



Compatibilité climatique PUBLICA

(Pensionskasse des Bundes)

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, Bericht Verantwortungsbewusstes Investieren 2023 und Informationen von PUBLICA vom Juli 2023 wie folgt auf (in Prozent aller Immobilienanlagen mit Ausnahme der Green Bonds und der Privaten Infrastrukturfinanzierungen, die in Prozent der Aktiven ausgegeben sind):

- Direkte Immobilienanlagen: 43%
- Indirekte Immobilienanlagen Ausland (Kollektivanlagen nicht kotiert, 12 Fonds): 42%
- Private Immobilienfinanzierungen (Hypothekenfinanzierungen Ausland): 13.5%
- Private Immobilienfinanzierungen (Hypothekenfinanzierungen Inland via Bundesamt für Wohnungswesen für gemeinnützigen Wohnungsbau): 1.5%
- Private Infrastrukturfinanzierungen (Anteil für sozialen Wohnungsbau im Ausland, 74 Mio. CHF, wird berücksichtigt im Factsheet Finanzanlagen): 0.2%
- Green Bonds Immobilien: 0%

Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien

▪ Direkte Immobilien:

PUBLICA integriert den eigenen Immobilienbestand in den übergeordneten Nachhaltigkeitsansatz. Das Portfolio wird gemäss der Präsentation der Immobilien laufend durch Neukäufe und Neubauten erweitert. Der frühere Nachhaltigkeitsbericht per Ende 2021 beschrieb das Portfolio wie folgt: "PUBLICA verfügt über ein hochwertiges und junges Schweizer Immobilienportfolio. Dreiviertel aller Liegenschaften wurden nach dem Jahr 2000 erstellt". Der Ansatz war: "PUBLICA hat ... einen

ambitösen Absenkpfad zur Reduktion der CO₂-Emissionen definiert. CO₂-Emissionen sollen reduziert werden, indem fossile Heizsysteme (z. B. Erdöl) durch alternative Heizsysteme wie beispielsweise Fernwärme oder Wärmepumpen ersetzt werden. Sofern wirtschaftlich sinnvoll und technisch möglich, setzt PUBLICA weitere Massnahmen um und dämmt beispielsweise die Gebäudehülle oder optimiert den Betrieb. PUBLICA fördert zudem die Energieeffizienz und erneuerbare Energien (z.B. Photovoltaik), das Setzen von einheimischen Pflanzen und sensibilisiert die Mieterinnen und Mieter auf einem schonenden Umgang mit natürlichen Ressourcen".

Der Klimabericht 2022 (Daten per Ende 2021) hatte informiert, dass PUBLICA mit Hilfe eines externen Spezialisten in den letzten zwei Jahren die Energiedaten von allen Liegenschaften erfasste und auswertete.

Ende 2020 hatte der Anlageausschuss einen Absenkpfad beschlossen, der bis 2035 eine Halbierung der Emissionen auf 4,2 kg/m²/Jahr (Scope 1) anstrebt.

Die neuen, alle Investitionen der PUBLICA umfassenden Berichte Verantwortungsbewusstes Investieren 2022 und Verantwortungsbewusstes Investieren 2023 bestätigen dieses Ziel 2035.

Gemäss Verantwortungsbewusstes Investieren 2022 war der Verlauf der CO₂-Emissionen (Scope 1, klimabereinigt): 8.4 kg/m² (Ende 2019), 9.1 kg/m² (Ende 2020), 8.7 kg/m² (Ende 2021).

Der Energieträgermix lautete per Ende 2022 3% Heizöl, 65% Fossilgas und Fernwärme 30%. Der Rest von 2% war Strom für Wärmepumpen. Per Ende 2023 war der Mix derselbe.

Im Rahmen einer Mitteilung an die Klima-Allianz vom April 2023 informierte die Kasse, ihre Neubauprojekte seien konform mit den aktuellsten Energiestandards, da dies Vorschriften für die Baubewilligung seien. Die Einflussmöglichkeiten beim Erwerb von Neubauprojekten oder Bestandesliegenschaften, bei Sanierungen oder Repositionierungen seien aber unterschiedlich. Um die Gebäude auf eine gesamtheitliche Nachhaltigkeit auszurichten, lehne sie ihre Prozesse an gängige Standards an, insbesondere an den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS.

