



# Compatibilité climatique BVK

(Personalvorsorge des Kantons Zürich)

## 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 2021 und ergänzenden Informationen an die Klima-Allianz wie folgt auf (in Prozent aller Immobilienanlagen mit Ausnahme der Hypotheken an gemeinnützige Wohnbauträger und der Green Bonds, die in Prozent der Aktiven ausgegeben sind):

- Direkte Immobilienanlagen: 68%
- Indirekte Immobilienanlagen Ausland: 14%
- Hypotheken konventionell: 10.5%
- Hypotheken nachhaltig an gemeinnützige Wohnbauträger: 1.6%
- Green Bonds Immobilien: 0.5% (vorläufige Schätzung der Klima-Allianz)

## Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien

### ▪ Direkte Immobilien:

Wie sie in der Publikation “Politik der verantwortungsbewussten Anlagen” (Juni 2020) darlegt, hat die BVK sich zu einer Leadership-Rolle bei den direkt gehaltenen Immobilien bekannt. Bereits hat sie eine Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstosses des Immobilienportfolios um über 50% auf 12 kg/m<sup>2</sup> BGF Bruttogeschossfläche/a (im Vgl. zu 1990 mit Bezugswert 25 g/m<sup>2</sup> BGF/a) erreicht. Die BVK bekennt sich zu den langfristigen CO<sub>2</sub>-Zielen der Schweiz und wird diese mit geeigneten Massnahmen vorzeitig erfüllen.

Für ihre direkten Immobilien in der Schweiz integriert die BVK CO<sub>2</sub>- und ESG-Anforderungen bei Planung, Erwerb, Sanierung und Betrieb der

Liegenschaften. Sie hält bei Neubauten – wenn möglich – den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS Hochbau) ein.

Die Indikatoren sind für ESG-Ziele das jährliche ESI-Rating der Liegenschaften und des Portfolios auf der Basis des ESI-Indikators (Economic Sustainability Indicator mit starkem Einbezug der ESG-Kriterien) des Center for Corporate Responsibility and Sustainability (CCRS) der Universität Zürich, sowie für das Klimaziel die CO<sub>2</sub>-Intensität pro m<sup>2</sup> EBF. Gemäss Informationen der BVK anlässlich eines Austauschs mit der Klima-Allianz vom April 2022 werden inhaltlich Zielvorgaben für das CO<sub>2</sub>- und ESG-Profil festgelegt, fossile Heizung und Kühlung vermieden und ersetzt, eigene Stromversorgung (also Photovoltaik) angestrebt und die Energieeffizienz maximiert.

Die BVK hat sich für ihre direkten Immobilien in der Schweiz das Ziel der Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstosses von 70% bis 2030 gesetzt (im Vergleich zum Basisjahr 1990). Gemäss Mitteilung der BVK vom April 2022 soll 2030 der Zielwert 5.5 kg/m<sup>2</sup>/EBF/a erreicht werden. Zudem hat die BVK gemäss dem Artikel Erkenntnisse aus der Klimastudie 2022 für Immobilien Direkt bis 2050 ein Netto-Null Commitment abgegeben.

Mit dem Zielwert 2030 wird der Absenkpfad 2020-2030 im Vergleich zum Absenkpfad 1990-2020 erheblich beschleunigt: die Reduktion war etwas über 50% in den 30 Jahren von 1990 bis 2020, also mit einer Geschwindigkeit von ca. 17% pro 10 Jahre (von 25 kg/m<sup>2</sup> EBF/a auf 12 kg/m<sup>2</sup> EBF/a; siehe oben), während der Plan 2020-2030 eine weitere beschleunigte Absenkung von 12 kg/m<sup>2</sup> EBF/a auf 5.5 kg/m<sup>2</sup>/EBF/a, also etwas mehr als 50% vorsieht (in Bezug auf 1990: total 75% bis 2030); dies

entspricht einer Geschwindigkeit von ca. 50% für die nächsten 10 Jahre von 2020 bis 2030 statt von nur 17% während der vorgängigen 30 Jahre.

