



# Compatibilité climatique Servisa Sammelstiftung

(Servisa Sammelstiftung, Supra Sammelstiftung (ex Swisscanto Sammelstiftungen))

## Charakterisierung Vorsorgeeinrichtung

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

## Charakterisierung Teil Immobilien

Die Investitionen in Immobilien teilen sich gemäss Anlagebericht 2023 und Mitteilung der Servisa vom April 2024 wie folgt auf (in Prozent aller Immobilienanlagen):

- Immobilienanlagen Schweiz indirekt: 56%
- Immobilienanlagen Ausland indirekt: 21%
- Hypotheken indirekt: 23%
- Green Bonds Immobilien: 0%

## Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien

Weder auf der Website noch im Anlagebericht 2023 ist eine Nachhaltigkeitspolitik bezüglich Immobilien auf der Basis der ESG-Kriterien (Environment, Social, Governance) auffindbar, die informiert, wie stark die Vorsorgeeinrichtung ihren Klima- und ESG-Hebel (Nachhaltigkeit im Sinne der UN-Sustainable Development Goals) operationalisiert – betreffend die indirekten Beteiligungen in Immobilien-Kollektivanlagen im In- und Ausland, die Kollektivanlage in Hypothekenfonds und die Anlagen in Green Bonds für grüne Immobilien.

Hingegen informiert die Servisa in ihrem Kurzbericht Nachhaltigkeit 2023, dass im Rahmen ihren neuen Nachhaltigkeitspolitik auch die Immobilien erfasst werden sollen.

### ■ Immobilien indirekt, In- und Ausland:

Es ist keine öffentliche Strategie zur Dekarbonisierung der Immobilieninvestitionen in kollektive Kapitalanlagen im In- und Ausland ersichtlich.

Gemäss Mitteilung der Servisa vom April 2024 verfolgt sie jedoch für die inländischen indirekten Immobilien eine noch interne Strategie zur Dekarbonisierung. Von den Vermögensverwaltern erwartet sie CO<sub>2</sub>- und ESG-Daten sowie verpflichtende Absenkungspfade. Zudem tätige sie Neuinvestitionen in ökologische Entwicklungsprojekte und Neubauten in der Schweiz.

Parallel zu diesen Informationen hat die Servisa Sammelstiftung ihre Liste der Immobilienanlagen und ihre Einschätzungen zum aktuellen Stand der Anlagegefässe der Klima-Allianz zur Auswertung zur Verfügung gestellt.

Die Klima-Allianz hat die Immobilien-Kollektivanlagen der Servisa mit Hilfe der öffentlich zugänglichen und eben den von der Servisa im April 2024 zur Verfügung gestellten Dokumentationen untersucht:

- Die für einen Dekarbonisierungspfad relevanten Anlagegefässe mit eigenem Immobilienpark in der Schweiz weisen die Energie- und CO<sub>2</sub>-Emissionen aus, es bestehen verpflichtende Dekarbonisierungspfade 2050 mit bestimmten Zwischenzielen und bestimmten Nachhaltigkeitszielen. Die CO<sub>2</sub>-Reduktionsziele sind allerdings tiefer als eine Halbierung bis 2030 im Vergleich zu 2020, somit ist noch keine Perspektive zu Netto-Null 2040 erkennbar.
- Die verbleibende Anlagestiftung mit eigenen Immobilien im Inland ist auf Immobilienentwicklung spezialisiert. Es ist allerdings nicht ersichtlich, ob Ihre Neubauten konform sind zu den im Zeitpunkt der Planung fortgeschrittensten Energiestandards.
- Die Anlagegefässe im Ausland berichten mit einer Ausnahme nur über ihre GRESB-Ratings. Entsprechend fehlen noch CO<sub>2</sub>-Emissionsdaten und Dekarbonisierungsverpflichtungen.
- Die verbleibende Anlagestiftung mit kommerziellen Immobilien im Ausland bekennt

- sich zu einem definierten Dekarbonisierungspfad mit Absenkung um ein Drittel tieferer CO<sub>2</sub>-Intensität bis 2030 im Vergleich zu 2020 – ein noch wenig ausgeprägter Dekarbonisierungspfad.
- Gemäss Mitteilung der Servisa vom April 2024 ist sie an der Arbeit, von ihren Vermögensverwaltern der ausländischen Kollektivanlagen mit detaillierten Fragebögen umfassende Klima- und ESG-Daten einzufordern.

Die Klima-Allianz hat als Antwort auf die erwähnte Offenlegung im Mai 2024 der Servisa eine Tabelle übermittelt, welche zu den eingesetzten Immobiliengefässen ihre Einschätzung der Standes der Evolution hin zu einem Dekarbonisierungspfad mit Perspektive zu Netto-Null 2040 auflistet.

