Compatibilité climatique ABB Vorsorgeeinrichtungen

Charakterisierung Vorsorgeeinrichtung

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

Charakterisierung Teil Immobilien

Die ABB Vorsorgeeinrichtungen investieren mit Ausnahme der 1e-Lösung bei finpension ihr Vermögen ausschliesslich über den Vermögensverwalter Avadis Vorsorge AG, dessen Gründung sie eingeleitet hatten. Die Investitionen in Immobilien teilen sich gemäss Geschäftsbericht 2023 und bestimmten Annahmen der Klima-Allianz wie folgt auf (in Prozent aller Immobilienanlagen):

- Immobilienanlagen in der Schweiz via Avadis Anlagestiftung Immobilien Schweiz mir den drei Anlagegruppen Immobilien Schweiz Wohnen, Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren und Immobilien Schweiz Geschäft unter direkter Kontrolle des ausschliesslichen Vermögensverwalters und Geschäftsführers Avadis (Annahme Aufteilung 2:1:1): 86 % (756 Mio.)
- Immobilienanlagen im Ausland via die AFIIA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland unter direkter Kontrolle der Avadis, mit den Anlagegruppen AFIAA Global mit eigenem Gebäudepark und AFIAA Diversified indirect via Fund of Funds (Annahme Aufteilung 2:1): 14% (119 Mio.)
- Hypotheken: 0 %
- Green Bonds: 0%

Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien

- Immobilien Schweiz unter direkter Kontrolle von Avadis:

Die alle Anlagegruppen abdeckende Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien Schweiz Avadis orientiert sich auf übergeordneter Ebene an den Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen. Auf Basis der relevanten SDGs wurden Nachhaltigkeitsaspekte herausgearbeitet. Kernaspekte sind Nutzerzufriedenheit, Standortanalyse, Treibhausgasemissionen, Energie, umweltfreundlicher Betrieb, Betriebskosten und positive Wertentwicklung.

Bei der Berechnung der Treibhausgasemissionen und der Energieintensität orientiert sie sich an der CO2-Budget-basierten Methode des Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) – es ist jedoch davon auszugehen, dass sie noch vom 2°C-Budget der früheren Version ausgeht, also nicht die im verlinkten Dokument angesprochene, neu notwendige Reduktion des verbleibenden Budgets für die Erreichung des 1.5°C-Ziels betrachtet.

In allen Phasen eines Gebäudes (Erstellung, Betrieb, Entsorgung bzw. Weiterverwendung) will Avadis eine zielgerichtete Reduktion der CO2-Emissionen durchführen. Sie will quantifizieren, wie viele Emissionen wo anfallen und wie kostenintensiv deren Reduktion ist. Daneben will sie die gebäudeinduzierte Mobilität möglichst auf emissionsneutrale Alternativen einrichten und dabei den Standort sowie die Infrastruktur und die Anbindung an die wichtigsten Verkehrsknotenpunkte beachten.

Durch effizienten Umgang mit Energie soll neben der Umstellung auf und allenfalls Herstellung von erneuerbaren Energien der Gesamtbedarf durch konzeptionelle und betriebliche Massnahmen reduziert werden.

Speziell bei Erstellung, Erneuerung und Entsorgung bzw. Weiterverwendung will Avadis die benötigten Materialien bewusst einsetzen und auf deren Herkunft und Entsorgung bzw. Weiterverwendung achten. Sie will mit alternativen Konstruktionen den Materialeinsatz reduzieren.

In Bezug auf die Förderung der Biodiversität will Avadis durch geschickte architektonische und technische Massnahmen den Lebensraum für einheimische Pflanzen und Tiere fördern (z.B. mit Fassaden- oder Dachbegrünung und Versickerungsfläche).

In der Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien Schweiz Avadis sind quantitative Klima-Zwischenziele festgelegt. Insbesondere besteht eine Projektion, die über alle Anlagegruppen hinweg die Absenkung der CO2-

Intensität (Scope 1 und Scope 2) von 20.5 kg CO2/m2/a im Jahr 2021 um 30% auf 14.6 kg/m2 im Jahr 2030 erzielen will, entsprechend einem linearen Dekarbonisierungspfad zum Netto-Null-Ziel 2050 der Schweiz.

