Compatibilité climatique Sulzer Vorsorgeeinrichtung (SVE)

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 SVE vom April 2024 wie folgt auf (in Prozent aller Immobilienanlagen, mit Ausnahme der Impact Generating Investments für sozialen Wohnungsbau, die in Prozent der Aktiven ausgegeben sind):

- Direkte Immobilienanlagen via Auwiesen Immobilien AG: 81%
- Indirekte Immobilienanlagen Inland: 5%
- Beteiligung an der mitkontrollierten Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser (GEbW) in Winterthur als Teil der indirekten Immobilien Inland: 3%
- Hypotheken via Avobis Credit Services: 11%
- Impact Generating Investment in sozialen Wohnraum via Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser (GEbW) in Winterthur: 1.1% der Aktiven
- Green Bonds Immobilien: 0%

Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien

- Direkte Immobilien und Beteiligung GEbW:

Die Sulzer Vorsorgeeinrichtung SVE hatte bereits in den Nachhaltigkeitsreportings 2020 und 2021 transparent über die Resultate ihrer Teilnahme am BAFU Klimaverträglichkeitstest 2020 (PACTA) im Bereich ihrer selbst gehaltenen Immobilien berichtet. Sie lag mit ihren CO2-Emissionen von 13 kg CO2/m2 Energiebezugsfläche (EBF) leicht über dem Durchschnitt der schweizerischen Pensionskassen von 12.3 kg CO2/m2 EBF. Die SVE wollte jedoch das gesamte Immobilienportfolio auf Sanierungsmöglichkeiten bezüglich Reduktion des Energieverbrauches und des CO2-Ausstosses prüfen. Wie im erwähnten Reporting 2021 im Detail aufgeführt, wollte die SVE im Laufe 2022 auf der Basis bereits vorgenommener und weiterer Analysen einen entschlossenen Absenkungspfad definieren.

Gemäss Nachhaltigkeitsreporting 2022 lag der im Unterschied zum PACTA-Test (s.oben) aufgrund aktueller Verbrauchszahlen berechnete Ausstoss der direkt gehaltenen Immobilien im SVE-Portfolio im Durchschnitt für die Jahre 2017 bis 2021 22 kg CO2 pro m2 und Jahr. Das Nachhaltigkeitsreporting 2023 gibt die CO2-Intensität (Scope 1) für den Durchschnitt 2022/2023 mit 24 kg/m2 an. Einschliesslich Mieterstrom ist die CO2-Intensität rund 26.5 kg/m2.

Mit dem neuen Anlagereglement, laut Nachhaltigkeitsreporting 2022 und Nachhaltigkeitsreporting 2023 hatte die SVE den angekündigten, entschlossenen Dekarbonisierungspfad definiert. Sie will den CO2-Ausstoss durch Maximierung der Energieeffizienz und mit der gezielten Substitution von fossilen durch nachhaltigere Energieträger im Vergleich zu Ende 2020 bis 2032 halbieren mit dem Ziel, bis 2040 Netto-Null-Emissionen zu erreichen. Vier neue Projekte, die im Jahr 2023 abgeschlossen wurden, würden sich ab 2024 positiv auf die Absenkung der CO2-Intensität auswirken. Das Nachhaltigkeitsreporting 2024 aktualisiert den Absenkpfad mit der Erfolgsmessung: die SVE weist nun nach, dass zwischen Ende 2023 und Ende 2024 die beträchtliche Senkung um rund 65% von 26,6 kg/m2 auf 17.6 kg/m2 resultierte (Basis: Scope 1, sowie als Teil von Scope 2 mit Allgemeinstrom und Mieterstrom).

Gemäss Informationen der SVE an die Klima-Allianz vom April 2024 gilt zudem ein Planungsleitfaden ihres Immobilienverwalters Auwiesen Immobilien AG sowohl für Neubauten als auch für Sanierungen. Die Klima-Allianz entnimmt aus diesen ihr zur Auswertung zur Verfügung gestellten Auwiesen-Standards insbesondere folgende weitere Strategieelemente:

- Im Rahmen des beschlossenen CO2-Absenkpfades Netto-Null bis 2040 prüft die SVE überall die Potenziale für die Erstellung von ganzflächigen Photovoltaikanlagen. Diese Potenziale werden insbesondere bei Sanierungen und Neubauten, aber auch bei einem Heizungsersatz möglichst rasch umgesetzt.

