Compatibilité climatique Previs 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 2024 und Informationen der Previs anlässlich eines Austauschs vom April 2023 ungefähr wie folgt auf (in Prozent aller Immobilienanlagen mit Ausnahme der Impact Generating Investments in Finanzierung für sozialen Wohnungsbau, die in Prozent der Aktiven ausgegeben sind):

- Direkte Immobilienanlagen: 80%
- Indirekte Immobilienanlagen Inland: 8%
- Indirekte Immobilienanlagen Ausland: 12%
- Hypotheken: 0%
- Impact Generating Investment Anlagestiftung Utilita bei indirekten Immobilien Inland – Finanzierungen für sozialen und gleichzeitig klimaverträglichen Wohnungsbau: 0.1%
- Green Bonds Immobilien: 0%

Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien

- Direkte Immobilien:

Die eigenen Immobilien befinden sich primär in der Region Bern-Mittelland. Sie werden direkt durch Previs verwaltet, finanziell und vor Ort z.B. durch die Führung der Hauswarte.

Im Rahmen ihrer neuen Nachhaltigkeitspolitik 2023 stützt sich die Previs auf eine Immobilien-Nachhaltigkeitsstrategie. Mit den neuen Strategischen Vorgaben Immobilien hat die Previs ihre bereits seit einiger Zeit bestehende Nachhaltigkeitspolitik auch in diesem Bereich weiter formalisiert und strukturiert.

Anlässlich eines primär zu den Finanzanlagen abgehaltenen Workshops mit der Klima-Allianz vom Mai 2022 hatte die Previs umfassend auch über die Immobilien informiert. Sie hatte bereits einige repräsentative Liegenschaften auf der Basis des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS Hochbau) evaluiert, und wollte bis Ende 2022 auch sämtliche bestehenden Liegenschaften ebenfalls nach diesen Kriterien bewerten. Dieser weitgefasste ESG-Standard deckt das Gebäude an sich und den Standort im Kontext seines Umfeldes ab. Er ermöglicht es, die Bedürfnisse von Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt gleichermassen und möglichst umfassend in Planung, Bau und Betrieb mit einzubeziehen. Er zieht die graue Energie sowie die extern durch den Verkehr der Benutzer generierten CO2-Emissionen in die Planungsentscheide mit ein. Bei der Erstellung und dem Unterhalt ist sowohl die architektonische und städtebauliche Qualität als auch der schonungsvolle Umgang mit den Ressourcen wichtig, und es soll Nutzen für Mietende und die Gesellschaft gestiftet werden. Weiterhin will die Previs auch den ESG-Aspekten in dem Sinne gerecht werden, dass sie einen ausgewogenen Mix von Wohnungen aller Preiskategorien und einen angemessenen Anteil preiswerten Wohnraums im Portfolio anstrebt.

Im Rahmen des erwähnten Workshops vom Mai 2022 hatte die Previs in Bezug auf die CO2-Emissionen über die Erkenntnis aus ihrer Teilnahme am Modul Immobilien des PACTA-Klimaverträglichkeitstests des BAFU informiert. Sie hatte als zweiten Schritt bei Wüest und Partner die jährlichen CO2-Emissionen berechnen und auf der Basis ihrer in der Investitions- und Sanierungsplanung berücksichtigten Massnahmen ein Modell für einen ambitionierten Dekarbonisierungspfad simulieren lassen. Diese Pfad-Projektion, die der Klima-Allianz zur Auswertung offengelegt wurde, ermittelte die Werte der CO2-Emissionen und deren Verlauf auch rückwirkend bis 2014. Der Absenkpfad zeichnet auf der Grundlage der seit 2014 bereits praktizierten Massnahmen, welche eine Reduktion der CO2-Intensität von rund 25% bewirkten, eine beschleunigte Dekarbonisierung mit in etwa einer Halbierung bis 2026-27 im Vergleich zu 2020 vor und erreicht mit weiteren Schritten das Netto-Null Ziel nahezu bereits 2040.

Die neuen Strategischen Vorgaben Immobilien und das zugehörige Reporting Ziele, Massnahmen, Ergebnisse Immobilien Stand Ende 2023 sowie vertieftere Informationen der Previs im Rahmen von Meetings vom April 2023 und September 2024 bestätigen den eingeschlagenen Weg und der mit den gemessen Werten aktualisierten Pfad-Projektion.

In der Tat verpflichtet sich die Previs in Ziele, Massnahmen, Ergebnisse Immobilien bis im Jahr 2050 auf Netto Null Treibhausgasemissionen, mit dem Zwischenziel 2025 der Reduktion der CO2-Intensität in kg/m2 EBF/a um 25% gegenüber dem Jahr 2020 (in Anlehnung an die Empfehlungen der Net Zero Asset Owner Alliance).

