Compatibilité climatique Migros Pensionskasse (MPK)

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, Geschäftsbericht 2022, Geschäftsbericht 2021 und Informationen der MPK vom Dezember 2023 ungefähr wie folgt auf (in Prozent aller Immobilienanlagen):

- Direkte Immobilienanlagen: 64%
- Indirekte Immobilienanlagen Ausland: 27%
- Hypotheken/Darlehen. Der grössere Teil der Anlagekategorie Darlehen/Hypotheken ist als Darlehen oder Hypotheken die Direktanlage in CHF an die öffentliche Hand, Banken oder Industrieunternehmen. Hier zu berücksichtigen sind Immobilienhypotheken via GLKB/Hypomat und UBS, die etwa ein Viertel dieser Anlagekategorie darstellen: 9%
- Green Bonds Immobilien: 0%

Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien

- Direkte Immobilien:

Das Immobilienportfolio der MPK liegt gemäss Nachhaltigkeitsbericht 2020 im wesentlichen in der Region Zürich, Basel und Mittelland, und der Fokus liegt auf gute bis sehr gute Lagen in Gross- oder Mittelzentren inklusive zugehöriger Agglomerationen, guter Verkehrsanbindung insbesondere mit dem öffentlichen Verkehr, auf Bauprojekten und neuerer oder totalsanierten Bestandesbauten, mit Fokus auf möglichst hohen Wohnanteil; in reines Gewerbe soll nur an nachhaltig vermietbaren Standorten investiert werden.

Die MPK hatte gemäss Nachhaltigkeitsbericht 2021 bereits 2016 Ziele zur Nachhaltigkeit bei den Immobilien definiert.

Ein zentraler Bestandteil der neuen, allgemeinen Klimastrategie, des Nachhaltigkeitsberichts 2020, des Nachhaltigkeitsberichts 2021, des Nachhaltigkeitsberichts 2022 und des Nachhaltigkeitsberichts 2023 ist das Ziel der MPK, den CO2-Ausstoss ihres direkt gehaltenen Immobilienportfolios entscheidend zu senken.

Es sind folgende Massnahmen im Gange oder vorgesehen:

- Reduktion Heizwärme- und Heizenergiebedarf,
- Bei Neubauten wird MINERGIE-Standard oder vergleichbar angestrebt,
- Reduktion Energiebedarf für Warmwasser,
- Senkung des Elektrizitätsbedarfs via Aufbau konsequent intelligenter LED-Systeme verbaut, die nur den Bereich ausleuchten, in dem sich eine Person gerade bewegt,
- Erhöhung des Anteils an erneuerbarer Energie,
- Effizienzverbesserung der bestehenden Energieerzeugungsanlagen,
- Reduktion des Ressourcenverbrauchs verbunden mit einer Sensibilisierung der Mieter zur Verhaltensänderung (Suffizienz/gleiche Mieterzufriedenheit mit reduziertem Energieverbrauch),
- Zukünftige systematische Berücksichtigung der Lebenszykluskosten bei Neubauten und bei Sanierungen. In einem ersten Schritt sollen die Kostentreiber für die Betriebskosten bestimmt und Varianten der Kostenoptimierung evaluiert werden. In einem zweiten Schritt sollen diese kostenoptimierten Varianten als Standards in die Bauvorgaben integriert werden,
- Ausbau der Solarenergie: der Strombedarf der Mieterschaft soll vermehrt durch selbst produzierten Solarstrom gedeckt werden,
- E-Ladestationen: die Nachfrage nach Aufladeмöglichkeiten für Elektrofahrzeuge soll erfüllt werden, und bei Neubauten wird dem neuen Bedürfnis bereits bei der Planung Rechnung getragen.

Anlässlich eines Austauschs im Dezember 2023 informiert die MPK zudem, grundsätzlich orientiere sie sich am Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS Hochbau).

Die MPK befolgt eine holistisch angelegte Nachhaltigkeitsstrategie; diese umfasst die Bereiche Ökologie (Klima, Biodiversität in der Umgebungsgestaltung; das Prinzip der Schwammstadt soll berücksichtigt werden, wo durch eine Optimierung des Regenwassermanagements die Kühlung durch Verdunstung gesteigert werden soll), Ökonomie (Sicherstellung einer nachhaltigen Standortwahl bei Erwerb und Neubau, Minimierung der Lebenszykluskosten bei Neubauten und bei Sanierungen bereits bei der Planung durch Minimierung der Unterhalts- und Betriebskosten, was auch den Mietern zugutekommt), sowie Gesellschaft (Zufriedenheit der Mieter, Klimawandel-Anpassung durch sommerliche Hitzeabführung: es sollen im Stadtklima «kühle Oasen» geschaffen werden, wo die Aufenthaltsqualität in Bodennähe optimiert und die Erhitzung der versiegelten Flächen vermieden wird, und durch eine optimierte Auswahl und Anordnung der Begrünung sollen die Kühlleistung und die Biodiversität gesteigert werden). Gemäss Nachhaltigkeitsbericht 2020 soll der Anteil der als «Naturnahe Aussenraumgestaltung» durch den Verein Natur & Wirtschaft zertifizierten Umgebungsfläche von aktuell 4.9% bis 2030 auf mindestens 16% erhöht werden.

