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 2024, Bericht Verantwortungsbewusstes Investieren 2023 und Informationen von PUBLICA vom Juli 2023, vom Juli 2024 und vom September 2025 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, 14 Fonds): 43%
- Private Immobilienfinanzierungen (Hypothekenfinanzierungen Ausland): 13%
- Private Immobilienfinanzierungen (Hypothekenfinanzierungen Inland via Bundesamt für Wohnungswesen für gemeinnützigen Wohnungsbau und daneben auch via Direktvergabe durch PUBLICA: 1%
- 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 ambitiösen 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 ersetzen 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 alle Investitionen der PUBLICA umfassenden Berichte Verantwortungsbewusstes Investieren 2022, Verantwortungsbewusstes Investieren 2023 und Verantwortungsbewusstes Investieren 2024 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).

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 waren:

- PUBLICA hat bereits im 2020 ein internes Energiemonitoring aufgebaut. Dieses wird genutzt, um den CO2-Absenkpfad zu definieren und die Zielerreichung zu überprüfen.
- Neu hat sich PUBLICA ein Zwischenziel für 2030 von 5.6 kg CO2/m2 (Scope 1) auf Basis des internen Energiemonitorings gesetzt. Das ursprüngliche Ziel bis 2035 von 4.2 kg CO2/m2 (Scope 1) bleibt bestehen.
- Per Ende 2022 lag die CO2-Intensität (auf Basis des internen Energiemonitorings) bei 8.8 kg CO2/m2 (Scope 1 klimabereinigt).
- Neu wies PUBLICA auch die Umweltkennzahlen gemäss REIDA-Benchmark aus. Gemäss REIDA-Benchmark lag die CO2-Intensität per Ende 2022 bei 8.9 kg CO2/m2 (Scope 1 klimabereinigt) respektive 11.3 kg/m2 (Scope 1+2 klimabereinigt). Insgesamt nahmen 22 Investoren mit total 60 Portfolios am REIDA-Benchmark 2023 teil, die einen Marktwert von CHF 173,5 Milliarden widerspiegeln. Verglichen mit dem REIDA-Benchmark weist das PUBLICA-Portfolio eine 13 Prozent bessere Energieeffizienz und eine 16 Prozent tiefere Treibhausgasintensität auf.

Folgende Planungen waren 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.
- PUBLICA prüft die Erweiterung ihres Gebäudemanagement-Tools mit einem Set von Nachhaltigkeitsdaten.
- 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.

Das Ambitionsniveau des Dekarbonisierungspfads kann wie folgt eingeschätzt werden:

- Auf der Basis der REIDA-Messung Ende 2022 von 8.9 kg/m2 (Scope 1) besteht 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 zu Netto-Null erst 2050. 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.

Der Verlauf der CO2-Intensität gemäss der Berichte Verantwortungsbewusstes Investieren, letztmals Verantwortungsbewusstes Investieren 2024 per Ende 2023, stellt sich wie folgt dar (REIDA Scope 1 und Scope 2, klimabereinigt):

- Ende 2021 (nur Scope 1, nicht REIDA): 8.7 kg/m2
- Ende 2022: 11.3 kg/m2 (davon Scope 1: 8.9 kg/m2)
- Ende 2023: 10.7 kg/m2 (davon Scope 1: 8.5 kg/m2)

Kommentar Klima-Allianz

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 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 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 identifizierte PUBLICA die 12 Fonds, ihre Vermögensverwalter und ihren jeweiligen Stand. Daraus ging hervor:

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

PUBLICA war 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 erklärte, wenn sie diese in Zukunft als nicht angemessen einstufe, würde sie über Massnahmen diskutieren.

Laut Bericht Verantwortungsbewusstes Investieren 2023 war PUBLICA mit den drei Managern, die noch kein Netto-Null Ziel haben, im Gespräch. Die grössten Lücken bestanden nach wie vor beim Erheben der wichtigen Klima-Daten.