Das Reporting Ziele, Massnahmen, Ergebnisse Immobilien informierte ebenfalls über das Messresultat per Ende 2022: 23 kg CO2/m2 Energiebezugsfläche EBF/a (Scope 1 direkte Emissionen, Scope 2 Fernwärme- und Strombezug, Scope 3.3 upstream Emissionen Energieträger-Bezug). Per Ende 2023 betrug die CO2-Intensität 20.5 kg CO2/m2 Energiebezugsfläche EBF/a.

Gemäss Mitteilung vom Juni 2025 mit Zurverfügungstellung des internen ESG-Reports 2024 sieht der aktuelle Dekarbonisierungspfad gemäss Wüest und Partner vor, die besagten CO2-Emissionen bis 2030 um 65% im Vergleich zu 2020 zu reduzieren. Rückgerechnet auf 2014 beträgt die aktuelle Reduktion rund 35%.

Zudem erfolgte im Jahr 2022 eine Potenzialanalyse für einen Zuwachspfad von Photovoltaikanlagen. Dieser ESG-Report listet zudem die geplanten PV-Anlagen im Detail. Diese Informationen zeigen einen ambitionierten Zuwachspfad auf.

Dasselbe gilt für die bereits realisierten Basisinstallationen sowie die angeschlossenen E-Ladestationen, die den Willen für einen entsprechenden Zuwachspfad dieser für die Minimierung der Emissionen des Scope 3 downstream (Mobilität der Nutzer) zentralen Wirkachse bezeugen.

Weiterhin hat die Previs mit systematischen Betriebsoptimierungen der Wärmeerzeugung und des Strombezugs begonnen und wird diese für ihre Bestandesliegenschaften erweitern. Gemäss den erhaltenen Informationen werden diese via Energie Zukunft Schweiz (EZS), heute Renera umgesetzt.

Schliesslich will die Previs gemäss der Präsentation Biodiversität diese entsprechend bei der Umgebungsgestaltung als Schlüsselement integrieren.

Im Rahmen eines Austauschs vom Oktober 2025 informiert die Previs, dass sie die graue Energie auf Projektebene mitberücksichtigt. Beispielsweise wurde ein bewusster Entscheid in Zürich-Altstetten getroffen mit Abriss und Verdichtung getroffen. Es wurde mehr Wohn- und Nutzraum durch den Rückbau der bestehenden Häuser und den Neubau von zwei modernen Gebäuden geschaffen. Die Anzahl der Wohnungen wird von bisher 18 auf 40 erhöht. Die Neubauten erfüllen den SNBS Gold Standard. Sie werden aus Holz errichtet, was im Vergleich zur konventionellen Bauweise mit Beton, hinsichtlich der CO2-Emissionen, vorteilhaft ist. Zudem würde bei jeder geplanten Sanierung geprüft, ob die Arbeiten in bewohntem Zustand umgesetzt werden können oder ob eine Leerkündigung nötig ist. Die Previs habe organisatorische und prozessuale Vorgaben, die die Planung und Umsetzung von Leerkündigungen im Einzelfall regelt, etwa durch frühzeitige und transparente Information, Unterstützung der Mietenden etc.

- Indirekte Immobilien:

Im Rahmen der erwähnten Meetings vom April 2023, September 2024 und dem erwähnten internen ESG-Report 2024 legt die Previs den Stand ihrer Erkenntnisse und Analysen dar.

Bei den indirekten Immobilien Inland hat die Previs die Geschäfts- und Nachhaltigkeitsberichte der Vermögensverwalter ausgewertet und verfolgt aktuell acht Key Performance Indicators (KPI): wie CO2-Intensität, Energieintensität, Anteil fossiler Energieträger, Anteil erneuerbare Energie, Netto-Null Ziele 2050 oder früher mit Zwischenzielen, Anwendung von ESG-Kriterien, GRESB-Rating. Vorerst stellt die Previs fest, dass alle Asset Manager umfassend über die Nachhaltigkeit berichten würden, und sie verfolgt aktiv die entsprechende Transparenzquote. Sie will die Weiterführung der Anstrengungen aktiv unterstützen und überwachen. Per Ende 2024 ist gemäss internem ESG-Report die aggregierte CO2-Intensität mit einer Abdeckung von 100% bekannt.