- Bei Erstellung der Gebäude sind nachhaltige Konstruktionen und Produkte mit langer Lebensdauer einzsetzen, welche unterhaltsarm oder unterhaltsfrei sind. Für die Konstruktionsauswahl ist eine Life Cycle Betrachtung über einen Zeitraum von min. 20 Jahren vorzunehmen.
- Zur Überwachung und Optimierung des Energieverbrauchs soll ein Energiemonitoring mit Fernauslesemöglichkeit installiert werden. Dieses überwacht auch die technischen Anlagen wie Wärmeerzeugung und Photovoltaik.
- Für die E-Mobilität muss die nötige Infrastruktur bereitgestellt werden – alle Parkplätze müssen nachrüstbar sein.
- Auf eine ökologische Umgebungsgestaltung mit einheimischen Pflanzen und biologische Vielfalt ist zu achten. Alle Flachdächer sind zu begrünen. Die Bodenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Wo möglich soll das gesamte Oberflächen- und Dachwasser versickert und nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.
- Die Wohnüberbauungen sollen im günstigen bis mittleren Mietpreissegment liegen.

Mit ihrer langjährigen Beteiligung an der Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser (GEbW) und ihrer Präsenz auf Stufe Verwaltungsrat verfügt die SVE über eine Mitkontrolle an deren Immobilienstrategie. Hauptzweck der GEbW ist nicht nur die Vermietung günstiger Wohnungen an Familien und Einzelpersonen auf der Basis von Vermietungskriterien, sondern auch das Handeln gemäss ihrem Leitbild Nachhaltigkeit. Aus der Nachhaltigkeitspolitik GEbW geht hervor, dass die praktische Immobilienstrategie, die ebenfalls durch Auwiesen Immobilien AG umgesetzt wird, einer Klimastrategie mit passendem Einbezug der Nachhaltigkeitselemente des oben erwähnten Planungsleitfadens gleichkommt. Laut Mitteilung der SVE an die Klima-Allianz vom April 2024 hat die GEbW bereits vor einigen Jahren mit energetischen Sanierungen und nachhaltigen Heizungsinvestitionen begonnen. Entsprechend ist sie bezüglich Heizungsmix (63% mit erneuerbaren Energien) und einer CO2-Intensität von 12 kg CO2/m2 bereits weit fortgeschritten.

- Indirekte Immobilien Inland:

Laut dem neuen Anlagereglement soll die CO2-Intensität der indirekt gehaltenen Immobilien Inland periodisch erfasst und mit Benchmarks verglichen werden. Die SVE setzt sich zum Ziel, die CO2-Emissionen ihrer Anlagen zu reduzieren und strebt einen deutlich tieferen CO2-Fussabdruck gegenüber Vergleichsindizes an.

Gemäss Nachhaltigkeitsreporting 2022 und Nachhaltigkeitsreporting 2023 will die SVE beim Bestand der wenig gewichtigen indirekten Anlagen Schweiz sowie bei der Neuauswahl Wert darauf legen, dass umweltrelevante Kennzahlen sowie detaillierte ESG-Informationen vorliegen. Gemäss Nachhaltigkeitsreporting 2024 belief sich der Anteil an erneuerbaren Energieträgern auf rund 50%. Generell will sie Einfluss nehmen, um die Reduktion des CO2-Ausstosses zu beschleunigen und eine Verpflichtung zu Netto-Null-Emissionen bis 2040 zu erzielen. Bei ungenügendem Fortschritt besteht die Absicht, einen Wechsel zugunsten indirekter Immobilienanlagen mit einer grösseren Klimawirkung und besserer ESG-Qualität zu prüfen.

