Compatibilité climatique FUTURA Vorsorge

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 wie folgt auf (in Prozent aller Immobilienanlagen mit Ausnahme der Green Bonds, die in Prozent der Aktiven ausgegeben sind):

- Direkte Immobilien: 48%
- Indirekte Immobilienanlagen Inland: 30%
- Indirekte Immobilienanlagen Ausland: 11%
- Hypotheken (Kollektivanlagen, neu auch via Plattform): 11%
- Green Bonds Immobilien: 0.2%

Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien

- Direkte Immobilien:

Die Nachhaltigkeitspolitik der Futura umfasst auch die direkten Immobilien.

Es ist das Ziel der Futura, den Ausstieg der fossilen Energieträger sowie die Reduktion des CO2-Ausstosses schrittweise umzusetzen.

Die Neu- und Umbauprojekte plant die Futura im Minergie-Standard und verwendet, wenn immer möglich, Materialien, welche auch nach der Nutzungsdauer (Rückbau) recyclierbar sind. Aspekte wie nachhaltige Gebäudehülle, Energielieferant, PV-Anlage, Mobilität aller Art und genügend Aussenflächen für Bewohnende werden in die Planung integriert. Der biologischen Vielfalt wird in der Umgebungsgestaltung Beachtung geschenkt.

Die Preisgestaltung bei Neubauprojekten wie auch in Bestandesliegenschaften soll so definiert werden, dass die Mietzinse dem Angebot entsprechend angemessen sind. Die Vermietung zu fairen Preisen sowie die bestmögliche Betreuung der Mieterschaft soll der Futura ermöglichen, die Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter zu erhöhen und dadurch über langfristige Mietverhältnisse zu verfügen.

Wie die FUTURA im Januar 2024 mitteilt, sind folgende Weiterentwicklungen zu verzeichnen:

- Im Jahr 2022, Verabschiedung einer Nachhaltigkeitsstrategie für die direkten Immobilien.
- Im Jahr 2023, konkrete Umsetzung der Strategie mit den nachfolgenden Ergebnissen.
- Erstellung, Analyse und Besprechung GEAK-Plus Reports für alle Liegenschaften, welche vor 2012 gebaut wurden.
- Bewilligung von CHF 17 Mio. für zusätzliche Sanierungen aufgrund der GEAK-Plus Reports (für die nächsten 15 Jahre).
- CO2-Daten Sammlung für alle Liegenschaften.
- Der 31.12.2023 soll das Basisjahr für das zukünftigen CO2 Reporting sein; daher ist eine korrekte und detaillierte Aufnahme der Daten essentiell.
- Nach vollständigem Erhalt der CO2 Daten wird weiter über ein Absenkungspfad diskutiert.

Mit dem Nachhaltigkeitsbericht 2023 veröffentlicht FUTURA die CO2-Intensität ihres Immobilienparks. Diese beträgt 9.8 kg CO2e/m2 (Scope 1 und 2). Auch die Energie-, Heizträger- und Photovoltaik-Kenndaten sind für das gesamte Portfolio vorhanden. Für den Altbestand vor 2012 liegen die GEAK Plus Reports vor. Bei der Aufsetzung des Monitorings wurde FUTURA durch das Ingenieurbüro W. Neumann Consult AG unterstützt. Diese Reports bildeten die Grundlage, um den Sanierungsplan für die nächsten 20 Jahre anzupassen: der Stiftungsrat der FUTURA hat zusätzlich knapp 20 Millionen für energetische Sanierungen und Wechsel der Heizsysteme gesprochen. Die geplanten Sanierungen werden gestaffelt über die nächsten Jahre erfolgen.

Der Nachhaltigkeitsbericht 2023 veröffentlicht entsprechend einen Dekarbonisierungspfad auf der Basis Scope 1 und Scope 2 mit Ziel der Halbierung der CO2-Intensität ab Ende 2023 um 50% bis 2030 (also von 9.8 kg CO2/m2 auf 5 kg CO2/m2) und um 90% bis 2040 auf praktisch Null. Die Steilheit der projizierten Absenkkurve für

die Jahre 2024-2027 ist bemerkenswert. Sie zeigt ein ambitionierte Senkung auf den Zielwert 2030 von 5 kg CO2/m2 bereits 2027-2028 statt erst 2030 an.

Die FUTURA will in den kommenden Jahren ihr Immobilienportfolio erweitern. Sie hat diverse Neubauprojekte in Angriff genommen mit dem Ziel, bis 2028 400 neue Wohnungen zu erstellen. Diese Wohnungen werden unter Berücksichtigung der neusten Nachhaltigkeits-Erkenntnisse entworfen.

