz die Einstufung auf **Hellgrün** vornehmen. Voraussetzung ist die Bestätigung der Vollständigkeit der Messung der CO2-Intensität und ein umfassender Einbezug der relevanten UN Sustainable Development Goals (SDG), die Dekarbonisierung auch aller indirekten Immobilienanlagen zu Netto-Null nicht viel später als 2040, sowie ein Mechanismus für einen Zuwachspfad grüner Hypotheken und/oder von Green Bonds für grüne Hypotheken und grüne Immobilien. Die Systemperformance – gesamthaft betrachtet und gewichtet im Masse des jeweiligen Klimahebels der Asga – muss eine Perspektive für einen 1,5°C-Absenkpfad gemäss Pariser Abkommen mit Ambition Netto-Null Ziel 2040 unter Einbezug der relevanten UN Sustainable Development Goals (SDG) gemäss den Rating-Kriterien Immobilien der Klima-Allianz eröffnen.

Tendenz 2023-2026

Bewertung: Potenzial zu Hellgrün

Kommentar Klima-Allianz

- Mit ihrer Strategie für die eigenen Immobilien, die einen ambitionierten Dekarbonisierungspfad beinhaltet, und mit ihrer Klimastrategie mit Festlegung von Grenzen der Investierbarkeit bei den Asset Managern der indirekten Immobilien Inland hat die Asga eine gute Grundlage geschaffen, um in naher Zukunft ihr gesamtes Immobilienportfolio auf das Netto-Null Ziel nicht viel später als 2040 unter bestmöglicher Berücksichtigung der relevanten UN-Sustainable Development Goals ausrichten zu können.
- Bei den direkten Immobilien ist der substanzielle Einbezug der relevanten UN-Sustainable Development Goals ist noch nicht erwiesen.
- Bei den indirekten Immobilien Ausland sollte die Umsetzung in ambitionierter Weise via tatsächliche Produktselektion und Engagement oder Auswechslung von Managern erfolgen, damit möglichst Netto Null 2040 mit Berücksichtigung der relevanten UN-Sustainable Development Goals erreicht wird.
- Bei den Hypotheken sollte auf der Basis der laufenden systematischen Erfassung von Emissionsdaten ein Angebot für grüne Hypotheken insbesondere für Sanierungen sowie ein Prozess implementiert werden, der zu einem Zuwachspfad führt.
- 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 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 ajustierende Massnahmenplanung zu Netto Null nicht viel später als 2040 implementiert und ein ehrgeiziges Zwischenziel für 2030 gesetzt werden, so dass ein Potenzial besteht, bis 2040 Netto-Null zu erreichen.