Neue Elemente im Bericht 2023 sowie gemäss Informationen anlässlich eines Austauschs mit der Klima-Allianz vom Juli 2024 sind:

- Die CO₂-Kennzahlen werden gemäss REIDA Benchmark ausgewiesen (s. unten). Neu lautet der Wert der CO₂-Intensität per Ende 2022 8.9 kg/m² (Scope 1 klimabereinigt) respektive 11.3 kg/m² (Scope 1 + 2 klimabereinigt).
- Auf der Basis der vorgängigen Methodik lag der Wert Ende 2021 bei 8.7 kg/m² (Scope 1, klimabereinigt). Der Wert mit der REIDA-Methodik per Ende 2021 liegt nicht vor.
- PUBLICA hat in Ergänzung des Halbierungsziels 2035 im Vergleich zu 2020 bis 2035, ein neues Zwischenziel 2030 festgelegt, nämlich 5.6 kg CO₂/m² (Scope 1).

Somit besteht auf der Basis der REIDA-Messung Ende 2022 von 8.9 kg/m² das Ziel der Reduktion der CO₂-Intensität (Scope 1) in der Periode von 8 Jahren bis 2030 ab 2022 um rund 37% auf 5.6 kg/m², entsprechend 4.6% pro Jahr. Für die weiteren 5 Jahre zwischen Ende 2030 und Ende 2035 soll die Reduktion weiter auf 4.2 kg/m² fortschreiten, entsprechend 24% beziehungsweise 4.8% pro Jahr. Es liegt demnach kein Plan zu einer Beschleunigung der Dekarbonisierung bis 2030 vor; der Plan zur Halbierung bis 2035 im Vergleich zu 2020 verläuft praktisch linear. Eine Perspektive zu Netto-Null 2040 würde sich nur ergeben, wenn nach 2030 eine nachholende Beschleunigung der energetischen Sanierungen und des Ersatzes der fossilen Energieträger beschlossen würde.

Folgende Planungen sind im Jahr 2024 im Gange:

- PUBLICA lässt für ihre Liegenschaften Gebäudeausweise der Kantone (GEAK) erstellen wo sinnvoll, z.B. dort wo es Sanierungspotentiale gibt. Zurzeit liegen 35 GEAK vor.
- Das Gebäudemanagement-Tool Immopack der PUBLICA soll mit einem Set Nachhaltigkeitsdaten erweitert werden.
- Fünf Jahre vor Ende der technischen Lebensdauer einer grösseren Heizanlage wird abgeklärt, welche alternativen Energien zur Verfügung stehen und wie diese technisch genutzt werden könnten. Die

- Realisierung von Photovoltaikanlagen wie auch E-Mobility fliessen ebenfalls in die Fragestellung solcher Projektstudien ein.
- Fortführung des Projektes «Betriebsoptimierungen Bestandesliegenschaften», um einfache Optimierungen speditiv umzusetzen. Handlungsempfehlungen für mittel- bis längerfristige Massnahmen fliessen in die Unterhaltsplanung ein.
- Eine Potenzialermittlung für die Photovoltaik wurde für den gesamten Immobilienpark vorgenommen; die Umsetzung für einen Zuwachspfad ist in Arbeit.

Gemäss Verantwortungsbewusstes Investieren 2023 wird sich bezogen auf den Gebäudebestand eine Senkung der CO₂-Werte ergeben, da die Neubauprojekte zu Liegenschaften führen werden, die mit erneuerbaren Energien beheizt werden. Das CO₂-Ziel bis 2035 könne demnach gemäss den Prognosezahlen erreicht werden.

PUBLICA verfügt über ein junges Liegenschaftenportfolio mit bereits vergleichsweise tiefem Ausstoss und baut dieses unter anderem über Neubauten aus. Der Anteil an fossilem Gas ist jedoch mit zwei Drittel der Energieträger noch hoch. Der Altbau-Bestand ist massgebend für die Dekarbonisierung des schweizerischen Gebäudesektors. Bei der PUBLICA erscheint die schnelle Ablösung der fossilen Energieträger innerhalb wirtschaftlich tragbarer Ersatzzyklen machbar, sodass eine Absenkungspfad der CO₂-Emissionen zu Netto-Null 2040 im Bereich des Möglichen liegt.