Der Bericht Verantwortungsbewusstes Investieren 2024 publiziert erstmals per Ende 2022 wie auch per Ende 2023 und mit einer Abdeckung von rund drei Viertel des Volumens die CO2-Intensität Scope 1 und Scope 2 wie auch die Netto-Null Zielstellungen für die neu 14 Fonds. Zwei Immobilienfonds weisen bereits heute Netto-Null-Emissionen auf. Sechs Immobilienfonds-Manager haben ein Netto-Null-Ziel für das Jahr 2050 gesetzt und je ein Manager eines für das Jahr
2040 und eines für das Jahr 2030. Davon haben sechs innerhalb der Jahre 2025–2030 Zwischenziele festgelegt. Nach wie vor will PUBLICA mit den Vermögens- und Fondsverwaltern im engen Austausch bleiben, um künftig die Berichterstattung weiter 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 14 kotierten Immobilienfonds Ausland hat PUBLICA eine sehr 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 Vervollständigung der aktiven Einforderung der CO2-Emissionen pro m2, aber auch von detaillierten Nachhaltigkeitsinformationen.
- Bei allen Mandaten systematische Einforderung der Verpflichtung zu Netto Null nicht viel später als 2040 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 Anlagegefässen, deren Dokumentation maximale Klimawirkung und ESG-Qualität nachweist.

- Hypotheken (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 (Privatmarktanlagen bestehen aus: Immobilien International (Fonds), Immobilienfinanzierungen (Hypotheken), Infrastrukturfinanzierungen und -anlagen): « 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 investiert PUBLICA in einem Co-Investment-Ansatz mit zwei Vermögensverwaltern (PGIM Real Estate und Baring International Investment) in Hypotheken für Wohn- und Gewerbeliegeschaften. Betreffend diese Hypothekenfinanzierungen informierte 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. Im Rahmen eines Austausches vom Juli 2024 und nachfolgender Kommunikation informiert PUBLICA, sie betreibe Engagement mit dem BWO und sei daran, die Daten für ihre zweijährige PACTA-Teilnahme zu erhalten. Die sei ein längerer Prozess, werde aber eine gute Grundlage für die Weiterentwicklung ihres Portfolios geben.

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 Rahmen des Austauschs vom Juli 2024 informiert PUBLICA, die Datengrundlage (Qualität und Abdeckung) bei den Hypothekarfinanzierungen im Ausland sei noch nicht genügend, um diese rapportieren zu können. Auch

deshalb sende sie jährlich einen ESG-Fragebogen an ihre Vermögensverwalter der Privatmarktanlagen. Darin fragt sie Kennzahlen wie CO2-Emissionen ab.

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. Gemäss Mitteilung an einem Austausch vom Oktober 2025 haben sich alle Mitglieder des SVVK, also auch PUBLICA, am gemeinsamen Engagement für die Generierung von CO2- und Energie-Daten durch die beiden Pfandbriefinstituten beteiligt. Es ist Praxis, dass die SVVK-Mitglieder sich die Arbeiten proportional aufteilen, aber immer im Namen des gesamten SVVK auftreten. Den Lead hatte in diesem Fall die BVK zusammen mit der Suva. Mehr darüber im Factsheet Immobilien BVK.

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.

- 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. Gemessen wurden 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. Mit dem Bericht Verantwortungsbewusstes Investieren 2023 liegen die REIDA-basierten Daten nun vor (s. oben).

Kommentar Klima-Allianz

- 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 102 « Empower and promote social and economic inclusion of all » und auf Goal 11 « Sustainable Cities and Communities » in Verbindung mit Goal 111 « 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:

Wie oben erwähnt ist neu ein weitgehendes Reporting mit detaillierten CO2-Emissionen vorhanden, jedoch ist die Dokumentaion zu glaubwürdigen Dekarbonisierungspfaden zu Netto-Null nicht viel später

als 2040 unter Einbezug passender Nachhaltigkeitsindikatoren für die in kollektive Anlagen investierten Immobilien noch unvollständig.

- Hypotheken (unter « Private Immobilienfinanzierungen »):

Es ist noch kein Reporting der finanzierten CO2-Emissionen ersichtlich, 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 führte 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 alle in kollektive Anlagen investierten Immobilien ersichtlich.