Bei den indirekten Immobilien Ausland, die in Auswertung der Offenlegung an die Klima-Allianz zum grösseren Teil nach dem Fund of Funds Prinzip anlegen, erfolgt seit 2021 ebenfalls eine Auswertung nach dem globalen ESG-Standard GRESB. Die Ratings würden zeigen, dass die Investitionen von Previs substanziell über dem globalen Durchschnitt der GRESB-Teilnehmenden liegen. Die Kasse wollte ihre Erwartungen zur Intensivierung der Bestrebungen der Asset Manager aktiv ansprechen.

Im Rahmen eines Austauschs vom Oktober 2025 legt die Previs ihre aktuellen Immobilien-Anlagegefässe offen. Die Klima-Allianz hat diesen Bestand durch Research auf den Websites der Anbieter untersucht: auch weil die Mehrheit der Volumina aus Funds of Funds besteht, fehlt demnach

auf mindestens einem Drittel, insbesondere im Ausland, die Verpflichtung zu einigermassen klimawirksamen Dekarbonisierungspfaden.

Die Pensionskasse informiert im Rahmen dieses Austauschs auch, dass sie kein aktives Portfolio-Management mit Steuerung der Investments und Divestments beabsichtige, da die strategische Planung deren Ersatz durch Investitionen in eigene direkte Immobilien vorsieht.

Kommentar Klima-Allianz

Die Gewinnung der Übersicht über die zur Verfügung stehenden Daten der Asset Manager ist ein guter erster Schritt, der das Fundament für entschlossene Dekarbonisierungsschritte unter Einbezug der Nachhaltigkeitsqualität ermöglicht. Im Inland ist die aggregierte CO2-Intensität mit 100% Transparenz vorhanden.

Auch wenn eine sukzessive Devestition der indirekten Immobilien geplant ist, sollte eine umfassende Klimastrategie für den prioritären Abbau der am wenigsten nachhaltigen Immobiliengefässe nach den folgenden Kriterien erfolgen:

- Aktive Steuerung der Abflüsse zulasten der Gefässe mit ungenügendem Fortschritt zu Netto-Null nicht viel später als 2040 und ausbleibender Verbesserung der Nachhaltigkeit im Sinne der Sustainable Development Goals (SDG).

- Impact Generating Investments in Immobilien:

Die Offenlegung der Immobiliengefässe vom Oktober 2025 zeigt eine Investition in die Anlagestiftung Utilita für grüne und gemeinnützige Immobilien im Sinne der UN-Sustainable Development Goals, mit 7 Mio. CHF, entsprechend 0.1% der Aktiven.

Wichtig: die Beschreibung der Utilita Anlagestiftung ist im Factsheet Immobilien der PROMEA Pensionskasse nachzulesen.

Kommentar Klima-Allianz

- Die Investition Utilita geht in preisgünstigen Wohnraum mit angemessener Ausstattung. Sie hat somit nicht nur eine Klimawirkung, sondern auch eine positive Sozialwirkung gemäss den Sustainable Development Goals (SDG), konkret von 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".

Generell ist jedoch keine Absicht ersichtlich, im Bereich der Finanzierung von externen Immobilieneigentümern eine Strategie zu konzipieren insbesondere für einen Zuwachspfad von Sanierungen mit optimaler Energieeffizienz und Dekarbonisierung und/oder optimaler Förderung grüner und sozial nachhaltiger Immobilien im im Sinne der UN-Sustainable Development Goals.

Kommentar Klima-Allianz

Eine Klimastrategie sollte sich auf die folgende Wirkachse abstützen:

- Impact Generating Investments in Green Bonds oder vergleichbare Anlagelösungen von Emittenten, welche die Vergabe von grünen oder sozialen Hypotheken oder gleichwertigen Finanzierungen an externe Immobilieneigentümer direkt oder indirekt finanzieren und somit eine optimale CO2-Wirksamkeit insbesondere für Sanierungen aufweisen oder grüne und sozial nachhaltige Immobilien im im Sinne der UN-Sustainable Development Goals optimal fördern.
- Entsprechend ist der Erhalt und die Aufstockung des Gefässes der Anlagestiftung Utilita für grüne und gemeinnützige Immobilien zu empfehlen.