Mit dem Ergänzungsbericht 2023/24 Immobilien Schweiz Wohnen, dem Ergänzungsbericht 2023/24 Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren und dem Ergänzungsbericht 2023/24 Immobilien Schweiz Geschäft publiziert Avadis im Kapitel zur Nachhaltigkeit neu separat pro Anlagegruppe die CO2-Intensitäten Scope 1 und Scope 2 sowie teils des Scope 3 per Ende Oktober 2024 gemäss « REIDA CO2-Report & Benchmark ». Zusätzlich enthalten diese Berichte einen über alle Anlagegruppen aggregierten Vergleich des Ist-Werts der CO2-Intensität 2023/24 mit einem bestimmten Soll-Wert 2023/2024, der von der erwähnten Projektion abgeleitet wurde. Avadis macht damit eine bestimmte Übererfüllung im Vergleich zum projizierten Absenkpfad geltend.

Kommentar Klima-Allianz

Mit der Erst-Erfassung der über alle Anlagegruppen aggregierten CO2-Intensität seit 2021 sowie der erstmaligen Setzung eines zuverlässigen Startpunkts mit den CO2-Intensitätsdaten gemäss REIDA-Standard pro Anlagegruppe sowie aggregiert per 2023/24 besteht eine gute Grundlage für eine jeweils auf einer konkrete Umsetzungsplanung beruhenden Klimastrategie.

Die vorliegende Projektion zu nur einem linearen Absenkpfad zu Netto-Null 2050 erscheint allerdings erstens wenig ambitioniert und zweitens ist keine auf dem Sanierungsbedarf jedes einzelnen Gebäudes fundierende Sanierungsplanung ersichtlich.

Der bestehende Ansatz entspricht deshalb noch nicht der Konzipierung eines Dekarbonisierungspfades, der mit einer Reduktion de CO2-Intensität um die Hälfte bis 2030 im Vergleich zu 2020 eine Perspektive auf ein Netto-Null Ziel 2040 in Linie mit dem 1.5°C-Ziel des Pariser Klimaabkommens eröffnen würde.

Eine Klimastrategie mit Umsetzungsplanung zu Netto-Null möglichst bis 2040 ist deshalb noch ausstehend. Diese sollte als Resultat einen definierten Absenkungspfad der CO2-Emissionen mit Einschluss von ESG-Zielen, Zwischen- und Endziele ausweisen für den Zeitraum bis 2040, auf die erstmalig solide Ist-CO2-Messung 2023/24 aufsetzen, Reporting definieren und inhaltlich auf allen folgenden Pfeilern beruhen:

- Maximale, über die gesetzlichen Anforderungen im In- und Ausland hinausgehende Ausschöpfung des Potenzials energetischer Sanierungen des Altbestandes 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 im In- und Ausland 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 Baumaterialen, 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," 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", 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". In Bezug auf Goal 11.1 sind relevant die Mietzinspolitik und deren Nutzen für die Gesellschaft mit Förderung moderater Mietkosten mit hoher Nutzungsdichte, wie auch den Umgang mit Mietern bei Abriss oder Sanierungen mit maximaler Vermeidung von Leerkündigungen oder aber ersatzweise mit frühzeitigem Angebot von akzeptablen Ersatzwohnungen mit tragbaren Mietzinsen und adäquater Rückkehrmöglichkeit. Für die Teilbereiche Biodiversität, standortgerechte Bepflanzung und Klimaanpassung an Extremwetter mit unter Vermeidung der Bodenversiegelung und der Ermöglichung des Konzeptes der « Schwammstadt »unter Vermeidung der Bodenversiegelung und der Ermöglichung des Konzeptes der « Schwammstadt » ist der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (Hochbau) insbesondere mit seinen Aspekten "Natur und Landschaft" und "Klimaanpassung" die Referenz.
- Reduktion des Wasserverbrauchs, insbesondere Warmwasser.

- Immobilien Ausland unter direkter Kontrolle von Avadis: AFIIA Anlagegruppe Global

Diese Anlagegruppe investiert zu 90% in Büroimmobilien in globalen Grossstädten. Laut Nachhaltigkeitsstrategie AFIAA Anlagestiftung, Anlagegruppe Global werden seit 2020/2021 im laufenden Betrieb die Strom-, Wasser- und

Abfall-Verbrauchsdaten der Liegenschaften mit einer der Softwarelösung erfasst. Sobald ein aussagekräftiger Datensatz über mehrere Berichtsperioden vorliegt, sollten daraus Zielwerte definiert werden.