Vorsorgeeinrichtungen, die relativ spät in direkte Immobilien eingestiegen sind und deshalb wenig Altbau-Bestand aufweisen, sollten aufgrund der komparativ geringeren finanziellen Sanierungslast und freieren Ressourcen das Ziel anvisieren, bereits 2040 Netto-Null zu erreichen. Das wissenschaftlich begründete Restbudget an CO₂-Emissionen für den inländischen Immobilienbestand hinsichtlich des globalen 1.5°C-Ziels ist gemäss der [Pionier-Studie Priore et al. 2023 der ETH Zürich](#) äusserst knapp. Es erfordert dessen beschleunigte Dekarbonisierung im Prinzip bis 2037, also sehr weit vor 2050. Der Effort zur Sanierung des Altbestandes wird einen sehr hohen wirtschaftlichen und personellen Ressourceneinsatz erfordern; die Umsetzung sehr weit vor 2050 wird eine grosse Herausforderung darstellen. Deshalb ist auch das zeitnahe Engagement von Eigentümern mit jungem aber trotzdem noch fossil beheiztem Bestand geboten. Der Ersatz von fossilem Gas durch Wärmepumpen oder Fernwärme ist für PUBLICA technisch machbar und wirtschaftlich tragbar.

Im September 2022 ist die PUBLICA der [Initiative Vorbild Energie und Klima](#) unter anderem auch in Bezug auf ihre direkten Immobilien beigetreten. Diese Initiative wichtiger Schweizer Anbieter von öffentlich relevanten Dienstleistungen koordiniert deren angestrebte Pionierrolle im Feld der erneuerbaren Energien und der Energieeffizienz. Die PUBLICA sollte demnach auch infolge ihrer Rolle als Vorbild das Ziel Netto-Null 2040 für die direkten und indirekten CO₂-Emissionen unter Einbezug der [Sustainable Development Goals \(SDG\)](#) anvisieren. Das Ziel Netto-Null 2050 ist sowieso verpflichtendes Ziel der Klimapolitik der Schweiz, entspricht also nicht einem Vorreiter.

Mit ihrem Beschluss 2020 zu einem Dekarbonisierungspfad mit unterdessen festgelegtem Zwischenziel 2030, mit laufender Verstärkung des Planungssystems für die energetische Analyse und Umsetzung von Klimamassnahmen, mit der Potenzialermittlung der Photovoltaik und mit dem Einbezug des [Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS](#) liegen zielführende Handlungsachsen vor.

Es ist jedoch noch unklar, ob PUBLICA gewillt ist, alle vorhandenen Potenziale für einen ambitionierten Dekarbonisierungspfad mit Perspektive zu Netto Null 2040 auszuschöpfen.

Die Verpflichtung zur Halbierung der CO₂-Intensität bis 2035 im Vergleich zu 2020 entspricht keiner beschleunigten Dekarbonisierung in der wichtigen Periode vor 2030. Eine Perspektive zu Netto-Null 2040 würde nur möglich, wenn PUBLICA zwischen 2030 und 2040 die Sanierungsrate mit Heizungsträger-Ersatz erhöhen würde. Dies erscheint nicht unmöglich, da dannzumal heute jüngere Immobilien reif für energetische Massnahmen und Umstellung auf erneuerbare Energien werden.

Eine umfassende Klimastrategie mit wirksamem Planungssystem für die gesamte Periode bis 2040, insbesondere mit Halbierung der CO₂-Intensität bis 2030 im Vergleich zu 2020 oder zumindest Verpflichtung zur Beschleunigung zwischen 2030 und 2040 ist erstrebenswert. Sie sollte auf folgenden Pfeilern beruhen:

- Maximale, über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Ausschöpfung des Potenzials energetischer Sanierungen des Altbestandes mit Einbezug der grauen Energie ([Scope 3 upstream](#)) und der extern generierten Emissionen durch Mieterstrom und Mobilität der Nutzer ([Scope 3 downstream](#)) in die Planungsentscheide.
- Neubauten sind konform zu den im Zeitpunkt der Planung fortgeschrittensten Energiestandards, umfassend neben [Scope 1](#) (direkte Emissionen) auch Scope 2 und Scope 3.
- Vorausschauende Verbrauchssteuerung via Gebäudetechnik und Mieterengagement sowie ein enges CO₂- und Energie-Monitoring.

- Auf der Basis der erfolgten Potenzialermittlung, maximale Umsetzung eines Zuwachspfades 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 Baumaterialien, 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 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".
- Reduktion des Wasserverbrauchs, insbesondere Warmwasser.