#### Kommentar Klima-Allianz

- Bei den Anlagegefässen im Inland legt die Gewinnung der Übersicht über die CO<sub>2</sub>- und ESG-Daten und der Dekarbonisierungsverpflichtungen mit definierten Absenkpfeilen eine gute Grundlage für ein aktives Management zur Erwirkung eines Dekarbonisierungspfades auf Ebene Servisa-Portfolio.
- Für die Anlagegefässe im Ausland legt die Einforderung umfassender CO<sub>2</sub>- und ESG-Daten die Grundlage für eine zukünftige Klimastrategie in diesem Bereich.
- Die Einschätzung der Klima-Allianz zeigt die Lücken, aber auch das Potenzial zum aktiven Challenging insbesondere der Nachzügler und der Schwergewichte im Portfolio auf.
- Die Option der Ansage und letztendlich Umsetzung von Divestment und Neuausrichtung der Zuflüsse zu Vorreitern kann bei Verstärkung des Engagements die Lücken schliessen.

Die zu intensivierende Klimastrategie sollte einen raschen Absenkungspfad der CO<sub>2</sub>-Emissionen mit Einschluss von ESG-Zielen zum Ziel haben und die nachfolgenden Wirkachsen kombinieren.

Beginnend mit den verhältnismässig gut beeinflussbaren indirekten Immobilienanlagen im Inland sollte die Klimastrategie Zwischen- und Endziele festlegen für den Zeitraum bis 2050, Reporting definieren und inhaltlich auf folgenden Pfeilern beruhen:

- Auf der Basis des heutigen Informationsstandes, Beschlussfassung für einen konkreten Reduktionsplan mit kurz- und mittelfristigen Zwischenzielen, der auch die relevanten UN-Sustainable Development Goals berücksichtigt.
- Maximale, über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Ausschöpfung des Potenzials energetischer Sanierungen des Altbestandes in der Schweiz nach bestem Stand der Technik – mit maximaler Optimierung bei der Senkung des Energieverbrauchs und der vollständigen Umstellung auf erneuerbare Energien – sowie mit Einbezug der grauen Energie (Scope 3 upstream) und der extern generierten Emissionen durch Energiebezüge (Scope 2) und Verkehr (Scope 3 downstream) in die Planungsentscheide.
- Neubauten sind konform zu den im Zeitpunkt der Planung fortgeschrittensten Energiestandards, umfassend Scope 1 (direkte Emissionen), Scope 2 und Scope 3.
- Vorausschauende Verbrauchssteuerung via Gebäudetechnik und Mieterengagement sowie ein enges CO<sub>2</sub>- und Energie-Monitoring.
- Maximale Realisierung der Potenziale 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 CO<sub>2</sub>-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.
- Bei ausbleibendem Fortschritt oder ungenügender Performance, Deselektion von Mandaten und Fonds zugunsten von Anlagegefässen, deren Dokumentation maximale Klimawirkung und ESG-Qualität nachweist.

Im Feld der indirekten Immobilien im Ausland sollte die Klimastrategie die folgenden Wirkachsen kombinieren:

- Weiterführung des Engagements der Asset Manager durch Einforderung der CO<sub>2</sub>-Emissionen pro m<sup>2</sup> und von detaillierten ESG-Informationen sowie der Verpflichtung zu Netto Null spätestens 2050. Fortgeschrittene Vermögensverwalter sind in der Lage, diese beispielsweise auf der Basis der weit verbreiteten Teilnahme am globalen Standard GRESB zu gewinnen.
- Bei ausbleibendem Fortschritt oder ungenügender Performance, Deselektion von Mandaten und Fonds zugunsten von Anlagegefässen, deren Dokumentation maximale Klimawirkung und ESG-Qualität nachweist.

#### ■ Hypotheken und Green Bonds Immobilien:

Gemäss der Mitteilung an die Klima-Allianz vom April 2024 ist die Absicht angedacht, im Bereich der beeinflussbaren externen Immobilieneigentümer eine Evaluation vorzunehmen.

Eine Strategie insbesondere für einen Wachstumspfad von Sanierungen mit optimaler Energieeffizienz und Dekarbonisierung ist jedoch noch nicht ersichtlich.

---

#### Kommentar Klima-Allianz

Eine Klimastrategie sollte sich auf die folgenden Wirkachsen abstützen:

- Engagement der Asset Manager der Hypothekenfonds durch Einforderung der CO<sub>2</sub>-Intensität der finanzierten Immobilien sowie der Verpflichtung zu Netto Null spätestens 2050. Notwendig ist ein Wachstumspfad 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, Deselektion von Mandaten und Fonds zugunsten von Anlagegefässen, deren Dokumentation maximale Klimawirkung nachweist.
- 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 CO<sub>2</sub>-Emissionen und ESG- Bestandesaufnahme

##### ■ Immobilien indirekt, In- und Ausland:

Es ist kein noch öffentliches Reporting mit ESG-Indikatoren und CO<sub>2</sub>-Emissionen für die indirekt gehaltenen Immobilien ersichtlich.