Der Geschäftsbericht 2023 der AFIAA Anlagestiftung publiziert nun in Analogie zu den Kennzahlen der Anlagegruppen der Immobilien Schweiz (s. oben) die CO2-Intensitäten der Scopes 1, 2 und 3. Zudem besteht eine Projektion, welche die Absenkung der CO2-Intensität (Scope 1 und Scope 2) von 31.8 kg CO2/m2/a im Jahr 2021 um 30% auf 22.6 kg/m2 erzielen will, entsprechend einem linearen Dekarbonisierungspfad zu einem Netto-Null-Ziel 2050. Zudem wurden weitere emissionsrelevante Indikatoren festgelegt (s. unten).

Laut Nachhaltigkeitsstrategie AFIAA Anlagestiftung, Anlagegruppe Global bekennt sich Avadis wie für ihre Anlagegruppen Immobilien Schweiz zum Einbezug mehrerer für sie als relevant festgehaltenen Sustainable Development Goals (SDG).

Laut dem Nachhaltigkeitbericht AFIAA Global fördert die Anlagegruppe die Zertifizierung ihrer Immobilien mit einem anerkannten globalen Standard. Im Jahre 2022 waren 75% der Gebäude im Portfolio zertifiziert. Zudem hat sie im Jahr 2023 zum ersten Mal am GRESB-Rating teilgenommen.

Kommentar Klima-Allianz

Wie für die Anlagegruppen der Immobilien Schweiz (s. oben) besteht mit der Erfassung der CO2-Intensität seit 2021 sowie der erstmaligen Setzung des Startpunkts mit den CO2-Intensitätsdaten in Anlehnung an den REIDA-Standard eine gute Grundlage für die Konzeption eines soliden Dekarbonisierungspfades für eine jeweils auf eine konkrete Umsetzungsplanung beruhende, über Grundsätze hinausreichende Klimastrategie.

Die vorliegende Projektion zu nur einem linearen Absenkpfad zu Netto-Null 2050 erscheint allerdings erstens wenig ambitioniert und zweitens ist keine auf dem Sanierungsbedarf jedes einzelnen Gebäudes fundierende Sanierungsplanung ersichtlich.

Der bestehende Ansatz entspricht deshalb noch nicht der Konzipierung eines Dekarbonisierungspfades, der mit einer Reduktion um die Hälfte bis 2030 im Vergleich zu 2020 eine Perspektive auf ein Netto-Null Ziel 2040 in Linie mit dem 1.5°C-Ziel des Pariser Klimaabkommens eröffnen würde.

Eine Klimastrategie mit Umsetzungsplanung zu Netto-Null möglichst bis 2040 ist deshalb noch ausstehend. Diese sollte als Resultat einen definierten Absenkungspfad der CO2-Emissionen mit Einschluss von ESG-Zielen, Zwischen- und Endziele ausweisen für den Zeitraum bis 2040. Reporting definieren und inhaltlich auf allen folgenden Pfeilern beruhen:

- Maximale, über die gesetzlichen Anforderungen im In- und Ausland hinausgehende Ausschöpfung des Potenzials energetischer Sanierungen des Altbestandes 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 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 Baumaterialen, Bauteilen und Energietechnik (Scope 3 upstream).
- Konkretisierung der Inhalte ihres Einbezugs der Sustainable Development Goals (SDG): relevant für Büroimmobilien sind insbesondere Goal 12 « Responsible Consumption and Production » (wiederum entprechend der Minimimierung der Verluste grauer Energie) und von Goal 15 "Protect, restore and promote sustainable use of terrestrial ecosystems, …and halt biodiversity loss".

Anlagegruppe AFIAA Diversified Indirect

Gemäss Präsentation auf der Website und Geschäftsbericht 2023 der AFIAA Anlagestiftung investiert diese Anlagegruppe indirekt via 20 Sub-Fonds in die Sektoren Industrie/Logistik, Wohnen wie auch Büro. Laut Nachhaltigkeitsbericht AFIAA Global Diversified indirect hat AFIAA einen der globalen Marktleader, nämlich CBRE Investment Management (CBRE IM) als Mandatsträger eingesetzt. Aus dem Climate Report 2023 von CBRE IM zu « Indirect Real Estate » (Seite 25) geht hervor, dass dieser als Multimanager für alle seine weltweiten Mandate danach strebt, die CO2-Intensität bis 2030 um 50% zu reduzieren (Zitate):

- By 2030, we seek to reduce physical emissions intensity (kgCO2e/m2) of our underlying managers' and funds' portfolios by 50%, covering Scopes 1 and 2, and to the extent possible, material Scope 3 emissions, specifically

Category 13 (downstream leased assets) and Category 15 (Investments).
- Targets are informed by the Science Based Target initiative for Financial Institutions' methodology.

