Compatibilité climatique Profond Vorsorgeeinrichtung

Charakterisierung Vorsorgeeinrichtung

Die Basisinformationen sind im zutreffenden Factsheet des Klima-Ratings Finanzanlagen zu finden.

Charakterisierung Teil Immobilien

Die Investitionen in Immobilien teilen sich gemäss Finanzbericht 2025 wie folgt auf (in Prozent aller Immobilienanlagen):

- Direkte Immobilienanlagen Inland (in eigener Anlagegruppe der Profond Anlagestiftung): 52%
- Direkte Immobilienanlagen Deutschland, Österreich (in eigener Anlagegruppe der Profond Anlagestiftung): 12%
- Indirekte Immobilienanlagen Inland: 21%
- Indirekte Immobilienanlagen Ausland: 15%
- Hypotheken: 0%
- Green Bonds Immobilien: 0%

Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien

Direkte Immobilien:

Gemäss Finanzbericht 2022 sind die direkten Immobilien in der Schweiz, in Deutschland und in Österreich in der Form der 100% kontrollierten Profond Anlagestiftung gehalten. Im Ausland werden praktisch nur kommerzielle Immobilien gehalten, im Inland sind es etwas mehr Wohnimmobilien als Geschäftsbauten.

Die Nachhaltigkeitspräsentation umfasst seit 2022 auch die direkten Immobilien. Der Bericht Verantwortungsvolles Anlegen 2022 hatte festgehalten, die Profond wende beim Erwerb und bei der Renovation vordefinierte Nachhaltigkeitskriterien an, und mit laufenden und umfassenden Sanierungen werde das Ziel verfolgt, bis spätestens 2050 CO2-neutral zu werden. Bereits sei durch die proaktive und verantwortungsvolle Anlagestrategie der CO2-Fussabdruck bei Immobilien gegenüber 2015 um 30% gesenkt worden. Nach aktueller Modellaufnahme würden die CO2-Emissionen der Schweizer Immobilien sogar deutlich schneller sinken als der Bund in seinen Zielvorgaben anstrebe. Die Profond erarbeitete und überprüfte die ESG- und Klimamassnahmen zusammen mit « Wüest Partner ». Im Jahr 2021 ermittelte sie den CO2-Absenkpfad über das gesamte Immobilienportfolio in der Schweiz und entwickelte ein eigenes ESG-Rating pro Liegenschaft.

Gemäss Bericht Verantwortungsvolles Anlegen 2022 ist per Ende 2021 die CO2-Intensität der Schweizer Immobilien mit rund 21 kg CO2/m2/a ermittelt worden. Bis 2030-31 soll sie auf etwa 10 kg/CO2/m2/a halbiert werden, und mit der Simulation von « Wüest Partner » verpflichtet sich die Profond zu Netto-Null 2050.

Konkret sollen folgende Handlungsachsen angewendet werden:

- Senkung des Energiebedarfs dank zusätzlicher Dämmung der Gebäudehüllen.
- Reduktion der CO2-Emissionen durch Umstellung auf erneuerbare Energien zur Wärmeerzeugung.
- Weitere Energieeinsparungen durch laufende Betriebsoptimierungen bei den technischen Anlagen.

Mit dem neuen Bericht Profond Anlagestiftung – langfristig und nachhaltig investieren vom Februar 2024 veröffentlicht die Profond einen Nachhaltigkeitsreport zu ihren direkten Immobilien mit detaillierten Grundsätzen, Rückblick zu Erfolgen und inhaltlicher Erweiterung und Konkretisierung der geplanten Massnahmen.

Die umweltbasierten Nachhaltigkeitsgrundsätze sind:

- Zentrale Lagen
- Bestehende Infrastruktur nutzen
- Einsatz erneuerbarer Energieträger
- Installation von Fotovoltaikanlagen, wo immer möglich und sinnvoll
- Förderung der Elektromobilität via E-Ladestationen
- Einsatz langlebiger und auf die Nutzungsdauer ausgerichteter Baustoffe
- Förderung der Kreislaufwirtschaft
- Berücksichtigung der grauen Energie
- Berücksichtigung des Trinkwasserverbrauchs

Seit drei Jahren sammelt die Profond sämtliche Verbrauchsdaten wie das genutzte Heizöl oder den verbrauchten Strom aller Schweizer Immobilien. Diese

Daten ermöglichen ihr, die Modellrechnungen zu überprüfen und anhand der gesammelten Werte zu plausibilisieren und zu adjustieren. Per 2022, also im ersten Jahr des Monitorings seit Beginn der Messungen der CO2-Intensität 2021, beträgt die Reduktion auf dem Schweizer Bestand rund 16% auf neu etwa 18 kg CO2/m2/a. Im Falle der Fortführung des Tempos der Massnahmen wäre das Ziel der Halbierung bis 2030 mit Sicherheit erreicht.