Hält die BVK diese Senkungsgeschwindigkeit auch nach 2030 ein, dann wären Null-Emissionen um 2040-2045 erreicht statt erst 2050 wie vom Bundesrat-Ziel und ihrem eigenen Commitment vorgegeben.

#### ▪ Indirekte Immobilien:

Die BVK ist gemäss Geschäftsbericht 2021 zum einen via die Anlagegruppe AFIAA Global der Anlagestiftung AFIAA by Avadis in eher direkter Weise in Immobilien im Ausland investiert – sie verfügt über eine Vertretung im Stiftungsrat zusammen mit anderen Pensionskassen, somit über eine hohe Kontrollmöglichkeit: die AFIAA Global verfügt über Nachhaltigkeitsgrundsätze mit ESG-Fokus, insbesondere Reduktion CO2-Emissionen. Weiterhin ist die BVK indirekt an ausländischen Immobilienfonds beteiligt, wo sie via Investor's Engagement Einfluss nimmt.

Die BVK arbeitet seit 2020 an der Analyse ihrer indirekten Immobilien im Ausland, basierend auf dem globalen ESG- und Klima-Bewertungsstandard GRESB Real Estate Assessment mit Benchmark im Vergleich zu den Peers, bzw. verlangt von den externen Fondsverwaltern (indirekte Immobilien) entsprechende Daten. Sie verlangt parallel dazu bei der Selektion der Sub-Fund-Manager den Nachweis der Unterzeichnung der UN Principles for Responsible Investment (UN-PRI). Verlangt wird in beiden Fällen ein GRESB-Rating von mindestens 3 Sternen (von max. 5). Zudem fliesst das CO2-Niveau in Investment-Entscheidungen ein. Gemäss Mitteilung der BVK vom Februar 2023 dürfen zudem Sub-Fonds, für die kein GRESB Rating vorliegt, max. 30% des Fonds ausmachen. In diesen Fällen setzt sich der Fondsmanager in einem Engagement Dialog mit dem Sub-Fonds für eine GRESB Rating ein. Gemäss derselben Mitteilung streben die externen Mandate Stand heute ein durchschnittliches GRESB Rating von 4 Sternen an.

#### ▪ Hypotheken und Green Bonds Immobilien:

Die BVK vergibt gemäss Informationen anlässlich des erwähnten Austauschs mit der Klima-Allianz vom April 2022 und Mitteilung vom Februar 2023 Hypotheken an Wohnbaugenossenschaften, aktuell im Umfang von CHF 662 Mio, entsprechend rund 1.6% der Aktiven respektive rund 7% gemessen an den Immobilienanlagen. Sie gehen als institutionelle Hypotheken an gemeinnützige Wohnbauträger in der Schweiz mit Schwergewicht Raum Zürich. Damit

werden 3300 gemeinnützige Wohnungen und 840 Studentenzimmer finanziert (Stand Ende 2022). Die BVK verknüpft damit eine positive Sozial- und Klima-Wirkung gemäss den Sustainable Development Goals (SDG), konkret von Goal 10 "Reduce Inequality" und Goal 11 "Sustainable Cities and Communities".

Für die vorwiegend an Private zu vergebenden Hypotheken wurde das Angebot erweitert auf eine "Grüne Hypothek" und eine "Öko-Hypothek"; beide sollen durch die vergünstigte Finanzierung von Massnahmen zur Verbesserung der Energie-/CO2-Bilanz einer Immobilie darauf abzielen, Anreize für die Klimatransition für private Immobilien-Eigentümer bei Neubau und Sanierung zu setzen. Die aktuelle, befristete 0.0% Hypothek-Aktion soll als Mehrdarlehen für energetische Sanierung (CHF 30'000 – 50'000) für Neukunden dienen, während die Grüne Hypothek im Standardangebot als Mehrdarlehen für energetische Sanierung fungieren soll (CHF 50'000 – 100'000 mit 1% Einmalprämie des Darlehensvolumens für bestehende Kunden).