CBRE IM ist im Auftrag von AFIAA Global Diversified Indirect besorgt für die aktive Messung der Einhaltung und Erreichung des oben erwähnten Halbierungziels im Rahmen ihrer definierten Nachhaltigkeitsziele (Zitate):

- Climate: The efficient use of energy and water resources, management of waste and emissions, use of environmentally responsible materials, physical and transition climate change risk, contamination/air quality, resilience/obsolescence of physical assets and natural hazards.
- People: Health and building safety, socially irresponsible activities like illegal drug, human trafficking, child labor, human slavery, illegal weapons, illegal gambling and pornography, occupier wellbeing and diversity, equity and inclusion (DE&I).
- Influence: Areas that we can assess and seek to influence such as alignment with international sustainability standards, qualifications and experience of sustainability professionals, presence of a third-party standard aligned environmental management system, committee structure, sustainability policies and practices, targets, regulatory compliance, bribery and corruption.

CBRE IM nimmt auch für das Zielfondsportfolio von AFIAA Global Diversified Indirect jedes Jahr am GRESB Benchmark teil. CBRE IM konzentriert sich auf die Betriebseffizienz der Anlage und die nachhaltige Energiebeschaffung, gefolgt von der Kompensation der CO2-Emissionen, wo dies erforderlich ist. Minimierung des gebundenen Kohlenstoffs durch die Erhaltung bestehender Strukturen und die sorgfältige Auswahl neuer Materialien unter Berücksichtigung des gesamten Lebenszyklus.

Kommentar Klima-Allianz

Mit dem wirksamen Engagement von CBRE IM besteht eine Klimastrategie, die eine Absichtserklärung für einen raschen Absenkungspfad der CO2-Emissionen beinhaltet. Die Zielerreichung der Halbierung der CO2-Intensität bis 2030 ist jedoch noch nicht mit einer definierten Massnahmenplanung abgesichert.

Deshalb sollte die AFIAA Anlagestiftung für die Anlagegruppe AFIAA Global Diversified Indirect ebenfalls die nachfolgende Wirkachse einfordern:

- Bei ausbleibendem Fortschritt oder ungenügender Performance, Deselektion von Mandaten und Fonds zugunsten von Anlagegefässen, deren Dokumentation maximale Klimawirkung und ESG-Qualität nachweist.

- Green Bonds Immobilien und andere Immobilienfinanzierungen:

Es ist keine Absicht ersichtlich, im Bereich der Finanzierung von Klimalösungen eine Strategie zu konzipieren für einen Zuwachspfad von Green Bonds oder gleichwertigen Finanzierungen für grüne Immobilien mit optimaler CO2-Wirksamkeit, insbesondere für Sanierungen mit optimaler Energieeffizienz und Dekarbonisierung.

Kommentar Klima-Allianz

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. 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 ESG-Bestandesaufnahme

- Immobilien Schweiz unter direkter Kontrolle von Avadis:

Wie oben erwähnt sind die CO2-Intensitäten Scope 1, 2 und 3 der drei Anlagegruppen publiziert. Die Berechnungen wurden gemäss der Methode «REIDA CO2-Report & Benchmark» durchgeführt. Die Daten des Scope 3 umfassen aber nur die Unterkategorie 3.3 upstream der Lieferung der Brennstoffe gemäss GHG Protocol Standard Scope 3, Seite 34) sowie den Mieterstrom der Unterkategorie 3.13 Downstream leased assets, gemäss GHG Protocol Standard Scope 3, Seite 36).

Zudem hat Avadis quantitative Indikatoren für Green Lease, E-Ladestationen und Hausdach-Begrünung festgelegt (siehe im Detail nachfolgend bei « AFIAA Anlagegruppe Global »).