Zusammengefasst besteht eine hohe Sicherheit, dass der Absenkpfad mit Halbierung bis 2030 und praktisch Null 2040 umgesetzt werden kann.

- Indirekte Immobilien:

Gemäss der Mitteilung vom Januar 2024 und dem Geschäftsbericht 2023 werden die indirekten Immobilien im In- und Ausland durch den Vermögensverwalter UBS verwaltet. Die FUTURA hat mehrmals interveniert, um ein umfangreiches ESG Reporting zu erhalten.

Mit dem Nachhaltigkeitsbericht 2023 liegen nun für die indirekten Immobilien Schweiz (Fonds und Anlagestiftungen) die CO2-Intensität Scope 1 und 2 sowie weitere wichtige Energiedaten vor. Die FUTURA will nun mit der UBS einen Prozess etablieren, um die zukünftigen Nachhaltigkeitspläne der Fonds und Anlagestiftungen zu bewerten. Ihr Ziel ist es, nur noch in Fonds und Stiftungen zu investieren, die einen klaren Plan zur Senkung des CO2-Ausstosses aufweisen. In Anlagegefässe, welche keine plausiblen Nachhaltigkeitspläne aufweisen können, wird nicht weiter investiert und als letzte Massnahme sogar desinvestiert.

Kommentar Klima-Allianz

Im Bereich der indirekten Immobilien Schweiz liegt nun eine Klimastrategie vor, die einen raschen Absenkungspfad der CO2-Emissionen zum Ziel hat.

- Noch ausstehend erscheint dabei der Einschluss von Zielen, der die relevanten UN-Sustainable Development Goals berücksichtigt.

Im Feld der indirekten Immobilien Ausland fehlt noch eine entsprechende Klimastrategie, welche die folgenden Wirkachsen kombiniert:

- 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 und Green Bonds Immobilien:

Gemäss einer Mitteilung vom Oktober 2014 hat FUTURA die Strategische Quote für Hypotheken Ende 2023 auf 5 % erhöht. Bis anhin hat sie vor allem indirekt in Hypotheken-Kollektivanlagen via Anlagestiftungen investiert. Im Jahr 2023 kam zudem eine Hypothekenplattform dazu, wo die Hypotheken direkt gehalten werden können. Die FUTURA will wie folgt vorgehen:

- Phase 1: Seit 2023, laufendes Engagement für eine transparentere Berichterstattung im Bezug auf Nachhaltigkeit (Ausweis CO2 Daten, Heizsystem, Labels etc.) bei Anlagestiftungen und Hypothekenplattform. Im Jahr 2023 gestartet, wird jedoch weitergeführt.
- Phase 2: Mit einem laufenden Projekt für 2024 und 2025, Ausarbeitung von Vergabekriterien auf Hypothekenplattformen.

Kommentar Klima-Allianz

Die laufenden Aktivitäten für das Engagement der Asset Manager der Kollektivanlage und der Konzeption von Vergabebedingungen der Hypotheken auf Plattformen sind gute Vorbereitungen für eine Klimastrategie.

Diese sollte sich auf die folgenden Wirkachsen abstützen:

- Vergabe von grünen Hypotheken mit optimaler Wirksamkeit, die durch Beratung, Vergabekriterien und Monitoring wie auch durch das relative Ausmass einer Zinsverbilligung erreicht wird.
- 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 Zuwachspfad grüner Hypotheken mit optimaler Wirksamkeit, welch 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.

Weiterhin hat die FUTURA mit Impact Investing in Green Bonds für grüne Hypotheken und grüne Immobilien im merklichen Umfang von 0.2% der Aktiven erste Schritte zur Dekarbonisierung von externen Immobilien in der Schweiz getätigt (siehe auch Factsheet Finanzanlagen FUTURA für weitere Investitionen in Green Bonds Schweiz im Feld der erneuerbaren Energien).

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

- Direkte Immobilien:

Mit dem Nachhaltigkeitsbericht 2023 liegen die Grunddaten Scope 1 und Scope 2 für den geplanten Dekarbonisierungspfad und einen Zuwachspfad für die Photovoltaik vor.