Kommentar Klima-Allianz

- Diese im Grobkonzept vorliegende Klimastrategie mit Ziel Netto Null 2040 für die wenig gewichtigen indirekten Immobilien in der Schweiz ist eine sehr gute Basis für einen zukünftigen, nachvollziehbaren Umsetzungsplan zur Sicherung der Zieltreue.
- Der Nachweis der Umsetzung ist naturgemäss noch ausstehend.

- Hypotheken, andere Immobilienfinanzierungen und Green Bonds Immobilien:

Gemäss Mitteilung der SVE vom April 2023 wollte die SVE die Einführung grüner Hypotheken mit finanziellem Anreiz für selbstgenutztes Wohneigentum prüfen. Neben den direkt vergebenen Hypotheken ist ein geringer Anteil in Kollektivanlagen investiert, bei welchen teilweise bereits ESG-Kriterien integriert seien. Die SVE erwartet, dass mit dem zunehmenden Angebot und dem wachsenden Marktvolumen Green Bonds künftig besser zugänglich werden.

Mit Newsletter von Anfang 2024 sowie gemäss Nachhaltigkeitsreporting 2024 bietet die SVE nun grüne Hypotheken « mit attraktiven Zinsvorteilen » für Investitionen in Neubauten und energetische Sanierungen an. Die Verbesserungen (Gebäudehülle, Gesamtenergie, CO2-Emissionen) müssen mit einem Minergie-Zertifikat, einem Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) oder einem Nachweis des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) belegt werden.

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

- Direkte Immobilien und Beteiligung GEbW:

Wie erwähnt hatte die SVE die CO2-Intensität des Gebäudeparks den Durchschnitt der Jahre 2017 bis 2021 berechnen lassen. Sie verfügt gemäss der Nachhaltigkeitsreportings 2022-2024 ebenfalls über den aggregrierten Energieverbrauch. Die Analyse beruht auf der Berechnung der direkten Emissionen des Scope 1 einschliesslich Allgemeinstrom und neu auch der indirekten Emissionen des Mieterstroms.

Kommentar Klima-Allianz

- Auftragnehmer war offenbar der Dienstleister IAZI.
- Wie im Nachhaltigkeitsreporting 2022 anvisiert, sollten auch die indirekten Emissionen der Fernwärme (Grossteil des Scope 2), der grauen Energie (Scope 3 upstream) und der extern generierten Emissionen durch den Verkehr der Nutzer (Scope 3 downstream) zumindest qualitativ einbezogen werden.

- Indirekte Immobilien Inland:

Wie oben erwähnt, besteht im Grundkonzept eine Klimastrategie mit Ziel Netto-Null 2040.

Kommentar Klima-Allianz

Die tatsächliche Umsetzung der Klimastrategie sollte den anvisierten raschen Absenkungspfad der CO2-Emissionen über die nachfolgenden kombinierten Wirkachsen angehen und die Gesamtheit relevanter ESG-Ziele unter Einbezug der UN Sustainable Development Goals (SDG) abdecken:

- Dezidiertes Engagement der Asset Manager durch Einforderung der CO2-Emissionen pro m2 und von detaillierten ESG-Informationen sowie der Verpflichtung zu Netto Null spätestens 2040.
- Fortgeschrittene Vermögensverwalter sind in der Lage, diese beispielsweise auf der Basis der weit verbreitenden Teilnahme am globalen ESG- und Klima-Managementstandard GRESB zu gewinnen. In der Schweiz haben die Fondsverwalter mit den neuen Leitlinien « Umweltrelevante Kennzahlen » der AMAS eine gute Grundlage zur Dokumentation der Treibhausgasemissionen.
- Bei ausbleibendem Fortschritt oder ungenügender Performance, tatsächliche Umsetzung der Absicht der Deselektion von Mandaten und Fonds zugunsten von Anlagegefässen, deren Dokumentation maximale Klimawirkung und ESG-Qualität nachweist.

- Hypotheken:

Es ist keine Absicht ersichtlich für die Messung der finanzierten CO2-Emissionen, die durch den Bestand der Hypotheken finanziert werden.