■ Indirekte Immobilien Ausland:

Im Bericht [Verantwortungsbewusstes Investieren 2022](#) waren keine Aussagen auffindbar, die betreffend die indirekten Beteiligungen in [Immobilien-Kollektivanlagen im Ausland](#) (nicht kotiert, 12 Fonds) informieren, wie stark die Vorsorgeeinrichtung ihren Klima- und ESG-Hebel (Nachhaltigkeit im Sinne der UN-Sustainable Development Goals) operationalisiert.

Hingegen überliess die Kasse der Klima-Allianz als Teil der Mitteilung vom April 2023 ihre interne Evaluationstabelle aller 12 Fonds zur Auswertung, und informiert, einige davon nutzten [Carbon Risk Real Estate Monitoring \(CRREM\)](#) für ihre Szenarioanalyse. Aus der Tabelle ging hervor, dass bestimmte Fortschritte hinsichtlich Bekenntnis zu einem Netto-Null Dekarbonisierungspfad im Gange waren.

Im neuen Reporting Bericht

[Verantwortungsbewusstes Investieren 2023](#)

identifiziert PUBLICA die 12 Fonds, ihre Vermögensverwalter und ihren jeweiligen Stand. Daraus geht hervor:

- Per Ende 2023 weisen im [GRESB](#)-Rating 7 Fonds fünf und 5 Fonds vier Sterne aus,
- Gegenüber dem Vorjahr haben sich alle Fonds, die noch nicht beim Maximum von fünf Sternen waren, um einen Stern verbessert.
- 9 von 12 Fonds bekennen sich zu einem Netto-Null Ziel.
- Zwei davon haben Netto-Null aktuell erreicht.
- Drei bekennen sich zu Netto-Null 2040, im Vorjahr war es nur ein Fonds.
- Vier bekennen sich zu Netto-Null 2050, im Vorjahr waren es nur drei Fonds.
- Sechs von den sieben Managern mit Netto-Null Zielen haben sich Zwischenziele gesetzt.
- Drei Fonds verfügen immer noch nicht über ein Netto-Null Ziel.

PUBLICA ist gemäss der besagten Mitteilung vom April 2023 im vierteljährlichen Austausch mit den Fondsverwaltern, wo auch ESG-Themen angesprochen werden. Mindestens jährlich müssen diese ihre Net Zero Strategie rapportieren. PUBLICA erklärt, wenn sie diese in Zukunft als nicht angemessen einstufe, würde sie über Massnahmen diskutieren.

Laut [Bericht Verantwortungsbewusstes Investieren 2023](#) ist PUBLICA mit den drei Managern, die noch kein Netto-Null Ziel haben, im Gespräch. Die grössten Lücken bestehen nach wie vor beim Erheben der wichtigen Klima-Daten. Hier will PUBLICA wir mit den Vermögens- und Fondsverwaltern im engen Austausch bleiben, um künftig die Berichterstattung zu verbessern. Aktuell bestehe aber kein Handlungsbedarf, einen Partner aufgrund von fehlenden Bestrebungen in den Bereichen Umwelt, Gesellschaft oder verantwortungsvoller Unternehmensführung auszuwechseln.

Kommentar Klima-Allianz

Mit der laufenden Datenerfassung und dem öffentlichen Reporting für die 12 kotierten Immobilienfonds Ausland hat PUBLICA eine gute Grundlage für die zukünftige Dekarbonisierung bei den indirekten Immobilien Ausland geschaffen.

Eine umfassende, noch auszuarbeitende Klimastrategie sollte für die Gesamtheit der indirekten Immobilien einen raschen Absenkungspfad der CO₂-Emissionen mit Einschluss von ESG-Zielen zum Ziel haben und folgende Wirkachsen kombinieren:

- Engagement der Asset Manager durch Weiterführung der aktiven Einforderung der CO₂-Emissionen pro m², aber auch von detaillierten ESG-Informationen.
- Bei allen Mandaten systematische Einforderung der Verpflichtung zu Netto Null spätestens 2050 samt Nachweis und Reporting ihrer glaubwürdigen Performance, die Ziele erreichen zu können.
- [Bei ausbleibendem Fortschritt oder ungenügender Performance, Ankündigung und dann Durchführung der Deselektion von Mandaten und Fonds zugunsten von Anlagegefasssen, deren Dokumentation maximale Klimawirkung und ESG-Qualität nachweist.](#)

▪ [Hypotheken \(Kollektivanlagen unter "Private Immobilienfinanzierungen", Ausland und Inland\):](#)