---

#### Kommentar Klima-Allianz

- Der Anteil der beiden nachhaltigen Hypotheken am Gesamtvolumen der Hypotheken ist angesichts der kürzlichen Lancierung noch nicht bekannt.

Schliesslich hat die BVK gemäss Informationen der BVK anlässlich des erwähnten Austauschs mit der Klima-Allianz vom April 2022 begonnen, in Green Bonds von Immobiliengesellschaften zu investieren, welche Kapital beschaffen für spezifische energieeffiziente Neubauten.

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

##### ▪ Direkte Immobilien:

Wie oben erwähnt, kennt die BVK die CO2-Emissionen ihres Immobilienbestandes. Das ESI-Rating beurteilt das Nachhaltigkeitsprofil einer Liegenschaft anhand von 40 Einzelkriterien aus den fünf Themenbereichen Flexibilität und Polyvalenz, Energie- und Wasserabhängigkeit, Erreichbarkeit und Mobilität, Sicherheit sowie Gesundheit und Komfort.

Gemäss dem Austausch mit der Klima-Allianz vom April 2022 verwendet die BVK die klimarelevanten CO2-Umrechnungsfaktoren der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren KBÖB.

- Es ist noch unklar, ob die CO<sub>2</sub>-Intensität nur den Scope 1 (direkte Emissionen) umfasst, oder auch den Scope 2 und den Scope 3).
- Noch ausstehend erscheinen deshalb Informationen zum Einbezug der Emissionen der Energiebezüge insbesondere der Fernwärme wie auch des nicht erneuerbaren Anteils des bezogenen Elektrizität (Scope 2).
- Ebenfalls zielführend wären Detail-Informationen betreffend bestmöglicher Minimierung der Verluste grauer Energie durch bewusste Entscheidungen im Falle von Sanierung oder Neubau, durch Verwendung von Baumaterialien mit möglichst geringem CO<sub>2</sub>-Fussabdruck, durch Maximierung der Wiederverwendung und -Verwendbarkeit von Baumaterialien, Bauteilen und Energietechnik (Scope 3 upstream).
- Noch nicht eingebunden sind auch Informationen über die extern generierten Emissionen durch den Mieterstrom sowie das Verkehrsaufkommen der Nutzer (Scope 3 downstream) in die Planungsentscheide, die durch Motivation der Mieter, Minimierung des Parkplatzangebots, Förderung der Elektromobilität und gute Lage zum öffentlichen Verkehr gesteuert werden können.
- Noch ausstehend ist schliesslich eine konkretere Berichterstattung über die ESG-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", 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 die Mietzinspolitik und deren Nutzen für die Gesellschaft mit Förderung moderater Mietkosten ist nicht offengelegt.

#### ■ Indirekte Immobilien:

Wie oben erwähnt, arbeitet die BVK an der Analyse ihrer indirekten Immobilien im Ausland, basierend auf dem globalen ESG- und Klima-Bewertungsstandard GRESB, bzw. verlangt von den externen Fondsverwaltern (indirekte Immobilien) entsprechende Daten. Zudem fliesst das CO<sub>2</sub>-Niveau in Investment-Entscheide ein. Wo Daten fehlen, betreibt der Fondsmanager Engagement bei den Sub-Fund Managern zur CO<sub>2</sub>-Messung und -Offenlegung.

Die Einholung von GRESB-Labels samt CO<sub>2</sub>-Daten auf Fonds- und Sub-Fondsstufe und der Forderung an die Fondsmanager, dass sie ein Engagement mit dem Sub-Fondsmanager zur Messung und Offenlegung der CO<sub>2</sub>-Werte betreiben müssen, legt das Fundament für weitergehende entschlossene Dekarbonisierungsschritte unter Einbezug der ESG-Qualität.