- Hypotheken (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 Dekarbonisierungspfads seit 2020 mit Einschluss ESG- Ziele

- Direkte Immobilien:

Mit dem Bericht Verantwortungsbewusstes Investieren 2023 lag 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 (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 noch kein Reporting über Fortschritte bei der Reduzierung der finanzierten CO2-Emissionen durch Green Bonds oder gleichwertige Finanzierungen für grüne Immobilien ersichtlich.

Klima-Allianz Schweiz

Schlussfolgerung

Noch kein abgesicherter Pfad zu Netto-Null nicht viel später als 2040 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 dank bereits erfolgten Messungen 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 Dekarbonisierungspfads 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 weitgehend erfolgreicher Einforderung von CO2-Daten und guter Übersicht über Netto-Null Zielstellungen. Ein Potenzial für eine bestimmte Systemperformance zu Netto-Null nicht viel später als 2040 ist erkennbar.
- Bei den Hypothekenfinanzierungen im Ausland besteht eine Engagement-Strategie mit Einforderung von CO2-Daten. Ein Potenzial für eine bestimmte Systemperformance zu Netto-Null finanzierte Emissionen nicht viel später als 2040 mit Zuwachspfad grüner Hypotheken und/oder Auflagen für Klimamassnahmen ist erkennbar.
- Im Feld der Hypothekenvergabe in der Schweiz ist PUBLICA beteiligt am gemeinsamen Engagement der Mitglieder des SVVK bei den beiden Pfandbriefbanken der Schweiz, welche die Hypothekenvergabe der Schweizer Banken refinanzieren, damit 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.

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. Auch aufgrund der Vorbildrolle der bundesnahen Institutionen 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 Inland via Bundesamt für Wohnungswesen ist die Gewinnung der CO2-Daten im Gange, jedoch ist noch keine Verpflichtung für grüne Hypotheken und für grüne Immobilien ersichtlich.
- Bei den anderen Immobilienfinanzierungen ist keine Verpflichtung zu einem Zuwachspfad von Green Bonds oder gleichwertigen Finanzierungen für grüne Hypotheken und für grüne Immobilien ersichtlich.

Noch fehlt eine Klimastrategie für einen Dekarbonisierungspfad aller finanzierten CO2-Emissionen. Sobald aber das Reporting eine substanzielle und bereits getätigte Paris-kompatible Reduktion aufzeigt, wird die Klima-Allianz die Einstufung auf **Hellgrün** vornehmen. Voraussetzungen sind:

- Eine erkennbare, umfassende Klimastrategie mit optimaler Systemperformance zu Netto-Null bei den direkten Immobilien in der Schweiz unter Einschluss eines ambitionierten Zuwachspfades von E-Ladestationen, des Einbezug der grauen Energie (Scope 3 upstream) und der extern generierten Emissionen durch Mieterstrom und Mobilität der Nutzer (Scope 3 downstream) wie auch der Orientierung an den relevanten Sustainable Development Goals (SDG) respektive des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS in die Planungsentscheide.
- Ein erkennbarer Dekarbonisierungspfad auch bei den indirekten Immobilien im Ausland und bei den Privaten Immobilienfinanzierungen 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 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 nicht viel später als 2040 und Ambition auf ein Zwischenziel der Halbierung der finanzierten Emissionen bis 2030.

Tendenz 2022-2025

Bewertung: Potenzial zu Hellgrün

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 Hypothekenfinanzierungen 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 Hypothekenfinanzierungen im Ausland die regelmässige Dokumentation der CO2-Intensität umfassend gesichert werden – und die Verpflichtung zum Netto-Null Ziel nicht viel später als 2040 – einschliesslich die kontinuierliche Verbesserung der Nachhaltigkeit.
- Bei anderen Immobilienfinanzierungen einschliesslich derjenigen via Bundesamt für Wohnungswesen im Inland sollte ein Engagement – respektive ein Investitionsprozess – implementiert werden, der zu einem Zuwachspfad 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.