PUBLICA hatte im Klimareport 2022 (Daten per Ende 2021) informiert, es seien Arbeiten zur Einholung von ESG- und Klimainformationen bei den [Privatmarktanlagen](#) im Gange (neben Immobilienfinanzierungen/ für Hypotheken diese auch aus anderen Anlagen als für Immobilien): "Im Bereich der "Private Markets" Anlagen wurde mit Hilfe eines ESG-Fragebogen inklusive SDG-Mapping eine Übersicht zu den von den externen Partnern verfolgten Nachhaltigkeitsansätzen geschaffen". Und: "Nach dieser Transparenzphase wurde im Jahr 2021 ein Konzept für verantwortungsbewusstes Investieren für die Privatmarktanlagen erarbeitet,

welches im Jahr 2022 bei den Vermögensverwaltern implementiert wird". Im Bericht [Verantwortungsbewusstes Investieren 2022](#) findet sich der Fortschrittsbericht: "PUBLICA hat dieses Jahr den externen Vermögensverwaltern verschiedene Vorgaben gemacht, um die Transparenz im Bereich Umwelt, Gesellschaft und verantwortungsvoller Unternehmensführung zu erhöhen. Diese Vorgaben umfassen die Berichterstattung der Vermögensverwalter an PUBLICA zu: Mitgliedschaften und angewendeten Branchenstandards, Dialogführungen, Integration von ESG- Kriterien im Investitionsprozess sowie Daten zu Treibhausgasemissionen. Die Vorgaben werden über die nächsten zwei bis drei Jahre schrittweise umgesetzt".

Anlässlich des erwähnten Austauschs vom Juli 2023 informiert PUBLICA, dass die "Privaten Immobilienfinanzierungen" vollständig aus nicht kotierten Hypothekenfinanzierungen bestehen, davon 90% im Ausland und 10% im Inland.

Im Ausland gelangen die investierten Mittel via die Fondsverwalter (gemäss [Geschäftsbericht 2023](#) sind dies PGIM Real Estate (UK) und Baring International Investment) an lokale Hypothekarinstitute, welche ihrerseits die Hypotheken an Private vergeben. Betreffend diese Hypothekenfinanzierungen informiert PUBLICA gemäss Mitteilung vom April 2023, es sei zunehmend Teil der Verträge zwischen den beiden Vermögensverwaltern und den Hypothekarnehmern, dass diese zielführende Informationen liefern.

Im Inland wird ein Portfolio von Hypotheken für den gemeinnützigen Wohnungsbau finanziert, das als [Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger](#) durch das Bundesamt für Wohnungswesen BWO verwaltet wird.

Daneben vergibt PUBLICA eigene Hypotheken. Aktuell sind das zwei Hypotheken an private Gebäudeeigentümer. PUBLICA hat in den Verträgen die Einlieferung von Informationen zum Energiemonitoring inkl. Heizung, Wasser und Strom festgehalten.

PUBLICA ist gemäss der besagten Mitteilung vom April 2023 im vierteljährlichen Austausch mit den Vermögensverwaltern, wo auch ESG-Themen angesprochen werden. Mindestens jährlich müssen diese ihre Net Zero Strategie rapportieren. PUBLICA erklärt, wenn sie diese in Zukunft als nicht angemessen einstufe, würde sie über Massnahmen diskutieren.

Im Bereich Hypothekenfinanzierungen hält PUBLICA zudem als Teil des Obligationenportfolios Schweiz Titel, die wiederum öffentliche und private Gebäudeeigentümer via Anleihen der Pfandbriefbank, der Pfandbriefzentrale der Kantonalbanken oder direkt via Kantonalbanken deren Hypothekenvergabe finanzieren.

Kommentar Klima-Allianz

Mit ihrem Konzept Privatmarktanlagen, das auch die Hypothekenfinanzierungen abdeckt, hat PUBLICA eine gute Grundlage für die zukünftige Dekarbonisierung der unterliegenden Hypothekenvergabe und des damit finanzierten Immobilienbestandes geschaffen.