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

- Direkte Immobilien:

Das neue Reporting Ziele, Massnahmen, Ergebnisse Immobilien dient zur periodischen Berichterstellung über die Zielerreichung der strategischen Vorgaben (Resultate CO2-Emissionen s.oben). Es umfasst das Nachhaltigkeitsreporting gemäss SNBS. Im Jahr 2022 wurden alle Liegenschaften im Alleineigentum erstmals nach SNBS-Kriterien bewertet. Mit der für das Gesamtportfolio resultierenden Note von 3.8 blieb eine Differenz auf die mittelfristig angestrebte Mindestnote von 4.0, welche dem Silber-Standard gemäss SNBS entspricht. Um die Entwicklung über den Zeitverlauf sichtbar zu machen und den Erfolg zu messen, will die Previs ihre Immobilienanlagen mindestens alle zwei Jahre einem SNBS-Rating unterziehen. Per Ende 2024 wurde die Note 4.0 entsprechend dem Silber-Standard erreicht.

Die CO2-Intensitätsdaten (CO2eq/m2/a, s. oben) von Wüest und Partner werden ausgegeben als Total von Scope 1 (direkte Emissionen), Scope 2 (Emissionen der Fernwärme- und Gebäudestromlieferung, also inklusive z.B. Fossilgasemissionen des Fernheizkraftwerks) und Scope 3.13 Mieterstrom.

Kommentar Klima-Allianz

- Noch nicht einbezogen in das Reporting sind die zumindest als qualitativen Steuerindikator zu verwendenden CO2-Emissionen des Scope 3 upstream der grauen Energie.
- Grundsätzlich besteht aber die Absicht, auch die indirekten Emissionen der grauen Energie auf der Portfolioebene in die Strategie einzubinden.
- Dies könnte die Qualität des Reportings im Feld der indirekten Emissionen stützen, etwa in Form der Beschreibung von geplanten und umgesetzten Massnahmen in Anlehnung an die Kriterien des SNBS.
- Auch fehlt noch die Berichterstattung auf Portfolioebene über den Umgang mit Mieterinnen und Mietern bei Abriss oder Sanierungen mit maximaler Vermeidung von Leerkündigungen oder aber ersatzweise mit frühzeitigem Angebot von akzeptablen Ersatzwohnungen mit tragbaren Mietzinsen und adäquater Rückkehrmöglichkeit.

- Indirekte Immobilien:

Für die Schweiz sind die CO2-Intensitäten auf einem Grossteil des Volumens bekannt. Bei den indirekten Immobilien Ausland ist noch kein Klima-Reporting unter Einbezug passender ESG-Indikatoren ersichtlich.

Dekarbonisierungsziele für direkte und indirekte CO2-Emissionen und Massnahmenplanung

- Direkte Immobilien:

Wie erwähnt besteht ein ambitionierter Dekarbonisierungspfad.

- Indirekte Immobilien:

Soweit es die kurz- und mittelfristig behaltenen Bestände anbelangt, sind noch keine konkreten Ziele für einen 1.5°C-kompatiblen Absenkpfad der CO2-Emissionen für die in kollektive Anlagen investierten Immobilien ersichtlich.

- Impact Generating Investments in Immobilien:

Es sind keine konkreten Ziele für einen dezidierten Wachstumspfad für Impact Generating Investments ersichtlich.

Stand der Umsetzung des Dekarbonisierungspfads seit 2020 mit Einschluss Nachhaltigkeitsziele

- Direkte Immobilien:

Gemäss den erwähnten Informationen der Previs an die Klima-Allianz vom Mai 2022 ist der geplante ambitionierte Pfad gemäss der rückwirkenden Aufzeichnung von Wüest und Partner die Fortsetzung einer bereits in den letzten Jahren eingeleiteten faktischen Dekarbonisierung von rund 30% (s.oben).

- Indirekte Immobilien:

Soweit es die kurz- und mittelfristig behaltenen Bestände anbelangt, ist kein Reporting über das Ausmass der erreichten Reduktion der direkten und indirekten Emissionen oder über die Verbesserung andere Nachhaltigkeitselemente ersichtlich.

- Impact Generating Investments in Immobilien:

Es ist kein Reporting über Fortschritte bei der Reduzierung der finanzierten CO2-Emissionen durch Erhöhung des Anteils an Finanzierungen für grüne und sozial nachhaltige Immobilien im im Sinne der UN-Sustainable Development Goals ersichtlich.

