Compatibilité climatique Pax Sammelstiftungen

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 in Kombination mit Informationen von Pax Asset Management vom Dezember 2022 ungefähr wie folgt auf (in Prozent aller Immobilienanlagen):

- Direkte Immobilien Schweiz: 74%
- Indirekte Immobilien, überwiegend in der Schweiz: 6%
- Hypotheken: 20%
- Green Bonds Immobilien: 0%

Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien

Im Rahmen der damaligen Nachhaltigkeitspräsentation Stand Ende 2023 war noch keine Nachhaltigkeitspolitik auffindbar, die informierte, wie stark die Vorsorgeeinrichtung ihren Klima- und ESG-Hebel (Nachhaltigkeit im Sinne der UN-Sustainable Development Goals) operationalisiert – betreffend die direkt gehaltenen Wohn- oder Geschäftsimmobilien, die indirekten Beteiligungen in Immobilien-Kollektivanlagen im Inland sowie die Hypothekenvergabe und die Anlagen in Green Bonds für grüne Immobilien.

Im Rahmen eines Austausches mit der Klima-Allianz vom Dezember 2023 informierte Pax Asset Management jedoch über interne Vorbereitungen (s. unten).

Mit der neuen Nachhaltigkeitspräsentation Stand August 2024 liegt nun eine Klimastrategie vor, die auch die direkten Immobilien der Pax einbezieht (s. unten).

- Direkte Immobilien:

Der Immobilienpark der Pax setzt sich gemäss Geschäftsbericht 2023 aus etwa zwei Drittel Wohnraum und ein Drittel Geschäftsflächen zusammen, und ist regional diversifiziert.

Pax Asset Management berichtete anlässlich des erwähnten Austausches vom Dezember 2023 über folgendes:

- Seit 2021 wurde intern an einem Programm zusammen mit dem Dienstleister pom+ gearbeitet, um den energetischen und ökologischen Zustand der Gebäude zu erfassen.
- Es seien 10 Indikatoren festgelegt worden, mit Mapping zu CO2-Reduktion (Scope 1 und 2 als Messgrösse) und zu relevanten Sustainable Development Goals einschliesslich Biodiversität und ökologische Baustoffe.
- Ein Ziel-Absenkpfad sei in Entwicklung, mit verschiedenen Szenarien als Option.

Die neue Klimastrategie 2024 legt für die Bestandesimmobilien die folgenden Grundsätze fest: « Pax Asset Management überprüft auf Objekt- und Portfolioebene die eingeleiteten Massnahmen zur Absenkung der CO2e-Emissionen (Scope 1 und 2 sowie Mieterstrom). Den Anteil der Liegenschaften mit erneuerbaren Energieträgern baut Pax Asset Management bis 2040 kontinuierlich aus, d.h. bei Heizungssanierungen setzt Pax Asset Management, wo möglich und sinnvoll, auf erneuerbare Energieträger. Bei Neubauten und Sanierungen bevorzugt Pax Asset Management natürliche und weniger energieintensive Materialien, deren Herstellung möglichst nicht auf fossilen Energieträgern basiert. Damit erreicht Pax Asset Management eine kontinuierliche Dekarbonisierung der Liegenschaftsportfolios bis 2040 ».

Im Rahmen eines erneuten Austausches mit der Klima-Allianz vom September 2024 informiert Pax Asset Management über ihre neue, noch unveröffentlichte Nachhaltigkeitsstrategie für die direkten Immobilien:

- Anwendung des Mapping Tools von Screen 17 zu den UN-Sustainable Development Goals wie für die Finanzanlagen.
- Fokussierung auf Reduktion Treibhausgase und Erhöhung der Energieeffizienz (SDG 13 Climate Action und SDG 7 Clean Energy), flankierende Massnahmen mit Zielsetzung Verbesserung Mobilität (SDG 11), Förderung Biodiversität (SDG 15) und der sozialen Kontakte (SDG 3).