Eine umfassende, noch auszuarbeitende Klimastrategie sollte für die Gesamtheit der Hypothekenfinanzierungen einen raschen Absenkungspfad der CO₂-Emissionen mit Einschluss von ESG-Zielen zum Ziel haben und folgende Wirkachsen kombinieren:

- Engagement der Asset Manager der Hypothekenfinanzierungen 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, Ankündigung und dann Durchführung der Deselektion von Finanzprodukten zugunsten von Anlagegefässen, deren Dokumentation maximale Klimawirkung nachweist.](#)
- Im Falle der Hypothekenfinanzierungen via Anleihen 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.](#)

■ Green Bonds Immobilien oder gleichwertige Finanzierungen:

Gemäss Mitteilung am Austausch vom Juli 2023 investierte PUBLICA rund 110 Mio. CHF in Green Bonds von Schweizer Emittenten wie die Eidgenossenschaft, Kantone, Kantonalbanken, Versicherungen und Unternehmen (wie PSP, SPS, Swisscom, BKW etc.). Diese Green Bonds gehen teilweise in grüne Immobilien. Wie im [Factsheet Finanzanlagen](#) ersichtlich, sind die Green Bonds Schweiz der PUBLICA tiefer als der "Sowieso-Anteil" der bei den Obligationen Schweiz marktüblichen, im Swiss Bond Index SBI vorhandenen Green Bonds von 4.4%.

Es ist keine Absicht ersichtlich, in diesem Bereich der beeinflussbaren externen Immobilieneigentümer eine Impact-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 über dem Marktdurchschnitt 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 über dem Marktdurchschnitt 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.

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

■ Direkte Immobilien:

Wie oben erwähnt kennt PUBLICA die CO₂-Emissionen ihres Immobilienparks. Gemäss dem [Bericht Verantwortungsbewusstes Investieren 2022](#) hatte PUBLICA die CO₂-Emissionen methodologisch im Vergleich zu den Vorjahren verfeinert. Die Daten beruhen auf der Messung durch [Amstein & Walthert](#). Die Emissionen wurden neu pro Jahr klimabereinigt unter Bezug auf die Heizgradtage der Referenzjahrs 2019 rapportiert. Auf diese Weise wird der Absenkpfad um die Schwankungen von Jahr zu Jahr bereinigt. Der ajustierte Wert per Ende 2021 betrug 8.7 kg CO₂/m²/Jahr (Scope 1). Als Messgrenze diente die Liste der [CO₂-Emissionsfaktoren des schweizerischen Treibhausgasinventars des BAFU](#). Entsprechend dienen für die PUBLICA-Immobilien die Emissionsfaktoren der fossilen Brennstoffe für die Wärmeerzeugung. Gemessen werden also die Emissionen des Scope 1.

Gemäss der Mitteilung der PUBLICA vom April 2023 wollte sie im Laufe 2023 den Einbezug des Scope 2 prüfen. Zudem informierte sie über ihre Teilnahme an [REIDA](#), der Real Estate Investment Data Association. Sie lasse ihr Portfolio dadurch jährlich benchmarken. Gemäss dem ganz aktuellen REIDA-Report schneide ihr Portfolio im Vergleich mit den anderen rund 30 REIDA-Teilnehmenden auf der Basis von Scope 1 und Scope 2 besser ab.

Weiterhin wird PUBLICA auch in Bezug auf die Immobilien am dritten Klimaverträglichkeitstest des BAFU teilnehmen.

Mit dem [Bericht Verantwortungsbewusstes Investieren 2023](#) liegen die REIDA-basierten Daten nun vor (s. oben).

- Dass die Portfolio-Emissionen im Vergleich zu den REIDA-Peers vorteilhaft abschneiden, ist angesichts des jungen Portfolios erwartbar, kann aber nicht eine Annahme unterstützen, die Ausschöpfung von Dekarbonisierungspotenzialen sei nicht prioritär.
- Noch nicht umgesetzt ist die Berichterstattung unter gesamthaftem Einbezug des Scope 3 upstream (graue Energie) und des Scope 3 downstream (Mieterstrom, extern generierte Emissionen durch Parkplatzangebot, Förderung Elektromobilität, Lage zum öffentlichen Verkehr). Für ein junges Portfolio wie dasjenige von PUBLICA ist unter Scope 3 insbesondere die entschlossene Förderung der E-Mobilität via Ladestationen signifikant.
- Ebenfalls noch ausstehend ist die Berichterstattung über eine ESG-Positiv-Wirkung mit Abstützung auf die Sustainable Development Goals (SDG), insbesondere aber nicht nur auf Goal 7 "Affordable and Clean Energy", auf Goal 10 "Reduce Inequality" in Verbindung mit Goal 10.2 "Empower and promote social and economic inclusion of all" und auf Goal 11 "Sustainable Cities and Communities" in Verbindung mit Goal 11.1 "Ensure access for all to adequate, safe and affordable housing". Insbesondere die Mietzinspolitik und deren Nutzen für die Gesellschaft mit Förderung moderater Mietkosten ist nicht offengelegt.