Klima-Allianz Schweiz

Schlussfolgerung

Nachhaltige und klimaverträgliche « Good Practice » Pensionskasse, die mit allen Investitionen inklusive der Finanzanlagen auf dem Weg zur Visionärin auf einem 1.5°C-Pfad ist:

- Bei den direkten Immobilien liegt eine umfassende Klimastrategie vor, die auf dem weitgefassten ESG-Ansatz Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS Hochbau) fundiert und die Verpflichtung zur ambitionierten Reduktion der CO2-Intensität beinhaltet.
- Diese Strategie schliesst einen auf der Basis einer Potenzialanalyse eingeleiteten Zuwachspfad der Photovoltaik ein, sowie auch ein entsprechendes Hochfahren von E-Ladestationen.
- Der Absenkpfad zeichnet auf der Grundlage der seit 2014 bereits praktizierten Massnahmen, welche eine Reduktion der CO2-Intensität von rund 35% bewirkten, bis 2030 eine beschleunigte Dekarbonisierung mit einer Reduktion von rund 65% im Vergleich zu 2020 vor. Es besteht eine optimale Systemperformance zu Netto-Null nicht viel später als 2040 mit perspektivischer Aussicht, das Netto-Null Ziel bereits 2040 zu erreichen, die auch die relevanten UN-Sustainable Development Goals einschliesst.
- Bei den allerdings strategisch eher zum Abbau vorgesehenen indirekten Immobilien im In- und Ausland hat die Previs begonnen, eine Abfrage- und Bewertungssystematik festzulegen, die auf der Formulierung ihrer Erwartungen zur Einlieferung von CO2- und ESG-Daten sowie Netto-Null Zielen an die Asset Manager fundiert. Für die Schweiz ist die aggregierte CO2-Intensität bekannt. Ein Potenzial für eine bestimmte Systemperformance zu Netto-Null nicht viel später als 2040 unter Berücksichtigung der relevanten UN-Sustainable Development Goals ist jedoch noch zu entwickeln.
- Impact Generating Investing mit 0.1% der Aktiven in die Anlagestiftung Utilita für grüne und gemeinnützige Immobilien im Sinne der UN-Sustainable Development Goals,

Die Klima-Allianz wird die Höherstufung auf **Dunkelgrün** 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 für die direkten und indirekten Immobilien gesamthaft eine substanzielle und bereits getätigte Paris-kompatible Reduktion der finanzierten CO2-Emissionen auf, die einen ambitionierten Dekarbonisierungspfad mit abgesicherter Perspektive Netto-Null 2040 unter weitgehender Ausrichtung an den relevanten Sustainable Development Goals (SDG) erkennen lässt. Noch offen für den eigenen Immobilienpark sind die formalisierte Minimierung der Emissionen der grauen Energie bei Neubauten und Sanierungen sowie eine formalisierte Politik zu mieterfreundlichen Sanierungen.
- Es ist ein Mechanismus erkennbar für einen Zuwachspfad von Impact Generating Investments für Immobilien im Sinne der relevanten UN-Sustainable Development Goals wie die Anlagestiftung Utilita für sozialen Wohnungsbau, wie Green Bonds für grüne Hypotheken und grüne Immobilien, andere Kollektivanlagen in gemeinnützigen Wohnraum, grüne Hypothekenfonds oder gleichwertige Finanzierungen für externe Immobilieneigentümer.

↑+

Tendenz 2023-2025

Bewertung: Potenzial zu Dunkelgrün

Kommentar Klima-Allianz

- Mit ihrer Strategie für die eigenen Immobilien, der einen ambitionierten Dekarbonisierungspfad beinhaltet, hat die Previs eine ausgezeichnete Grundlage geschaffen, um in naher Zukunft ihr gesamtes Immobilienportfolio auf das Netto-Null Ziel 2040 ausrichten zu können.
- Die Weiterentwicklung der Klimastrategie sollte auch eine Portfoliosteuerung bei den Kollektivanlagen in Immobilien im In- und Ausland mit im Rahmen des geplanten Abbaus beschleunigtem Divestment der Laggards/Neuselektion-Strategie sowie das Impact Generating Investing für grüne und/oder soziale Immobilien umfassen.
- Die Erhöhung des Impact Generating Investments Utilita in sozialen Wohnungsbau Inland ist empfehlenswert.
- Bei den anderen Immobilienfinanzierungen ist keine Verpflichtung für ein Impact Generating Investing ersichtlich. Es sollte ein Prozess implementiert werden, der zu einem Zuwachspfad von Green Bonds und/oder anderen Impact Generating Investments führt, eingesetzt für grüne oder soziale Hypotheken und/oder grüne oder soziale Immobilien mit optimaler CO2-Wirksamkeit insbesondere für Sanierungen oder welche grüne und sozial nachhaltige Immobilien optimal im Sinne der Sozialziele der fördern.
- Für sämtliche Klimahebel im Immobilienbereich sollte eine permanent zu ajustierende Massnahmenplanung zu einem ehrgeizigen Zwischenziel für 2030 gesetzt werden, so dass die Zielerreichung Netto-Null 2040 abgesichert ist.