Mit dem neuen Report liegt auch die Ermittlung der Emissionen aufgrund der Verbrauchsdaten sowie eine vergleichbare Simulation von Wüest für die Immobilien in Deutschland vor. Die CO2-Intensität 2022 wurde auf rund 25 kg/m2/a bestimmt. Die Dekarbonisierung zu Netto-Null 2050 sollte in etwa linear verlaufen mit einer Reduktion auf rund 18 kg/m2/a bis 2030, entsprechend einer Absenkung um rund 30%. Neben einigen konkreten Massnahmen für den Ausbau der Photovoltaik und der breiten Förderung der E-Mobilität durch Ladestationen sollte als nächstes die Ausarbeitung der genauen Kriterien für die Grundsätze der Nachhaltigkeit vorgenommen werden.

Anlässlich eines Austauschs mit der Klima-Allianz vom März 2024, der auf Initiative von Profond zustande kam, konkretisiert die Pensionskasse die Informationen der Profond-Anlagestiftung Immobilien im Bericht vom Februar 2024 und zeigt folgende Fortschritte auf:

- Seit 2021 ist ein Rating-Sheet von Durable/Wüest und Partner für jede der 114 Immobilien in der Schweiz vorhanden.
- Ein Jahr später ist die entsprechende Erfassung der Immobilien in Deutschland gestartet.
- Dieses beruht auf den drei Dimensionen E (Environment wie Treibhausgase, Energieeinsatz, Energieverbrauchsmanagement, Mietersensibilisierung, Bauliche Dichte und Wasserverbrauch sowie Mobilität und Aussenraum mit Distanz zu Carsharing-Angebot, Veloräume und Förderung E-Mobilität bei schlechter öV-Güteklasse, Retention und Versiegelung vs. Begrünung/Biodiversität), S (Social wie Makro- und Mikrolage, Vertikale und horizontale Zugänglichkeit/Nutzbarkeit durch Mieter inkl. Behinderte, Vielfalt des Angebotes an Wohnungstypen und bessere Nutzung zu grosser Wohnungen, Wohlbefinden/ Immissionen/ Schallschutz und Sicherheit/Brand- und Unfallschutz, Bänke und Spielplätze im Aussenraum) und G (Governance/Bewertung der vermietenden Institution mit Referenz zu GRESB-Standards wie ESG-Führungsstandards, Mitarbeiterkultur, Diversität und Inklusion, sowie Mietverträge mit Green Lease Klauseln) mit total 10 KPI's.
- Das Dashboard beinhaltet neben den CO2-Emissionsdaten ebenfalls ein Mapping zu den jeweils relevanten UN-Sustainable Development Goals.
- Dieses ist die Grundlage der Sanierungsplanung, ermöglicht die Aggregation der KPI's auf Portfolioebene und sichert die Zieltreue des festgelegten Dekarbonisierungspfades.
- Dieser Absenkpfad mit konkreter 10-Jahres-Investitionsplanung ist auch auf Ebene Gebäude festgelegt und ist integriert in die Finanzplanung.
- Die Bedeutung dieses übergreifenden ESG-Managements ist insbesondere auch wichtig, da Profond seit 7 Jahren viele Altbauten zugekauft hat und diese in die Sanierungsplanung einbezieht.
- Die Prioritätenreihenfolge mit Entscheidungsbaum für den Heizungsersatz ist: 1. Fernwärme, 2. Wärmepumpe (Erdsonde), und (wo in Ausnahmefällen nicht anders möglich) 3. Pellets und 4. Biogas.
- Bei Sanierungen im Bestand hat das Verbleiben/die Rückkehr der Mieter Priorität.
- Sanierungen dienen nicht der Maximierung der Wertsteigerung sondern der Bestandeserhaltung.
- Die Werte der CO2-Intensität der Immobilien in der Schweiz per Ende 2022 wurden auf der Basis des seither weiterentwickelten und zuverlässigeren REIDA-Standards nachgerechnet und umfassen Scope 1, Scope 2, Scope 3.3 und Scope 3.13 (siehe unten).
- Die neu austarierten Werte sind per Ende 2023 15,1 kg CO2eq/m2 EBF/a. Ende 2022 lag der Wert bei 15.9 kg/m2/a; die Reduktion betrug also 5%.
- Der verbindlich geplante Absenkpfad für die Schweiz will neu mit Zielwert 7-8 kg CO2eq/m2/a per 2030 mindestens eine Halbierung der CO2-Intensität bis 2030 im Vergleich zu 2022 erreichen und legt Netto-Null 2050 fest.
- Profond Anlagestiftung hat den Dekarbonisierungspfad Schweiz auch bezüglich den Anforderungen des europäischen Tools Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) und dessen Risk Assessment Tool mit Referenzpfad 1.5°C geprüft. « CRREM 1,5°C » legt ebenfalls die Anforderung einer Halbierung der CO2-Intensität bis 2030 im Vergleich zu 2020-2022 und Netto Null 2050 fest.
- Die Potenzialermittlung der Photovoltaik für die Schweiz erfolgte bereits 2018. Die Umsetzung einschliesslich der Hinführung zu Zusammenschlüssen zum Energieverbrauch ist im Gange.
- Die Potenzialermittlung für E-Ladestationen und Umsetzungsvorbereitung mit Vorinstallation Elektrotechnik für schnelle Einrichtung auf Bedarf/Mieterwunsch insbesondere bei schlechter öV-Güteklasse ist im Gange.