■ Indirekte Immobilien Ausland:

Es ist noch kein Reporting mit detaillierten CO₂-Emissionen und glaubwürdigen Dekarbonisierungspfaden zu Netto-Null weit vor 2050 unter Einbezug passender ESG-Indikatoren für die in kollektive Anlagen investierten Immobilien ersichtlich.

■ Hypotheken (Kollektivanlagen unter "Private Immobilienfinanzierungen"):

Es ist keine Absicht ersichtlich für ein Reporting der finanzierten CO₂-Emissionen, die durch den Bestand der Hypothekenfinanzierungen finanziert werden.

Dekarbonisierungsziele für direkte und indirekte CO₂-Emissionen und Massnahmenplanung

■ Direkte Immobilien:

Wie oben erwähnt verpflichtet sich PUBLICA zur Halbierung der Emissionen bis 2035 im Vergleich zu 2020. Der Bericht Verantwortungsbewusstes Investieren 2023 führt nun ein quantifiziertes Zwischenziel 2030 mit Einbezug des Scope 2 ein.

Eine konsolidierte, ambitioniertere Zielstellung mit Halbierung der CO₂-Intensität bis 2030 inklusive Scope 2 im Vergleich zu 2020 und mit Perspektive zu Netto-Null 2040 ist jedoch noch ausstehend (s.oben).

■ Indirekte Immobilien Ausland:

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 (Kollektivanlagen unter "Private Immobilienfinanzierungen"):

Es sind noch keine konkreten Ziele für einen dezidierten Wachstumspfad für grüne Hypotheken oder gleichwertige Finanzierungen für grüne Immobilien ersichtlich.

■ Green Bonds Immobilien oder gleichwertige Finanzierungen:

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

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

■ Direkte Immobilien:

Mit dem Bericht Verantwortungsbewusstes Investieren 2023 liegt nun das Reporting der CO₂-Intensität auf konsolidierter Basis vor (s. oben). Dank der Festlegung eines Zwischenziels 2030 die Zieltreue für das gesetzte PUBLICA-Ziel der Halbierung bis 2035 im Vergleich zu 2020 gut gesichert.

■ Indirekte Immobilien Ausland:

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

■ Hypotheken (Kollektivanlagen unter "Private Immobilienfinanzierungen"):

Es ist noch kein Reporting über das Ausmass der Reduktion der direkten und indirekten Emissionen ersichtlich.

■ Green Bonds Immobilien oder gleichwertige Finanzierungen:

Es ist kein Reporting über Fortschritte bei der Reduzierung der finanzierten CO₂-Emissionen durch Green Bonds oder gleichwertige Finanzierungen für grüne Immobilien ersichtlich.



Schlussfolgerung

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

Positiv:

- Bei den eigenen Immobilien sind CO₂-Messdaten einschliesslich Scope 2 vorhanden. Dank des jungen Portfolios ist die CO₂-Intensität im Vergleich zum inländischen Immobilienbestand aller Pensionskassen tief.

- Ein noch wenig ambitioniertes, aber gut gesichertes Dekarbonisierungsziel von 50% weniger CO₂-Emissionen bis 2035 im Vergleich zu 2020 ist festgelegt. Es besteht eine bestimmte Systemperformance mit Potenzial, bei dokumentierter Beschleunigung des Dekarbonisierungspfades vor 2030 und/oder Festlegung eines ambitionierteren Ziels für 2035 perspektivistisch Netto-Null bereits 2040 zu erreichen.
- Bei den indirekten Immobilienanlagen in Fonds im Ausland besteht eine dokumentierte Engagement-Strategie mit Einforderung von CO₂-Daten. Ein Potenzial für eine bestimmte Systemperformance zu Netto-Null 2050 ist erkennbar.