Kommentar Klima-Allianz

- Mit den vorliegenden, wenig präzisen Erklärungen sind die zumindest als qualitativen Steuerindikator zu verwendenden CO2-Emissionen des Scope 3 upstream der grauen Energie wie auch denjenigen des Scope 3 downstream (extern generierte Emissionen der Nutzer durch Parkplatzangebot, Lage zum öffentlichen Verkehr) ungenügend einbezogen. Das Reporting sollte diesbezüglich eine genaue Beschreibung der konkreten Massnahmen und mit welcher Wirkbreite in Bezug auf den gesamten Immobilienpark enthalten.
- Komplett fehlend ist zudem das Reporting über einen Zuwachspfad der Photovoltaik.
- Auch sollte eine konkretere und weitere Handlungsfelder umfassende Berichterstattung über dem in der Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien Schweiz Avadis festgehaltenen Einbezug der UN Sustainable Development Goals (SDG) erfolgen, 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". Insbesondere sollte die Mietzinspolitik und deren Nutzen für die Gesellschaft mit Förderung moderater Mietkosten offengelegt werden.

- Immobilien Ausland unter direkter Kontrolle von Avadis:

AFIAA Anlagegruppe Global

Wie oben erwähnt sind die CO2-Intensitäten Scope 1, 2 und 3 publiziert. Die Datengrundlage der Berechnung ist die GRESB-Eingabe 2023 (CO2e-Gewichtungsfaktoren gemäss CRREM Pathways V2). Die weiteren Berechnungen wurden in Anlehnung an die Methode «REIDA CO2-Report & Benchmark» durchgeführt. Die Daten des Scope 3 umfassen aber nur die Unterkategorie 3.3 upstream der Lieferung der Brennstoffe gemäss GHG Protocol Standard Scope 3, Seite 34) sowie den Mieterstrom der Unterkategorie 3.13. Downstream leased assets, gemäss GHG Protocol Standard Scope 3, Seite 36).

In Bezug auf den Scope 3 downstream informiert der Geschäftsbericht 2023 der AFIAA Anlagestiftung im Nachhaltigkeitsteil bezüglich der Anlagegruppe AFIAA Global über folgende Fortschritte bei Indikatoren, die für die Büroimmobilien wesentlich sind:

- Energieverbrauch der Mieter: Der Anteil der Mietverträge in Prozent Energiebezugsfläche mit Green Lease Klauseln, die den kommerziellen Mieter zu einer möglichst nachhaltigen Nutzung des Mietgegenstandes und den Vermieter zu einer möglichst nachhaltigen Bewirtschaftung der vermieteten Immobilie veranlassen sollen, soll von 34% im Jahre 2021 auf 43% im Jahr 2025 und 54% im Jahr 2030 ansteigen.
- Elektromobilität: der Anteil der Mieteranfragen, auf die eine Installation von Ladestationen folgte, im Verhältnis zur Energiebezugsfläche war 80% im Jahr 2021 und soll in den kommenden Jahren gleich bleiben. Es fehlt jedoch die Angabe, bei welchem Anteil an Energiebezugsfläche der gesamten Immobilienparks überhaupt eine Installation von Ladestationen erfolgte.
- Graue Energie (Embodied Carbon / Lebenszyklusanalyse LCA): Bei mehreren Variantenentscheiden wurde die graue Energie der Materialien und Geräte der Betriebsenergie gegenübergestellt. Darunter waren Materialisierungsentscheide einer Dachdämmung und Systementscheide einer Warmwassererzeugung.
- Biodiversität (Anteil begrünter Dachflächen in % EBF): Dieser Anteil soll von 2% im Jahr 2021 auf 10% im Jahr 2025 und 18% im Jahr 2030 ansteigen.

Kommentar Klima-Allianz

- Mit den vorliegenden, wenig präzisen Erklärungen sind die zumindest als qualitativen Steuerindikator zu verwendenden CO2-Emissionen des Scope 3 upstream der grauen Energie wie auch denjenigen des Scope 3 downstream (extern generierte Emissionen der Nutzer durch Parkplatzangebot, Förderung Elektromobilität, Lage zum öffentlichen Verkehr) ungenügend einbezogen. Das Reporting sollte diesbezüglich eine genaue Beschreibung der konkreten Massnahmen und mit welcher Wirkbreite in Bezug auf den gesamten Immobilienpark enthalten.
- Komplett fehlend ist zudem das Reporting über einen Zuwachspfad der Photovoltaik.
- Auch sollte eine konkretere und weitere Handlungsfelder umfassende Berichterstattung über dem in der Nachhaltigkeitsstrategie AFIAA Anlagestiftung, Anlagegruppe Global festgehaltenen Einbezug der UN Sustainable Development Goals (SDG) erfolgen, insbesondere in Bezug auf Goal 12 « Responsible Consumption and Production » in Verbindung mit Goal 12.5 « By 2030, substantially reduce waste generation through prevention, reduction, recycling and reuse » 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". Stichworte sind Biodiversität über die Dachflächen hinaus, sowie Klimaanpassung gegen Extremwetter durch Vermeidung der Bodenversiegelung (Konzept Schwammstadt) und durch maximale Begrünungen von Dach, Fassaden und Umgebung.

