Compatibilité climatique GEPABU

Dieses Factsheet ist noch in Arbeit

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 per 31.12.2023 wie folgt auf (in Prozent aller Immobilienanlagen):

- Direkte Immobilienanlagen in der Schweiz: 53 % (46.1 Mio.)
- Indirekte Immobilienanlagen in der Schweiz: 19 % (16.7 Mio.)
- Indirekt in Kollektivanlagen im Ausland: 8 % (7 Mio.)
- Hypotheken: 20 % (18 Mio.)
- Green Bonds: 0%

Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien

- Direkte Immobilien:

Gemäss ihrem Anlagereglement investiert die Stiftung GEPABU ihr Vermögen ausschliesslich in Wirtschaftsbranchen, die ökologisch nachhaltig sowie sozial und ethisch vertretbar sind oder die mindestens diesbezüglich keine übermässigen Schäden anrichten.

Die GEPABU hat aktuell keine Nachhaltigkeitsstrategie für ihr Immoblilienportfolio publiziert. Aus dem Geschäftsbericht 2023 geht hervor, dass die Anlagepolitik auf langfristige Investition, soziale Faktoren und erschwingliche Mieten ausgerichtet ist. Die GEPABU achtet auf fairen Umgang mit den Mieterinnen und Mietern und setzt auf ihre aktive Mitsprache. Die mitentwickelten Immobilienprojekte entsprechen nicht nur den fortschrittlichsten Standards, sondern haben dank der partizipativen Mietverträge auch sozialen Modellcharakter.

Die GEPABU ist je ca. zur Hälfte an der WOK Lorraine AG, der WOK Burgunder AG und der WOK Hofguet AG beteiligt. Alle drei Siedlungen zeichnen sich durch hohe ökologische und soziale Qualitäten aus.

Gemäss einem Austausch mit der Klima Allianz im Juli 2024 wurde eine Auslegeordnung des energetischen Zustands des gesamten Liegenschaftenparks bereits durchgeführt. Das Stiftungsrat hat im Juni 2024 entschieden, auf dieser Basis bis November 2024 eine Sanierungsstrategie erarbeiten zu lassen. Sanierungen erfolgen im bewohnten Zustand und Mietzinserhöhungen sind gedeckelt.

Kommentar Klima-Allianz

- Eine Klimastrategie mit den Nachhaltigkeitsgrundsätzen und -Zielen der GEPABU ist noch nicht publiziert. Die Klimastrategie sollte den geplanten Absenkungspfad der CO2- Emissionen mit Einschluss von den relevanten UN-Sustainable Development Goals mit regelmässigem Reporting integrieren.

- Indirekte Immobilien:

Gemäss Informationen die der Klima Allianz im Juli 2024 zur Verfügung gestellt wurden, investiert die Stiftung GEPABU nur in indirekte Immobilienprodukte mit einen klaren nachhaltigen Aspekt. Die Anlagekommission ist dafür zuständig, die Angemessenheit der Vehikel zu prüfen.

Kommentar Klima-Allianz

Die Klimastrategie sollte auch für indirekten Immobilienanlagen einen raschen Absenkungspfad der CO2- Emissionen mit Einschluss von ESG-Zielen zum Ziel haben und die nachfolgenden Wirkachsen kombinieren.

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 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 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.
- 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 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», von Goal 10 "Reduce Inequality" in Verbindung mit Goal 102 "Empower and promote social and economic inclusion of all" und von Goal 11 "Sustainable Cities and Communities" in Verbindung mit Goal 111 "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 verbreitenden 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.

- Hypotheken, Green Bonds Immobilien und andere Immobilienfinanzierung:

Der Anteil der Hypotheken an den gesamten Immobilienanlagen ist mit 20% wesentlich. Aufgrund ihrer bescheidenen Grösse verzichtet die Stiftung GEPABU auf die Vergabe von Hypotheken an Privatpersonen. Sie investiert in Genossenschaften sowie in Hypothekarfonds. Bei letzteren lässt sie die Nachhaltigkeit der Fonds analysieren und investiert nur in nachhaltige Produkte.