Jedoch:

- Bei den eigenen Immobilien ist die Festlegung eines beschleunigten Dekarbonisierungspfades mit Ziel Netto-Null 2040 unter Berücksichtigung der relevanten UN-Sustainable Development Goals noch ausstehend. Vorsorgeeinrichtungen, die relativ spät in direkte Immobilien eingestiegen sind und deshalb mit wenig Altbau-Bestand belastet sind, sollten sich als Vorreiter für eine Perspektive aufstellen, das Ziel Netto-Null 2040 erreichen zu können, damit der inländische Immobilienbestand gemäss Vorgabe des Bundes insgesamt auf Netto-Null spätestens 2050 kommt. Es sollte eine dokumentierte Beschleunigung des Dekarbonisierungspfades zur Halbierung bis 2030 statt 2035 erfolgen und/oder eine Verpflichtung zur Beschleunigung für die Periode zwischen 2030 und 2040 festgelegt werden. Eine entsprechende optimale Systemperformance mit Perspektive Netto-Null 2040 ist noch aufzubauen.
- Bei den Hypothekenfinanzierungen im Ausland bestehen Ansätze zu einer Engagement-Strategie mit Einforderung von CO₂-Daten. Eine Systemperformance zu Netto-Null finanzierte Emissionen spätestens 2050 mit Wachstumspfad grüner Hypotheken und/oder Auflagen für Klimamassnahmen ist jedoch noch aufzubauen.
- Bei den Hypothekenfinanzierungen im Inland via Bundesamt für Wohnungswesen ist keine Verpflichtung für grüne Hypotheken und für grüne Immobilien ersichtlich.
- Bei den anderen Immobilienfinanzierungen ist keine Verpflichtung zu einem Wachstumspfad von Green Bonds oder gleichwertigen Finanzierungen für grüne Hypotheken und für grüne Immobilien ersichtlich.

Noch fehlt eine Klimastrategie für einen Dekarbonisierungspfad, der im Einklang steht mit den Zielen des Pariser Klimaabkommens – max. 1,5°C und Netto Null für die eigenen und die finanzierten CO₂-Emissionen bis spätestens 2050, mit einem Zwischenziel der Halbierung bis 2030 und einer Perspektive von Netto Null Emissionen 2040.

Sobald jedoch das Reporting eine merkliche, bereits getätigte, potenziell Paris-kompatible Reduktion der finanzierten CO₂-Emissionen aufzeigt, wird die

Klima-Allianz die Höherstufung auf Orange vornehmen. Voraussetzung ist eine erkennbare, umfassende Klimastrategie mit optimaler Systemperformance zu Netto-Null bei den direkten Immobilien in der Schweiz unter Einschluss eines ambitionierten Wachstumspfad von E-Ladestationen, ein erkennbarer Dekarbonisierungspfad auch bei den indirekten Immobilien im Ausland und bei den Privaten Immobilienfinanzierungen/Hypothekenfonds im In- und Ausland, sowie ein Mechanismus für einen definierten Wachstumspfad für Green Bonds oder gleichwertige Finanzierungen für grüne Hypotheken und grüne Immobilien. Die Systemperformance – als Ganzes betrachtet und gewichtet in Bezug auf den jeweiligen Klimahebel der PUBLICA – muss die Perspektive für einen Reduktionspfad eröffnen, der potenziell mit dem 1,5°C-Ziel des Pariser Abkommens gemäss den Kriterien des Ratings Immobilien der Klima-Allianz im Einklang steht – mit Netto-Null-Ziel spätestens 2050 und Ambition auf ein Zwischenziel der Halbierung der finanzierten Emissionen bis 2030.



Tendenz 2022-2024

Bewertung: Potenzial zu Orange

Kommentar Klima-Allianz

- Als sehr grosse Vorsorgeeinrichtung mit einem jungen Gebäudebestand fehlt noch eine umfassende und ambitionierte Klimastrategie für die direkten Immobilien, die auf der Basis eines genauen Umsetzungsplans einen Dekarbonisierungspfad mit Halbierung bis 2030 im Vergleich zu 2020 oder aber eine bindende nachholende Dekarbonisierung zwischen 2030 und 2040 bewirkt, und somit eine Perspektive zu einem Netto-Null-Ziel 2040 eröffnet – immer einschliesslich der Berücksichtigung der relevanten UN-Sustainable Development Goals.
- Die Klimastrategie sollte auch die indirekten Immobilienanlagen im Ausland und Hypothekenfonds im In- und Ausland sowie 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 und der Hypothekenfonds im Ausland die regelmässige Dokumentation der CO₂-Intensität umfassend gesichert werden – und die Verpflichtung zum Netto-Null Ziel spätestens 2050 – mit kontinuierlicher Verbesserung der ESG-Qualität bei den Immobilienfonds.
- Bei anderen Immobilienfinanzierungen einschliesslich derjenigen via Bundesamt für Wohnungswesen im Inland sollte ein Engagement – respektive ein Investitionsprozess – implementiert werden, der zu einem Wachstumspfad von Finanzierungen oder Green Bonds 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.