AFIAA Anlagegruppe Diversified indirect

Es ist kein Reporting mit ESG-Indikatoren und CO2-Emissionen ersichtlich.

Dekarbonisierungsziele für direkte und indirekte CO2-Emissionen und Massnahmenplanung

- Immobilien Schweiz unter direkter Kontrolle von Avadis:

Wie oben erwähnt besteht eine wenig ambitionierte Projektion zu nur einem linearen Absenkpfad zu Netto-Null 2050, die überdies nicht auf eine Sanierungsplanung auf der Basis der Ermittlung des Sanierungsbedarfs jedes einzelnen Gebäudes abgestützt ist.

- Immobilien Ausland unter direkter Kontrolle von Avadis:

AFIAA Anlagegruppe Global

Wie oben erwähnt besteht ein bestimmtes, noch nicht durch Umsetzungsplanungen abgesichertes Dekarbonisierungsziel.

AFIAA Anlagegruppe Diversified indirect

Wie oben erwähnt besteht eine Absichtserklärung für einen raschen Absenkungspfad der CO2-Emissionen, der jedoch noch nicht mit einer definierten Massnahmenplanung abgesichert ist.

- Green Bonds Immobilien oder gleichwertige Finanzierungen:

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

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

- Immobilien Schweiz unter direkter Kontrolle von Avadis:

Wie oben erwähnt besteht ein solides Reporting der Emissionsdaten als Startpunkt für eine potenzielle Erhöhung des Ambitionsniveaus der bestehenden Projektion zu Netto-Null 2050. Ein Alignment mit dem wissenschaftsbasierten 1.5°C-Ziel des Pariser Klima-Abkommens und mit Perspektive auf Netto-Null 2040 ist jedoch noch nicht ersichtlich.

- Immobilien Ausland unter direkter Kontrolle von Avadis:

AFIAA Anlagegruppe Global

Wie oben erwähnt besteht ein solides Reporting der Emissionsdaten als Startpunkt für eine potenzielle Erhöhung des Ambitionsniveaus der bestehenden Projektion zu Netto-Null 2050. Ein Alignment mit dem wissenschaftsbasierten 1.5°C-Ziel des Pariser Klima-Abkommens und mit Perspektive auf Netto-Null 2040 ist jedoch noch nicht ersichtlich.

AFIAA Anlagegruppe Diversified indirect

Es ist kein Reporting über das Ausmass der Reduktion der Emissionen oder über die Verbesserung anderer Nachhaltigkeitselemente ersichtlich.

- Green Bonds Immobilien und andere Immobilienfinanzierung:

Es ist kein Reporting über das Ausmass der Dekarbonisierung der direkten und indirekten CO_2-Emissionen von Green Bonds oder gleichwertige Finanzierungen ersichtlich.

Klima-Allianz Schweiz

Schlussfolgerung

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

Positiv:

- Für die praktisch ausschliesslich via Anlagestiftungen der Avadis angelegten Immobilien im In- und Ausland sind Nachhaltigkeitsgrundsätze mit Festlegung eines Dekarbonisierungspfades in Kraft.
- Bei den Avadis Anlagegruppen Immobilien Schweiz sowie AFIAA Anlagegruppe Global (Ausland) mit eigenem Immobilienbestand erfolgte eine erste solide Ermittlung der CO2-Intensität.
- Die über ein Mandat an CBRE Investment Management in Sub-Fonds investierende Anlagegruppe AFIAA Global Diversified Indirect (Ausland) bekennt sich zu einer Halbierung der CO2-Intensität bis 2030.