Es ist jedoch noch keine ambitionierte und umfassende Klimastrategie ersichtlich, die einen raschen Absenkungspfad der CO<sub>2</sub>-Emissionen mit Einschluss von ESG-Zielen zum Ziel hat und folgende Wirkachsen kombiniert:

- Engagement der Asset Manager durch Einforderung eines definierten Absenkungspfades mit der Verpflichtung zu Netto Null spätestens 2050.
- Bei ausbleibendem Fortschritt oder ungenügender Performance, Deselektion von Mandaten und Fonds zugunsten von Anlagegefässen, deren Dokumentation maximale Klimawirkung und ESG-Qualität nachweist.

#### ■ Hypotheken:

Gemäss Mitteilung vom Februar 2023 misst die BVK seit 2020 im Rahmen des BAFU Klimaverträglichkeitstests den CO<sub>2</sub>-Ausstoss ihres Hypothekenportfolios. Dieses weist eine durchschnittliche CO<sub>2</sub>-Intensität im Vergleich zur der Pensionskassen-Peergruppe auf.

#### Dekarbonisierungsziele für direkte und indirekte CO<sub>2</sub>-Emissionen und Massnahmenplanung

##### ■ Direkte Immobilien:

Wie oben erwähnt hat sich die BVK für ihre direkten Immobilien in der Schweiz das Ziel der Reduktion des CO<sub>2</sub>- Ausstosses von 70% bis 2030 gesetzt (im Vergleich zum Basisjahr 1990), und es besteht die Verpflichtung zum Ziel Netto-Null 2050.

##### ■ Indirekte Immobilien:

Es sind zwar noch keine konkreten Ziele für einen 1.5°C-kompatiblen Absenkpfad der CO<sub>2</sub>-Emissionen für die in kollektive Anlagen investierten Immobilien ersichtlich. Hingegen steht die BVK wie erwähnt seit 2020 im Engagement Dialog mit ihren Managern von indirekten Immobilien zur Messung und Offenlegung der CO<sub>2</sub>-Emissionen der gehaltenen Immobilien/Sub-Funds.

##### ■ Hypotheken und Green Bonds Immobilien:

Wie oben erwähnt investiert die BVK rund 1.6% der Aktiven in nachhaltige Impact-Hypotheken an Wohnbaugenossenschaften und hat begonnen, in Green Bonds für grüne Immobilien zu investieren, sowie "Grüne Hypotheken" und "Öko-Hypotheken" zu vergeben – allerdings in unbekanntem Ausmass.

#### Stand der Umsetzung des Dekarbonisierungspfades seit 2020 mit Einschluss ESG- Ziele

##### ■ Direkte Immobilien:

Wie oben erwähnt beschleunigt die BVK ihren Absenkpfad 2020-2030 im Vergleich zum Absenkpfad 1990-2020. Hält die BVK die Senkungsgeschwindigkeit auch nach 2030 ein, dann wären Null-Emissionen um 2040-2045 erreicht statt erst 2050 wie vom Bundesrat-Ziel vorgegeben.

##### ■ Indirekte Immobilien:

Es ist noch zwar noch kein Reporting über das Ausmass der Reduktion der direkten und indirekten Emissionen oder über die Verbesserung andere Nachhaltigkeitselemente ersichtlich. Hingegen steht die BVK wie erwähnt seit 2020 im Engagement Dialog mit ihren Managern von indirekten Immobilien zur Messung und Offenlegung der CO<sub>2</sub>-Emissionen der gehaltenen Immobilien/Sub-Funds.

##### ■ Hypotheken und Green Bonds Immobilien:

Es ist noch kein Reporting über Fortschritte bei der Reduzierung der finanzierten CO<sub>2</sub>-Emissionen durch Erhöhung des Anteils an grünen Hypotheken, Green Bonds oder gleichwertigen Finanzierungen für grüne Immobilien ersichtlich.