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

- Direkte Immobilien:

Es ist noch kein Reporting der CO2-Emissionen der direkten Immobilien ersichtlich. Der Ist-Zustand der CO2-Emissionen ist gemäss Austausch im Juli 2024 vorhanden und einen Monitoring auch vorgesehen.

- Indirekte Immobilien:

Es ist kein Reporting der CO_2-Emissionen der indirekten Immobilien ersichtlich

- Hypotheken, Green Bonds Immobilien und andere Immobilienfinanzierungen:

Es ist kein Ausbau von grünen Hypotheken, Green Bonds oder gleichwertige Finanzierungen bekannt.

Dekarbonisierungsziele für direkte und indirekte CO2-Emissionen und Massnahmenplanung

- Direkte Immobilien:

Es sind keine konkreten Ziele für einen 1.5°C-kompatiblen Absenkpfad der CO2-Emissionen für die direkten Immobilien ersichtlich.

- Indirekte Immobilien:

Es sind keine konkreten Ziele für einen 1.5°C-kompatiblen Absenkpfad der CO2-Emissionen für die in kollektive Anlagen investierten Immobilien ersichtlich.

- Hypotheken:

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

- 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

- Direkte Immobilien:

Es ist kein Reporting über das Ausmass der Dekarbonisierung der direkten und direkten CO_2-Emissionen ersichtlich. Der Stand des Dekarbonisierungspfads ist daher nicht bekannt.

- Indirekte Immobilien:

Es ist kein Reporting über das Ausmass der Dekarbonisierung der direkten und indirekten CO_2-Emissionen ersichtlich. Der Stand des Dekarbonisierungspfads ist daher nicht bekannt.

- Hypotheken, Green Bonds Immobilien und andere Immobilienfinanzierungen:

Es ist kein Reporting über das Ausmass der Dekarbonisierung der direkten und indirekten CO_{2}-Emissionen von grünen Hypotheken, Green Bonds oder gleichwertige Finanzierungen ersichtlich. Der Stand des Dekarbonisierungspfads ist daher nicht bekannt.

Klima-Allianz Schweiz

Schlussfolgerung

Die Stiftung GEPABU legt grosse Bedeutung auf der soziale Nachhaltigkeit ihre immobilienanlagen und investiert in der energetischen Sanierung ihre Immobilien. Eine Sanierungsstrategie ist in Erarbeitung. Die soziale Nachhaltigkeit ihre Immobilien ist zentral und sie verfolgt die Schaffung und Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum unter Berücksichtigung des sozialen Zusammenhalts.

Bei den indirekten Immobilien sowie Hypotheken investiert die GEPABU nur in Vehikel mit einer klaren Nachhaltigkeitsstrategie, auf die sie Einfluss nehmen kann.

Sie hat noch keine Nachhaltigkeitsstrategie mit Dekarbonisierungsziele sowie kein Pfad publiziert.

Die Klima-Allianz wird die Höherstufung auf hellgrün vornehmen, sobald die folgenden Bedingungen erfüllt sind:

- Die Dekarbonisierungsziele sind festgelegt und publiziert.
- Die GEPABU verfügt über eine Sanierungsstrategie.
- 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 Dekarbonisierungspfads der direkten und indirekten Immobilienanlagen mit Perspektive Netto-Null vor 2040 erkennen lässt.

↑

Tendenz

Bewertung: Potenzial zu Hellgrün

Kommentar Klima-Allianz

- Für die eigenen Immobilien fehlt die Messung und Publikation der CO2-Emissionen
- Darauf aufbauend sollte eine Klimastrategie mit der Verpflichtung auf konkrete und ehrgeizige Zwischenziele ausgearbeitet werden, die auf der Basis eines genauen Umsetzungsplans einen Dekarbonisierungspfad mit Halbierung bis 2030 bewirkt und somit im Einklang mit einem Netto-Null-Ziel bis spätestens 2050 und ein Potenzial zu Netto Null bis 2040 ist – immer unter Berücksichtigung der relevanten UN-Sustainable Development Goals.