Der Energiebedarf soll von 62.3 kWh/m2 EBF/a per Ende 2021 bis 2030 auf 44.5 kWh/m2/a und auf 34.4 kWh/m2 EBF/a im Jahr 2050 sinken.

Die CO2-Emissionen sollen entlang eines geplanten Dekarbonisierungpfads sinken, namentlich um 50% bis 2030 im Vergleich zu Ende 2018 hin zur nachhaltigen Energieerzeugung bis 2050. Gemäss Nachhaltigkeitsbericht 2020, Nachhaltigkeitsbericht 2021, Nachhaltigkeitsbericht 2022 und Nachhaltigkeitsbericht 2023 wurde eine Reduktion von 17.4 kg CO2/m2 EBF/a per Ende 2019 auf 12.7 kg CO2/m2 EBF/a per Ende 2023 bereits umgesetzt. Die Emissionen sollen bis 2030 um 35% auf maximal 9.4 kg/m2/a CO2 und bis 2050 um 80% auf 3.4 kg/m2/a sinken (Sollwerte). Der Erwartungswert für die Reduktion per 2030 ist jedoch besser, nämlich bereits auf nur 7.4 kg/m2/a, was über 55% weniger im Vergleich zu Ende 2019 entspricht, somit das angestrebte Hauptziel von minus 50% bis 2030 (s. oben) sicher erreicht würde.

- Indirekte Immobilien:

Die MPK arbeitet gemäss Nachhaltigkeitsbericht 2022 und Informationen am Austausch vom Dezember 2023 an der Analyse der Hälfte ihrer indirekten, weltweit in Europa, USA und Pazifik angelegten Immobilien, die direkt – also nicht via Subfonds – in der Form von offenen, nicht kotierten Fonds angelegt ist. Der Anteil dieser Art von Fonds, die mit Ratings gemäss GRESB Real Estate Assessment mit Benchmark im Vergleich zu den Peers dokumentiert sind, ist gemäss Nachhaltigkeitsbericht 2023 98%. Die MPK formuliert gegenüber den Fondsverwaltern periodisch ihre Erwartungen für die Verbesserung der Nachhaltigkeit, gemessen als GRESB-Ratings.

Die andere Hälfte ist in geschlossene Fonds mit fixer Laufzeit investiert, welche selten ein GRESB-Rating aufweisen, da sich die hohen Kosten für das Label nicht rechnen. Dabei handelt es sich tendenziell um Anlagen für die Bestandesentwicklung mit Sanierungen und anschliessendem Weiterverkauf.

Kommentar Klima-Allianz

Die geschlossenen Fonds mit fixer Laufzeit sind tendenziell geeignet, durch ihren Fokus auf Sanierungen zur Dekarbonisierung der Gebäudebestände der Standort-Länder beizutragen.

Im Feld der offenen Fonds sind die vorbereitenden Arbeiten zur Ermittlung des GRESB-Status ein guter erster Schritt, der im Prinzip das Fundament für entschlossene Dekarbonisierungschritte unter Einbezug der ESG-Qualität ermöglichen könnte.

Es ist jedoch noch keine umfassende Klimastrategie ersichtlich, die einen raschen Absenkungspfad der CO2-Emissionen mit Einschluss von ESG-Zielen zum Ziel hat und folgende 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 ESG- und Klima-Managementstandard 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:

Es ist keine Absicht ersichtlich, im Bereich der Finanzierung von beeinflussbaren, externen Immobilieneigentümern eine Strategie zu konzipieren insbesondere für einen Zuwachspfad von Sanierungen mit optimaler Energieeffizienz und Dekarbonisierung.

Hingegen formuliert die MPK gemäss dem Austausch vom Dezember 2023 gegenüber der Glarner Kantonalbank und UBS ihre Erwartung, es sollten grüne Hypotheken eingeführt werden.

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.
- Falls vorhanden, 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, welche 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.
- 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

- Direkte Immobilien:

Wie oben erwähnt, hat die MPK die CO2-Intensität ihres Immobilienparks ermittelt. Gemäss Nachhaltigkeitsbericht 2021 werden die CO2-Emissionen mittels eines für das Bundesamt für Umwelt entwickelten CO2-Rechners ermittelt. Der Absenkpfad für das Gesamtportfolio wird dabei auf Liegenschaftsebene basierend auf den Erstellungs-/Sanierungsjahren und der Bauteillebensdauer projektiert. Zusätzlich werden beschlossene energetische Sanierungen und geplante Heizungssubstitutionen berücksichtigt. Zu einem späteren Zeitpunkt sollen die Berechnungen durch effektive Verbrauchsdaten ergänzt werden. Langfristig ist geplant, die CO2- Äquivalente durch digitale Messsysteme zu erfassen.