- Mieter spielen eine wichtige Rolle, da sie erhebliches Potenzial haben, die Klimaziele zu erreichen und Geld zu sparen. Deshalb wird die Nachhaltigkeitsstrategie von Pax Asset Management durch Mietersensibilisierungen zur Emissionsreduktion unterstützt und laufend Incentivierungsmassnahmen zur Energiereduktion geprüft.
- Pax-Liegenschaften sollen sich durch ihre kommunikations- und gemeinschafts-fördernde Begegnungsorte auszeichnen (Genossenschaftsgedanke). Umgesetzt werden soll dies durch mieterspezifische Angebote wie Sharing-Flächen (z.B. Gemeinschaftsgärten) und familienfreundliche Angebote (z.B. Kinderspielplatz).
- Die Schaffung attraktiver Mobilitätsangebote und Erreichbarkeit soll gefördert werden. Die Erschliessung des Standortes und die Vielfalt der Anbindungsmöglichkeiten an diverse Verkehrsmittel ist für die Mieter ein wichtiger Faktor ebenso wie eine barrierefreie Wohnumgebung. Pax setzt sich für die Reduktion des motorisierten Individualverkehrs ein und bietet den Mietern eine geeignete Infrastruktur (Sharing-Angebote oder Förderung Elektromobilität), um eine gute Erreichbarkeit zu gewährleisten.
- Bei Akquisitionen wird eine optimale ÖV-Anbindung vorausgesetzt. Wo möglich wird ein barrierefreier Zugang zur und innerhalb der Liegenschaft für die Mieter ermöglicht.
- Für die Förderung der Biodiversität soll eine ökologische, attraktive und vielseitige Umgebungsgestaltung für gute Aufenthaltsqualität sorgen.
- Bei der Liegenschaftsentwicklung sollen werden (wo möglich und sinnvoll) Freiflächenkonzepte, Dach-/Fassadenbegrünungen, Magerwiesen, Insektenhotels und die Gartengestaltung mit einheimischen Pflanzen und einer standortangepassten Umgebungsgestaltung mit ausreichend Retentionsflächen gefördert werden. Somit will Pax via Biodiversität auch attraktive Umgebungen schaffen.

Zur Umsetzung hat Pax Asset Management folgende Massnahmen getätigt, beschlossen und/oder vorgesehen:

- Seit Ende 2023 läuft das Pilotprojekt « Verbrauchs- und Energiemonitoring » für ausgewählte Liegenschaften in Zusammenarbeit mit NeoVac. Ziel ist es, detaillierte Messwerte in möglichst kurzen Zeitabständen für alle Liegenschaften zu erfassen. Mit diesen Daten kann Pax Asset Management Potenziale zur Optimierung identifizieren und effektivere Massnahmen ableiten. Seit August 2024 ist dieses Monitoring für alle Liegenschaft implementiert.
- Die CO2- und Energieintensitäten wurden auf der Grundlage von einzelnen Gebäudeverbräuchen per 2022 und 2023 bestimmt.
- Als Grundlage für die Berechnung diente die Methodologie von REIDA, welche die CO2-Intensitäten in kg/m2 Scope 1, Scope 2 und Mieterstrom Scope 3.13 ausgibt.
- Für 2023 lauten die Messwerte: 11.5 kg CO2/m2 (Scope 1), und 13.9 kg CO2/m2 für das Total von Scope 1, Scope 2 und Mieterstrom Scope 3.13.
- Die Aktualisierung der bisherigen Sanierungsplanung (Gesamtsanierung, Heiz- und Warmwassersystem, Hülle & Isolation, Dach, Fassade/Fenster, Strangsanierungen) ist per Anfang 2024 erfolgt, mit Ermittlung der Machbarkeit von Absenkpfaden pro Liegenschaft und auf Ebene Portfolio.
- Das Ergebnis der Aktualisierung ist: das Ziel Netto-Null für Scope 1 bis 2040 mit der Halbierung bis 2030 gegenüber 2022 ist realisierbar. Dabei hat sich Pax Asset Management während ihres internen Entscheidungsprozesses ausdrücklich an den Erwartungen der Klima-Allianz orientiert.
- Als neuen Benchmark anstelle des bisher angewandten linearen SIA 2040 Absenkpfads zu Netto-Null 2050 befolgt Pax Asset Management den europäischen Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM), der in Linie mit dem 1.5°C-Ziel des Pariser Klimaübereinkommens ist.
- Der Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) basiert mit seinem Risk Assessment Tool und dem Referenzpfad 1.5°C auf dem Budget der kumulierten Treibhausgasemissionen, welches zu einem bestimmten Zeitpunkt z.B. für Wohngebäude Schweiz noch erlaubt ist, um das 1.5°C-Ziel erreichen zu können. Alle 2-3 Jahre passt CRREM das Budget nach unten an – wie kürzlich erfolgt – und der zu verfolgende Dekarbonisierungspfad wird in dem Masse steiler, als die Emissionen nicht wie gefordert gesunken sind.
- Entsprechend hat Pax Asset Management einen Absenkpfad erstellt, der sich zum Ziel der Reduktion der CO2-Intensität im Vergleich zu 2022 von 60% bis 2030 für den Scope 1 und von 50% für den Scope 1, Scope 2 und Scope 3.13 Mieterstrom verpflichtet.
- Das Modell für den Absenkpfad geht von der Verlängerung der aktuellen Scope 2-Daten der Fernwärme aus.
- Der Absenkpfad sieht das Ziel Netto-Null von Scope 1 für 2035 vor, für Scope 1, Scope 2 und Scope 3.13 Mieterstrom eine Absenkung um über 80% bis 2035 im Vergleich zu 2022.
- In der Umsetzung soll der Fokus je nach Situation und Lage der Immobilie auf Klimaschutz, Energieeffizienz, Einsatz von Ökostrom, Ökosystemschutz und sozialem Zusammenhalt liegen, d.h. jede Liegenschaft wird individuell bewertet und entsprechende Massnahmen im Rahmen der Sanierungsplanung ermittelt.
- Pro Immobilie ist die Erstellung eines Nachhaltigkeitskompasses in Arbeit, der den Schwerpunkt der Massnahmen beziehungsweise die Ausrichtung der Nachhaltigkeitstrategie pro Liegenschaft für die Dimensionen «Ökologie» mit und/oder «Sozial» angibt.
- Je nach Situation und Lage der Immobilie liegt der Fokus auf Klimaschutz, Energieeffizienz, Ökosystemschutz, Biodiversität («Ökologie») und sozialem Zusammenhalt («Sozial»), d.h. jede Liegenschaft wird individuell bewertet und entsprechende Massnahmen im Rahmen der Sanierungsplanung geplant.
- Dabei gibt die Richtung der «Nadeln» des Nachhaltigkeitskompasses den Schwerpunkt der Massnahmen bzw. Ausrichtung der Nachhaltigkeitsstrategie pro Liegenschaft an (Dimension «Ökologie» und/oder «Sozial»).
- Fossile Heizungen und Kühlungen werden innerhalb der nächsten 10 Jahre ersetzt, eine eigene Stromversorgung (z.B. Photovoltaik), sofern wirtschaftlich sinnvoll, angestrebt und die Energieeffizienz mittels Betriebsoptimierungen maximiert.
- Eine Potenzialanalyse für einen Zuwachspfad der Photovoltaik ist erfolgt. Alle seit einigen Jahren neu erstellten Gebäude sind mit Photovoltaik ausgerüstet.
- Zur Förderung der E-Mobilität sollen bei Neubauten und Sanierungen proaktiv die Elektroinstallation für Ladestationen eingebaut werden.