Dekarbonisierungsziele für direkte und indirekte CO2-Emissionen und Massnahmenplanung

- Direkte Immobilien und Beteiligung GEbW:

Wie erwähnt hat die SVE Investitionen und Massnahmen beschlossen, die eine Reduktion des CO2-Ausstosses vom Durchschnitt 2017-2021 von 22 kg/m2/a auf 11 kg/m2/a bis ins Jahr 2032 ermöglichen sollen. Damit soll der CO2-Ausstoss im Vergleich zu Ende 2020 bis 2032 halbiert und die Emissionen bis 2040 auf netto null gesenkt werden.

- Indirekte Immobilien Inland:

Wie erwähnt hat sich die SVE das Ziel gesetzt, dass ihre indirekten Immobilienanlagen das Ziel Netto Null 2040 erreichen.

- Hypotheken, andere Immobilienfinanzierungen und Green Bonds Immobilien:

Es sind naturgemäss noch keine konkreten Ziele für einen dezidierten Wachstumspfad für grüne Hypotheken ersichtlich.

Im Falle der weiteren Immobilienfinanzierungen sind keine konkreten Ziele für einen dezidierten Wachstumspfad für Green Bonds oder gleichwertigen Finanzierungen für grüne Immobilien ersichtlich.

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

- Direkte Immobilien und Beteiligung GEbW:

Wie oben erwähnt besteht eine dichte Überwachung des Standes der Zielerreichung.

- Indirekte Immobilien Inland:

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

- Hypotheken, andere Immobilienfinanzierungen und Green Bonds Immobilien:

Es ist noch 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

Visionäre Pensionskasse:

- Bei den eigenen Immobilien sowie bei der mitkontrollierten Beteiligung an der Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser (GEbW) in Winterthur verfolgt die SVE insgesamt eine Klimastrategie mit einem ambitionierten Dekarbonisierungsplan zu Netto-Null 2040 vor, welche die Reduktion der direkten CO2-Emissionen bis 2032 um die Hälfte im Vergleich zu 2020 festlegt, Ende 2024 bereits eine erste beträchtliche Reduktion dokumentiert und somit die Zieltreue unterstreicht. Eingeschlossen ist ein optimaler Zuwachspfad für die Photovoltaik, die Förderung der Elektromobilität und bei den Baumaterialien die Einbindung der Anforderungen der Zirkulärwirtschaft. Es besteht eine exzellente Systemperformance zu Netto-Null 2040 unter optimalem Einbezug der relevanten UN-Sustainable Development Goals.
- Impact Generating Investment in sozialen Wohnraum via Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser (GEbW) in Winterthur von 1.1% der Aktiven.
- Bei den wenig gewichtigen indirekten Immobilien Inland besteht aufgrund einer im Grobkonzept vorliegenden und wirksam gestalteten Klimastrategie mit Ziel Netto Null 2040 eine bestimmte Systemperformance zu Netto-Null 2050 mit Potenzial, zukünftig optimal zu werden.
- Seit Anfang 2024 bietet die SVE eine grüne Hypothek mit Zinsvorteil im Falle von Investitionen in grüne Neubauten und für energetische Sanierungen an. Somit befindet sie sich mit ihrer beginnenden Vergabe von grünen Hypotheken im Anfangsstadium dazu, in Zukunft immer mehr zur beschleunigten Dekarbonisierung der Immobilien in diesem beeinflussbaren Segment beitragen zu können.

Tendenz 2023-2025

Bewertung: Nachhaltig

Kommentar Klima-Allianz

- Mit ihrer Nachhaltigkeitsstrategie und mit ihrem getätigten Erfolgsnachweis befindet sich die SVE bei den direkten Immobilien auf sicherem Kurs zu Netto-Null 2040 und schliesst dabei auch die indirekten Emissionen der grauen Energie und der Mobilität der Nutzer, einen ambitionierten Zuwachspfad der Photovoltaik und die Nachhaltigkeit im Sinne der Einhaltung bester Sozial- und Umweltstandards ein.
- Mit ihrem langjährigen Impact Generating Investment von 11 % der Aktiven in gemeinnützige Immobilien in Winterthur unterstützt die SVE das Ziel der positiven 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".