### Schlussfolgerung

“Good Practice” Pensionskasse:

- Eine übergreifende, systematische Politik der verantwortungsbewussten Anlagen“ ist vorhanden.
- Die direkten Immobilienanlagen der BVK befinden sich auf einem CO<sub>2</sub>-Absenkpfad von rund 50% während der vergangenen 30 Jahre seit 1990, also von rund 17% pro 10 Jahre. Für die kommenden 10 Jahre von 2020 bis 2030 soll eine erheblich beschleunigte Absenkung von rund 50% erreicht werden, mit Zielwert 2030 von 5.5 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/a. Zudem besteht ein Netto-Null Commitment bis 2050.
- Hält die BVK diese Senkungsgeschwindigkeit auch nach 2030 ein, dann wären Null-Emissionen um 2040-2045 erreicht statt erst 2050 wie vom Bundesrat-Ziel vorgegeben. Es besteht eine Dekarbonisierungsstrategie mit optimaler Systemperformance für die Ermöglichung des Netto-Null Ziels perspektivisch bereits 2040.
- Bei den indirekten Immobilien im Ausland besteht eine Engagement-Strategie mit Einforderung von CO<sub>2</sub>- und ESG-Daten. Ein Potenzial für eine bestimmte Systemperformance zu Netto-Null 2050 ist erkennbar.
- Bei den Hypotheken werden rund 1.6% der Aktiven (rund 7% der Immobilienanlagen oder rund 40% der Hypotheken) in nachhaltige Impact-Hypotheken an an gemeinnützige Wohnbauträger angelegt.
- Zudem hat die BVK begonnen, auch Grüne Hypotheken an Private zu vergeben.
- Schliesslich hat die BVK begonnen, in Green Bonds für grüne Immobilien zu investieren.

Die Klima-Allianz wird die Höherstufung auf Grün vornehmen, sobald die folgenden Bedingungen erfüllt sind, folglich der Klimapfad 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 CO<sub>2</sub>-Emissionen auf, die einen ambitionierten Dekarbonisierungspfad der direkten und indirekten Immobilienanlagen mit Perspektive Netto-Null 2040 erkennen lässt.
- Das Reporting zeigt zudem Managementkriterien zu den indirekten Emissionen (Scope 2, Scope 3) sowie zur Erhöhung der ESG-Qualität gemäss den relevanten Sustainable Development Goals auf.
- Ein Mechanismus ist erkennbar für einen Wachstumspfad von grünen Hypotheken und/oder Green Bonds zur Direktfinanzierung grüner Immobilien von externen Immobilieneigentümern sowie 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 Politik der verantwortungsbewussten Anlagen hat die BVK eine optimale Grundlage geschaffen, um in naher Zukunft ihr gesamtes direktes Immobilienportfolio unter Berücksichtigung der ESG-Kriterien auf das Netto-Null Ziel bis 2040 ausrichten zu können.
- Noch ausstehend sind Informationen, Managementkriterien und Reporting zu den indirekten Emissionen (Scope 2, Scope 3) sowie zur Erhöhung der ESG-Qualität gemäss den relevanten Sustainable Development Goals.
- Dank ihrem umfassenden Engagement gegenüber ihren externen Vermögensverwaltern indirekter Immobilien im Ausland besteht die gute Aussicht, dass die BVK durch Einflussnahme und/oder Anbieterselektion in Zukunft auch bei den Kollektivanlagen einen Dekarbonisierungspfad zu Netto-Null 2050 erreichen wird.
- Mit ihrer Vergabe von nachhaltigen Impact-Hypotheken an gemeinnützige Wohnbauträger im Raum Zürich sowie mit der beginnenden Vergabe von grünen Hypotheken und mit Neuanlagen in Green Bonds für grüne Immobilien befindet sich die BVK im Anfangsstadium dazu, in Zukunft immer mehr zur beschleunigten Dekarbonisierung der Immobilien in diesem beeinflussbaren Segment besonders im Inland beitragen zu können – bei Einhaltung der ESG-Kriterien.