- Beim Bau und der Sanierung soll auf wenig Technik und eine einfache, jedoch bewährte ökologische Gebäudestruktur geachtet werden. Dies minimiert den Einsatz von Baustoffen und Bautechnik und stellt eine ressourcenschonende Erstellung sicher. Einfache Gebäudestrukturen mit wenig Technik unterstützen langfristig Nachhaltigkeit im laufenden Betrieb der Liegenschaften, da der Unterhalt einfacher, ressourcenschonender und für die Mieter kostengünstiger ausfällt und somit dem Schutz der Ökosysteme durch weniger Rohstoffverbrauch und weniger Abfall unterstützt.
- Entsprechend ist die Überarbeitung der heutigen Weisungen «Bauen & Sanieren», «Bewirtschaftung» und «Kauf» auf Basis der überabeiteten Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien im Gang. Entsprechend werden die Mitarbeitenden ausgebildet und laufend geschult.
- Pax ist Mitglied des Netzwerks Nachhaltiges Bauen (NNBS) und sieht vor, sich an den Checklisten des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) zu orientieren.
- Pax ziele auf Mietzinse, deren Median dem jeweiligen regionalen Median entspricht.
- Im Prinzip sei ein Anteil vergünstigter Wohnraum angedacht.

▪ Indirekte Immobilien:

Gemäss Mitteilung anlässlich des Austausches vom Dezember 2023 informiert Pax Asset Management, sie sei daran, Klimadaten von den Asset Managern der einzelnen Gefässe zu analysieren. Im Rahmen des Meetings vom September 2024 teilt Pax Asset Management mit, die Hälfte dieser Investitionen bestehe aus dem « Helvetia Swiss Property Fund », der bereits ein positives GRESB-Rating aufweise.

Zwar ist noch keine Strategie zur Dekarbonisierung der Immobilieninvestitionen in kollektive Kapitalanlagen ersichtlich. Jedoch ist die besagte Hälfte, die via den Helvetia Swiss Property Fund investiert ist, neben dem recht positiven GRESB-Rating auch einem ambitionierten Dekarbonisierungspfad verpflichtet, mit Reduktion der C02-Intensität um 60% bis 2030 im Vergleich zu 2020 und zu Netto-Null 2040 in Bezug auf die direkten Emissionen des Scope 1 wie auch der Emissionen des Energiebezugs (v.a. Fernwärme) des Scope 2.

Kommentar Klima-Allianz

Die Klimastrategie insbesondere für den verbleibenden Teil sollte einen raschen Absenkungspfad der CO2-Emissionen mit Einschluss von ESG-Zielen zum Ziel haben und die nachfolgenden Wirkachsen kombinieren.

Sie sollte Zwischen- und Endziele festlegen für den Zeitraum bis 2050, Reporting definieren und inhaltlich auf folgenden Pfeilern beruhen:

- Engagement der Fondsmanager 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.

▪ Hypotheken und Green Bonds Immobilien:

Auf der Website von Pax ist kein Angebot für grüne Hypotheken auffindbar. Gemäss der besagten Mitteilung anlässlich des Austauschs vom Dezember 2023 von Pax Asset Management würden Anlagen in Hypotheken über die Plattform Hypomat der Glarner Kantonalbank (re)finanziert. Auch auf dieser Plattform ist kein Angebot für grüne Hypotheken auffindbar.

Im Rahmen des Austauschs vom September 2024 informiert Pax Asset Management, hinter der Oberfläche zum Hypothekarnehmer Hypomat stehe als digitale B2B Technologieplattform die Credit Exchange AG (CredEx), ein Gemeinschaftsunternehmen der Mobiliar, Vaudoise, PostFinance, Swisscom, Bank Avera und eben der Glarner Kantonalbank. Zu den Kunden gehören neben Pax Asset Management weitere Kreditgeber, nämlich Versicherungsgesellschaften wie die Suva, Pensionskassen und (digitale) Broker. Gemäss Pax Asset Management sei

zusammen mit z.B. der Suva angedacht, mittels eines Engagements bei CredEx ein System oder eine Datenbank für die Ermittlung der CO2-Intensitäten der finanzierten Liegenschaften einzufordern.