Im Rahmen des erwähnten Austauschs vom Dezember 2023 informiert die MPK, die von ihr mit Hilfe ihres Dienstleisters Wüest und Partner ermittelte CO2-Intensität umfasse die direkten Emissionen des Scope 1.

Kommentar Klima-Allianz

- Noch ausstehend sind demnach quantitative und qualitative Informationen zum Einbezug der indirekten Emissionen aufgrund der von ausserhalb der Gebäude bezogene Energie wie Fernwärme und Strom unter Einschluss der Bezüge der Nutzer (Scope 2), der grauen Energie (Scope 3 upstream) und der extern generierten Emissionen durch den Verkehr der Nutzer (Scope 3 downstream, zu steuern durch Parkplatzangebot, Förderung Elektromobilität, 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 sollte die Mietzinspolitik und deren Nutzen für die Gesellschaft mit Förderung moderater Mietkosten offengelegt werden.

- Indirekte Immobilien:

Es ist noch kein Reporting mit detaillierten CO2-Emissionen unter Einbezug passender ESG-Indikatoren für die in kollektive Anlagen investierten Immobilien ersichtlich, welches die Vermögensverwalter ihrerseits auf der Basis der Teilnahme am globalen ESG- und Klima-Managementstandard GRESB zu gewinnen in der Lage sind.

- Hypotheken:

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:

Wie oben erwähnt, besteht eine Verpflichtung zu einem ambitionierten Dekarbonisierungspfad der direkten Emissionen mit im Prinzip Netto-Null Ziel 2050.

- 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 und Green Bonds Immobilien:

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

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

- Direkte Immobilien:

Wie oben erwähnt, besteht ein Reporting über das Ausmaß der Reduktion der direkten Emissionen und über die Verbesserung anderer Nachhaltigkeitselemente.

- Indirekte Immobilien:

Es ist noch kein Reporting über das Ausmaß der Reduktion der direkten und indirekten Emissionen oder 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

Aktuell noch kein publizierter, definitiv festgelegter Pfad zu Netto-Null spätestens 2050 für alle Immobilienanlagen.

Positiv:

- Bei den eigenen, direkt kontrollierten Immobilien liegt eine umfassende Strategie vor, mit im Prinzip Verpflichtung zum Ziel Netto Null 2050 und auf systematischer Planung fundierter Projektion zur Halbierung der CO2-Intensität bis 2030 gegenüber 2020.
- Hält die MPK die vergangene und bis 2030 projizierte 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 ziemlich vor 2050.

Jedoch:

- Bei den indirekten Immobilienanlagen sind keine Aktivitäten zur expliziten Anforderung der CO2-Emissionen mit dem Ziel der Einleitung eines Dekarbonisierungspfades hin zu Netto-Null 2050 ersichtlich. Eine Systemperformance zu Netto-Null spätestens 2050 ist noch aufzubauen.
- Bei den Hypotheken und anderen Immobilienfinanzierungen ist keine Verpflichtung zu einem Zuwachspfad klimawirksamer grüner Hypotheken und von Green Bonds oder gleichwertiger Finanzierungen für grüne Hypotheken oder für grüne Immobilien ersichtlich.

Noch fehlt eine Klimastrategie für einen Dekarbonisierungspfad aller finanzierten CO2-Emissionen. Sobald aber das Reporting eine substanzielle und bereits getätigte Paris-kompatible Reduktion aufzeigt, wird die Klima-Allianz die Einstufung auf **Hellgrün** vornehmen. Voraussetzung ist ein erkennbarer Dekarbonisierungspfad nicht nur der direkt kontrollierten Immobilien, sondern auch der indirekten Immobilienanlagen 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 MPK – muss eine Perspektive für einen 1,5°C-Absenkpfad gemäss Pariser Abkommen mit Ambition Netto-Null Ziel 2040 gemäss den Rating-Kriterien Immobilien der Klima-Allianz eröffnen.

↑

Tendenz 2023-2024

Bewertung: Potenzial zu Hellgrün

Kommentar Klima-Allianz

- Mit der Strategie für Immobilien unter direkter Kontrolle, die einen ambitionierten Dekarbonisierungspfad beinhaltet, hat die MPK eine ausgezeichnete Grundlage geschaffen, um in naher Zukunft ihr gesamtes Immobilienportfolio auf das Netto-Null Ziel spätestens 2050 ausrichten zu können.
- Die Klimastrategie sollte auch die Kollektivanlagen in Immobilien im Ausland und die Hypothekenvergabe sowie einen Zuwachspfad für das Impact Investing in Green Bonds oder gleichwertige Finanzierungen für grüne Hypotheken und für grüne Immobilien umfassen.
- Via Produktselektion und Engagement oder Auswechslung von Managern sollte bei den Kollektivanlagen in Immobilien 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.
- 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 einem ehrgeizigen Zwischenziel für 2030 gesetzt werden, so dass ein Potenzial besteht, bis 2040 Netto-Null zu erreichen.