Jedoch:

- Bei den Avadis Anlagegruppen Immobilien Schweiz sowie der AFIAA Anlagegruppe Global mit eigenem Immobilienpark besteht eine Projektion mit nur linearem Dekarbonisierungspfad zu Netto-Null 2050, und es ist keine auf dem Sanierungsbedarf jedes einzelnen Gebäudes fundierende Umsetzungsplanung unter Einschluss der relevanten UN-Sustainable Development Goals ersichtlich. Es besteht jedoch ein Potenzial für eine bestimmte zukünftige Systemperformance mit Ziel Netto-Null weit vor 2050.
- Im Auftrag der Anlagegruppe AFIAA Global Diversified Indirect mit Sub-Fonds im Ausland praktiziert CBRE Investment Management ein wirksames Engagement, das die angestrebte Halbierung der CO2-Intensität bis 2030 ermöglichen soll. Es besteht eine bestimmte Systemperformance mit Potenzial, bei dokumentierter Zielerreichung der angestrebten Reduktion der CO2-Intensiät um 50% bis 2030 perspektivistisch Netto-Null bereits 2040 zu erreichen.
- Bei den anderen Immobilienfinanzierungen ist keine Verpflichtung zu einem Zuwachspfad von Green Bonds oder gleichwertigen 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.

Sobald jedoch das Reporting eine merkliche, bereits getätigte, potenziell Paris-kompatible Reduktion der finanzierten CO2-Emissionen unter Berücksichtigung der relevanten UN-Sustainable Development Goals aufzeigt, wird die Klima-Allianz die Höherstufung auf **Orange** vornehmen. Voraussetzung ist eine erkennbare Klimastrategie mit mindestens einer bestimmten Systemperformance zu Netto-Null weit vor 2050 bei allen direkt gehaltenen Immobilien in der Schweiz und im Ausland, welche einen ambitionierteren und auf eine solide Umsetzungsplanung abgestützten Dekarbonisierungspfad umfasst, der auch einen Zuwachspfad der Photovoltaik und von E-Ladestationen vorsieht, sowie ein Mechanismus für einen definierten Wachstumspfad für Green Bonds oder gleichwertige Finanzierungen für grüne Hypotheken und grüne Immobilien. Die Systemperformance – als Ganzes betrachtet und gewichtet in Bezug auf den jeweiligen Klimahebel der ABB Vorsorgeeinrichtungen und der Avadis Anlagestiftungen in Immobilien – muss die Perspektive für einen Reduktionspfad eröffnen, der potenziell mit dem 1,5°C-Ziel des Pariser Abkommens gemäss den Kriterien des Ratings Immobilien der Klima-Allianz im Einklang steht – mit Netto-Null-Ziel spätestens 2050 und Ambition auf ein Zwischenziel der Halbierung der finanzierten Emissionen bis 2030.

Tendenz 2023-2024

Bewertung: Potenzial zu Orange

Kommentar Klima-Allianz

- Mit ihren ersten Messungen der CO2-Intensität der direkt gehaltenen Immobilien im In- und Ausland hat Avadis für die ABB Vorsorgeeinrichtungen eine Grundlage dafür geschaffen, um in naher Zukunft ihr gesamtes Immobilienportfolio auf das Netto-Null Ziel spätestens 2050 ausrichten zu können.
- Darauf aufbauend sollte bei den eigenen Immobilien eine glaubwürdige Klimastrategie ausgearbeitet werden, die einen fundierten und im Vergleich zur ersten Projektion beschleunigten Dekarbonisierungspfad mit möglichst einer Halbierung der CO2-Intensität bis 2030 unter Erhaltung einer Perspektive zu Null-Emissionen 2040 beinhaltet, und der auch die Ausrichtung an den relevanten UN Sustainable Development Goals (SDG), die Minimierung der grauen Energie (Scope 3 upstream), der Emissionen des Verkehrs der Nutzer (Scope 3 downstream) sowie eine Potenzialanalyse der Photovoltaik mit anschliessendem Zuwachspfad einschliesst.
- Bei den indirekt via Sub-Fonds investierten Immobilien sollte das bestehende Engagement via CBRE Investment Management gestärkt werden durch ein dezidiertes Portfoliomanagement mit Deselektion und Neuselektion im Falle ungenügender Fortschritte, damit das gesetzte Ziel der Halbierung der CO2-Emissionen bis 2030 sicher erreicht wird.
- 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 adjustierende Massnahmenplanung zu Netto Null spätestens 2050 implementiert und ein ehrgeiziges Zwischenziel für 2030 gesetzt werden, so dass ein Potenzial besteht, das Netto-Null Ziel 2040 zu erreichen.