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

Kommentar Klima-Allianz

Eine Klimastrategie sollte sich auf die folgenden Wirkachsen abstützen:

- Bei Pax- eigener Direktvergabe via Plattformen: Grüne Hypotheken mit optimaler Wirksamkeit, die durch Beratung, Vergabekriterien und Monitoring wie auch durch das relative Ausmass einer Zinsverbilligung erreicht wird.
- Bei anonymer Vergabe, nachweisbar wirksames Engagement der Plattform-Betreiber durch Einforderung der CO2-Intensität der finanzierten Immobilien sowie der Verpflichtung zu Netto Null spätestens 205, sowie zum Angebot eines gut sichtbaren Kanals für grüne Hypotheken.
- 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 Plattformen, die grüne Hypotheken nicht ins Angebot aufnehmen wollen.
- Impact Investments in Green Bonds oder vergleichbare Anlagelösungen von Emittenten, welche die Vergabe von grünen Hypotheken an externe Immobilieneigentümer finanzieren.
- Impact Investments in Green Bonds oder vergleichbare Anlagelösungen von Emittenten, welche für die Direktfinanzierung grüner Immobilien von externen Immobilieneigentümern bestimmt sind.

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

- Direkte Immobilien:

Mit der Offenlegung der Ist-Messwerte der CO2-Daten und der geplanten Integration des Mappings zu den fünf oben erwähnten, als relevant betrachteten UN-Sustainable Development Goals liegen die Grundlagen für ein zukünftiges öffentliches Reporting vor.

Kommentar Klima-Allianz

- Noch ausstehend erscheint der Willen zu einer konkreten Integration und Berichterstattung über die ESG-Positivwirkung weiterer relevanter UN Sustainable Development Goals (SDG), nämlich Goal 10 « Reduce Inequality » in Verbindung mit Goal 102 « Empower and promote social and economic inclusion of all » und mit Goal 11 « Sustainable Cities and Communities » in Verbindung mit Goal 111 « Ensure access for all to adequate, safe and affordable housing », Insbesondere sollte die Mietzinspolitik und deren Nutzen für die Gesellschaft mit Förderung moderater Mietkosten sowie der soziale Umgang mit Mietern bei Sanierungen offengelegt werden.

- Indirekte Immobilien:

Es ist kein Reporting mit detaillierten CO2-Emissionen unter Einbezug passender ESG-Indikatoren für die in kollektive Anlagen investierten Immobilien ersichtlich.

- Hypotheken:

Es ist noch 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 hat sich Pax Asset Management für ihre direkten Immobilien in der Schweiz das Ziel der Reduktion des CO2- Ausstosses mit Ziel Netto-Null 2040 gesetzt.

- 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 und Green Bonds Immobilien:

Es sind 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:

Es ist naturgemäss noch kein Reporting über das Ausmass der Reduktion der direkten und indirekten Emissionen oder über die Verbesserung anderer Nachhaltigkeitselemente ersichtlich.

- Indirekte Immobilien:

Es ist kein Reporting über das Ausmaß der Reduktion der direkten und indirekten Emissionen oder über die Verbesserung anderer 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

« Good Practice » Pensionskasse:

- Bei den eigenen, direkt kontrollierten Immobilien liegt eine zwar noch interne, aber der Klima-Allianz offengelegte, dezidierte Klimastrategie vor, die auch einen Zuwachspfad für die Photovoltaik sowie die