Gemäss Nachhaltigkeitsbericht 2024 liess die Profond Anlagestiftung erstmals einen REIDA CO2e-Report mit Benchmarkvergleich erstellen. Zusätzlich hat Profond Anlagestiftung folgende Massnahmen implementiert: Installation von total 424 E-Ladestationen bis Ende 2025 (installiert oder vorbereitet) und von 8 PV-Anlagen mit rund 3'500' 000 kWh/Jahr und 913 kWp.

Gemäss dem Nachhaltigkeitsbericht 2025 lagen die CO2-Emissionen (Scope 1, 2 und 3) per Ende 2025 bei 14.9 kg CO2eq/m2 EBF/a (Abdeckungsgrad 95.4% m2 EBF). Ende 2023 lag der Wert bei 15.1 kg/m2/a. Die Emissionen der Scope 1 und 2 betrugen per Ende 2025 13.3 kgCO2e/m2/a EBF.

Die Energieintensität war per Ende 2025 96.4 kWh/m2 EBF/a.

Mit sorgfältigen Sanierungen tragt Profond Anlagestiftung der langfristigen Rendite Rechnung und verfolgt das Ziel, den Betrieb der direkt gehaltenen Immobilien bis spätestens 2050 CO2-neutral zu gestalten. Konkrete Massnahmen sind die Umstellung der Wärmeerzeugung auf erneuerbare Energien, die Optimierung der Gebäudedämmung sowie die Effizienzsteigerung der technischen Anlagen im Betrieb.

Der Anteil erneuerbare Energie war 29.3 %.

Kommentar Klima-Allianz

- Die entsprechende Festlegung eines aktualisierten Absendpfades für Deutschland ist naturgemäss noch in Arbeit.
- Das öffentliche Reporting ist noch ausstehend.

- Indirekte Immobilien:

Wie Profond am erwähnten Austausch vom März 2024 mitteilt, führt sie ein Worksheet zum Screening ihrer indirekten Immobilienanlagen. Es erfolgt eine Einteilung in « Halten » und « Verkaufen » auf der Basis sowohl von ESG-Kriterien einschliesslich GRESB-Ratings als auch von finanziellen Performance- und Kosten-Daten.

Für die Schweiz hält Profond fest, dass die AMAS und KGAST-Reportingrichtlinien umsetzbar sind und mangelhafte Daten zu negativen ESG-Bewertungen führen.

Profond führt regelmässige Engagement-Meetings mit Einforderung der AMAS-/KGAST-Daten wie auch eines Absenkpfades. Bereits hat sie 2-3 Verkäufe aufgrund ungenügender Zahlen getätigt.

Das Engagement von Profond für die indirekten Immobilien Ausland ist gleichwertig.

- Green Bonds Immobilien:

Es ist 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:

- 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:

Wie oben erwähnt sind für den Gebäudebestand in der Schweiz und in Deutschland die CO2-Emissionen durch Erhebung der Verbrauchsdaten auf Ebene der Gebäude und Portfolio bekannt.

Neu fundieren sie auf dem REIDA-Benchmark (Standard) mit Scope 1 (direkte Emissionen), Scope 2 (Allgemeinstrom, Fernwärme via Einbindung des CO2-Reduktionspotenzials mittels Geodaten, Strom für Wärmepumpe), Scope 3.3 (Extraktion, Produktion und Transport von Energieträgern und Strom; Emissionen, die in Scope 2 nicht enthalten sind) und Scope 3.13 (Mieterstrom).