Kommentar Klima-Allianz

- Noch ausstehend sind zumindest qualitative Informationen zum Einbezug der indirekten Emissionen aufgrund der grauen Energie (Scope 3 upstream), des Mieterstroms Scope 3.1.3 und der extern generierten Emissionen durch den Verkehr der Nutzer (Scope 3 downstream, zu steuern durch Parkplatzangebot, Förderung Elektromobilität durch Ladestationen, Lage zum öffentlichen Verkehr) in die Planungsentscheide.
- Noch ausstehend ist ebenfalls 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. tect, 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.

- Indirekte Immobilien:

Für die indirekten Immobilien in der Schweiz liegt ein Reporting mit detaillierten CO2-Emissionen vor, aber noch ohne Einbezug passender ESG-Indikatoren. Für die indirekten Immobilien Ausland fehlt noch ein entsprechendes Reporting.

- Hypothekenfonds:

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:

Mit der Verpflichtung zu praktisch Netto-Null 2040 liegt ein exzellenter Absenkpfad vor.

- Indirekte Immobilien:

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

- Hypotheken, Hypothekenfonds und Green Bonds Immobilien:

Es sind noch 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 ESG- Ziele

- Direkte Immobilien:

Mit dem Nachhaltigkeitsbericht 2023 besteht eine exzellente Systemperformance für die Erreichung des gesetzten Ziel von praktisch Null Emissionen 2040.

- Indirekte Immobilien:

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

- Hypothen, Hypothekenfonds und Green Bonds Immobilien:

Es ist noch ein 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

« Good Practice » Pensionskasse:

- Bei den eigenen Immobilien besteht seit dem Nachhaltigkeitsbericht 2023 eine Dekarbonisierungsstrategie mit Halbierung der CO2-Emissionen Scope 1 und Scope 2 bis 2030 und praktisch Netto-Null 2040 unter Einschluss eines Zuwachspfades der Photovoltaik. Es besteht eine exzellente Systemperformance zu Netto-Null 2040.
- Bei den indirekten Immobilienanlagen im Inland besteht eine Klimastrategie mit Engagement der Asset Manager für ambitionierte Dekarbonisierungspfade, gekoppelt mit der Ankündigung, bei mangelndem Fortschritt Deselektionen vorzunehmen. Es besteht eine bestimmte Systemperformance zu Netto-Null 2050 mit Potenzial, zukünftig optimal zu werden.
- Bei den Hypotheken-Kollektivanlagen laufen Engagement-Aktivitäten zur Anforderung von Klima- und Energiedaten bei den Asset Managern.
- Bei der Vergabe von Hypotheken via Plattform laufen Arbeiten zur Konzeption von klimarelevanten Vergabekriterien.
- Die FUTURA hat mit Impact Investing in Green Bonds für grüne Hypotheken und grüne Immobilien im merklichen Umfang von 0.2% der Aktiven erste Schritte zur Dekarbonisierung von externen Immobilien in der Schweiz getätigt.

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 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 nicht nur im Inland, sondern auch im Ausland 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 Dunkelgrün

Kommentar Klima-Allianz

- Mit ihrer Strategie für die eigenen Immobilien, die einen ambitionierten Dekarbonisierungspfad beinhaltet, und mit ihrem entschlossenen Engagement bei den Asset Managern der indirekten Immobilien im Inland hat die FUTURA 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 Klimastrategie sollte auch die Kollektivanlagen in Immobilien im Ausland, die Hypotheken sowie das Impact Investing in Green Bonds für grüne Hypotheken und für grüne Immobilien umfassen.
- Via Produktselektion und Engagement oder Auswechslung von Managern sollte bei den Kollektivanlagen in Immobilien im Ausland die regelmässige Dokumentation der ESG-Qualität und der CO2-Emissionen pro m2 gesichert werden – und die Verpflichtung zum Netto-Null Ziel spätestens 2050.
- Bei den Hypotheken sollte ein Angebot für grüne Hypotheken insbesondere für Sanierungen sowie ein Prozess implementiert werden, der zu einem Zuwachspfad führt.
- Via Produktselektion und Engagement oder Auswechslung von Managern sollte bei den Kollektivanlagen in Hypotheken die regelmässige Dokumentation der finanzierten der CO2-Emissionen pro m2 gesichert werden – und die Verpflichtung zum Netto-Null Ziel spätestens 2050. Bei Misserfolg sollte auf Finanzierungen gewechselt werden, welche grüne Hypotheken ermöglichen.
- Bei den anderen Immobilienfinanzierungen 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 spätestens 2050 implementiert und ein ehrgeiziges Zwischenziel für 2030 gesetzt werden, so dass ein Potenzial besteht, bis 2040 Netto-Null zu erreichen.