Förderung der E-Mobilität vorsieht und auf umfassenden CO2-Messdaten gemäss Standard von REIDA (Real Estate Investment Data Association) fundiert.
- Diese Strategie für die direkten Immobilien beinhaltet eine auf verbindlicher Sanierungsplanung beruhende Zielstellung zu einen Dekarbonisierungspfad mit Reduktion der direkten Treibhausgasemissionen um 60% bis 2030 im Vergleich zu 2020 und zum Ziel Netto-Null 2035; für die CO2-Intensität einschliesslich der indirekten CO2-Emissionen insbesondere des Scope 2 (Fernwärme) erscheint die Perspektive Netto-Null 2040 intakt.
- Für den eigenen Immobilienpark besteht folglich eine Dekarbonisierungstrategie mit exzellenter Systemperformance für die Sicherung des Netto-Null Ziels 2040 unter substanziellem Einbezug der relevanten UN-Sustainable Development Goals.
- Bei den indirekten Immobilienanlagen in der Schweiz sind keine Aktivitäten zur Einleitung einer schnellen Dekarbonisierung unter Berücksichtigung der relevanten UN-Sustainable Development Goals ersichtlich. Eine Systemperformance hin zu Netto-Null nicht viel später als 2040 ist noch aufzubauen.
- Bei den gewichtigen Hypotheken und anderen Immobilienfinanzierungen ist keine Verpflichtung zu einem Zuwachspfad klimawirksamer grüner Hypotheken, von Green Bonds oder gleichwertigen Finanzierungen für grüne Hypotheken und für grüne Immobilien ersichtlich.

Die Klima-Allianz wird die Höherstufung auf **Dunkelgrün** vornehmen, sobald die folgenden Bedingungen erfüllt sind, folglich der Klimapfad unter sachgerechtem Einschluss aller zutreffenden UN-Sustainable Development Goals als in Linie mit dem 1,5°C-Ziel des Pariser Abkommens gemäss den Rating-Kriterien Immobilien eingestuft werden kann:

- Die noch interne, ausführliche Nachhaltigkeits- und Klimastrategie für die direkten Immobilien ist veröffentlicht; die Reportings bezeugen die wirksame Umsetzung und die Erreichbarkeit der Ziele. Dabei erfolgt eine transparente Berichterstattung zu weiteren relevanten Nachhaltigkeitszielen wie die Anlehnung an die Detail-Kriterien des SNBS sowie den relevanten Sozialzielen der UN-Sustainable Development Goals wie Goal 10 "Reduce Inequality" in Verbindung mit Goal 10.2 "Empower and promote social and economic inclusion of all", und Goal 11 "Sustainable Cities and Communities" in Verbindung mit Goal 11.1 "Ensure access for all to adequate, safe and affordable housing".
- Auf den indirekten Immobilien Inland besteht eine klare Klimastrategie mit Ankündigung, bei mangelhaftem Fortschritt, Deselektion und Neuselektion vorzunehmen.
- Das Reporting zeigt eine substanzielle und bereits getätigte Paris-kompatible Reduktion der finanzierten CO2-Emissionen auf, die einen ambitionierten Dekarbonisierungspfad aller indirekten Immobilienanlagen mit Perspektive Netto-Null 2040 erkennen lässt.
- Ein Mechanismus ist erkennbar für einen Zuwachspfad von klimawirksamen 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 2023-2024

Bewertung: Potenzial zu Dunkelgrün

Kommentar Klima-Allianz

- Mit der Strategie für Immobilien unter direkter Kontrolle, die einen exzellenten Dekarbonisierungspfad zu Netto-Null 2040 beinhaltet, hat Pax Asset Management eine optimale 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, die Hypothekenvergabe 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 die regelmässige Dokumentation der ESG-Qualität und der CO2-Emissionen pro m2 gesichert werden – und die Verpflichtung zum Netto-Null Ziel nicht viel später als 2040.
- Bei den Hypotheken sollte ein Angebot für grüne Hypotheken insbesondere für Sanierungen sowie ein Prozess implementiert werden, der zu einem Zuwachspfad führt.
- Bei 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 nicht viel später als 2040 implementiert und ein ehrgeiziges Zwischenziel für 2030 gesetzt werden, so dass ein Potenzial besteht, bis 2040 Netto-Null zu erreichen.