Kommentar Klima-Allianz

- Noch ausstehend sind quantitative Informationen zum Einbezug der grauen Energie (Scope 3 upstream) in die Planungsentscheide.
- Die 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 » und von Goal 11 « Sustainable Cities and Communities » in Verbindung mit Goal 11.1 « Ensure access for all to adequate, safe and affordable housing » ist angedacht, aber noch nicht kommuniziert.

- Indirekte Immobilien:

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

Dekarbonisierungsziele für direkte und indirekte CO2-Emissionen und Massnahmenplanung

- Direkte Immobilien:

Wie oben erwähnt verpflichtet sich die Profond generell zum Ziel Netto-Null 2050 mit in etwa einer Halbierung bis 2030-31.

- Indirekte Immobilien:

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

- Green Bonds Immobilien:

Es sind keine konkreten Ziele für einen dezidierten Wachstumspfad für 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:

Wie erwähnt ist die seit 2015 erreichte Absenkung bekannt und die Messungen seit 2021 bestätigen die Zielerreichbarkeit.

- Indirekte Immobilien:

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

- 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 »-Vorsorgeeinrichtung:

- Bei den eigenen Immobilien in der Schweiz besteht mit dem Bericht Verantwortungsvolles Anlegen 2022 und aufgrund neuer Offenlegungen an die Klima-Allianz die Verpflichtung zu einem Pfad der beschleunigten Dekarbonisierung mit Halbierung der CO2-Intensität bis 2030 im Vergleich zu 2020 und zum Netto-Null Ziel 2050.
- Diese aufgrund solider Messdaten und praktiziertem Monitoring nachgewiesene Verpflichtung ist in Linie mit einem 1.5°C-konformen Dekarbonisierungspfad unter Berücksichtigung der relevanten UN-Sustainable Development Goals.
- Deshalb besteht für die Immobilien Schweiz eine optimale Systemperformance zu Netto-Null nicht viel später als 2040 mit perspektivistischer Aussicht, das Netto-Null Ziel bereits 2040 zu erreichen.
- Für die eigenen Immobilien in Deutschland ist ein konsolidierter Absenkpfad mit Verpflichtung zu mindestens in etwa linearer Reduktion zu Netto-Null 2050 in Arbeit.
- Zusammengenommen besteht eine optimale Systemperformance zu Netto-Null nicht viel später als 2040 mit Potenzial, bei konsequenter Umsetzung des Pfades der Dekarbonisierung in Deutschland perspektivistisch Netto-Null bereits 2040 zu erreichen.
- Bei den indirekten Immobilienanlagen in der Schweiz und im Ausland besteht eine dezidierte Auswahl- und Engagement-Strategie mit Einforderung von CO2- und ESG-Daten sowie von Netto-Null Zielen bei den externen Vermögensverwaltern mit teils schon umgesetzter Ansage der Deselektion im Falle ungenügender Fortschritte. Es besteht eine bestimmte Systemperformance zu Netto-Null nicht viel später als 2040 mit Potenzial, optimal zu werden.
- Bei den anderen Immobilienfinanzierungen ist keine Verpflichtung zu einem Zuwachspfad klimawirksamer 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 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 CO2-Emissionen auf, die einen tatsächlich umgesetzten, ambitionierten Dekarbonisierungspfad der direkten und indirekten Immobilienanlagen mit Perspektive Netto-Null 2040 unter optimaler Berücksichtigung der relevanten UN-Sustainable Development Goals erkennen lässt.
- Ein Mechanismus ist erkennbar für einen Zuwachspfad von Green Bonds, grünen Hypothekenfonds oder gleichwertigen Finanzierungen von Emittenten, welche die Vergabe von grünen Hypotheken an externe Immobilieneigentümer finanzieren.

↑+

Tendenz 2023-2025

Bewertung: Potenzial zu Dunkelgrün

Kommentar Klima-Allianz

- Mit ihrer Klimastrategie für die direkten Immobilien hat die Profond eine optimale Grundlage geschaffen, um in naher Zukunft ihr gesamtes direktes Immobilienportfolio unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitskriterien auf das Netto-Null Ziel bis 2040 ausrichten zu können.
- Mit ihrem umfassenden Engagement gegenüber ihren externen Vermögensverwaltern indirekter Immobilien im In- und Ausland führt die Profond eine Strategie des Verkaufens oder Haltens in Funktion der Fortschritte hin zu einem Dekarbonisierungspfad. Es besteht die Aussicht, dass die Profond durch Einflussnahme und/oder Anbieterselektion in Zukunft auch bei den Kollektivanlagen eine optimale Systemperformance für einen Dekarbonisierungspfad zu Netto-Null nicht viel später als 2040 erreichen wird.
- Bei anderen Immobilienfinanzierungen sollte ein Prozess für ein Impact Investing 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.