##### ■ Hypotheken:

Es ist keine Absicht ersichtlich für die Messung der finanzierten CO<sub>2</sub>-Emissionen, die durch den Bestand der Hypotheken finanziert werden.

#### Dekarbonisierungsziele für direkte und indirekte CO<sub>2</sub>-Emissionen und Massnahmenplanung

##### ■ Immobilien indirekt, In- und Ausland:

Es sind noch keine konkreten Ziele und Zwischenziele für einen 1.5°C-kompatiblen Absenkpfad der CO<sub>2</sub>-Emissionen der direkten und indirekten Immobilien ersichtlich.

##### ■ Hypotheken und Green Bonds Immobilien:

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

#### ■ Immobilien indirekt, In- und Ausland:

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

##### ■ Hypotheken und Green Bonds Immobilien:

Es ist kein Reporting über Fortschritte bei der Reduzierung der finanzierten CO<sub>2</sub>-Emissionen durch Green Bonds oder gleichwertige Finanzierungen für grüne Immobilien ersichtlich.



---

#### Schlussfolgerung

Noch kein Pfad zu Netto-Null spätestens 2050 für alle Immobilienanlagen.

#### Positiv:

- Bei den indirekten Immobilienanlagen in der Schweiz kennt die Servisa gemäss Offenlegung an die Klima-Allianz die CO<sub>2</sub>-Emissionen; und sie hat die Übersicht über die bestehenden Dekarbonisierungspfade unterschiedlichen Ambitionsniveaus.
- In Kenntnis des Standes des Portfolios Inland bewertet die Klima-Allianz die Ausgangslage der Servisa als gute Basis für eine Verstärkung ihres Engagements der Asset Manager.

#### Jedoch:

- Die vorhandenen Lücken zeigen das Potenzial der Servisa zum aktiven Challenging insbesondere der Nachzügler und der Schwergewichte im Portfolio Inland auf.
- Die Engagement-Aktivitäten zur Einleitung einer schnellen Dekarbonisierung unter Berücksichtigung der relevanten UN-Sustainable Development Goals stehen demnach erst am Anfang. Ein Potenzial für eine bestimmte Systemperformance zu Netto-Null 2050 ist jedoch erkennbar.
- Bei den indirekten Immobilienanlagen im Ausland sind erste Engagement-Aktivitäten zur Gewinnung von ESG- und Klimadaten im Gange. Eine Systemperformance hin zu Netto-Null spätestens 2050 ist aber noch aufzubauen.
- Bei den Hypotheken-Kollektivanlagen sind Engagement-Aktivitäten zur Erreichung der Dekarbonisierung hin zu Netto-Null 2050 feststellbar erst angedacht, und bei 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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Emissionen aufzeigt, wird die Klima-Allianz die Höherstufung auf **ORANGE** vornehmen. Voraussetzung dazu sind:

- Eine erkennbare Klimastrategie bei den indirekten Immobilien Schweiz und Ausland, welche mit Engagement, Monitoring des Dekarbonisierungspfads sowie Deselektion und Neuselektion von Mandaten und Fonds bei ungenügendem Fortschritt vorerst die Zielerreichung der Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen um die Hälfte bis 2030 unter Berücksichtigung der relevanten UN-Sustainable Development Goals sichert, und anschliessend die Perspektive auf Netto-Null 2040 eröffnet.
- Das Monitoring dieses Dekarbonisierungspfads zeigt auf, dass eine stabile lineare Fortsetzung zur Erfüllung des Halbierungsziels bis 2030 führen wird.
- 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 Servisa – 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.



## Tendenz

Bewertung: Potenzial zu Orange

---

### Kommentar Klima-Allianz

- Für die indirekten Immobilien im Inland fehlt noch das öffentliche Reporting der CO<sub>2</sub>-Intensitäten.
- Bei den indirekten Immobilien im Ausland fehlt die Messung und öffentliche Publikation der CO<sub>2</sub>-Intensitäten.
- Die noch zu entwickelnde öffentliche und umfassende Klimastrategie sollte für die Gesamtheit der Immobilienanlagen, aber beginnend mit den indirekten Immobilienanlagen in der Schweiz, die Verpflichtung auf konkrete und ehrgeizige Zwischenziele beinhalten, die auf der Basis eines Umsetzungsplans einen Dekarbonisierungspfad mit Halbierung bis 2030 bewirkt und somit im Einklang mit einem Netto-Null-Ziel bis spätestens 2050 ist – immer unter Berücksichtigung der relevanten UN-Sustainable Development Goals.
- Via Produktselektion und Engagement oder Auswechslung von Managern sollten bei den Kollektivanlagen in Immobilien im Inland auch Scope 3-Informationen, ESG-Informationen – auch bei den Neubauten – in Anlehnung an die Kriterien des SNBS, Photovoltaik-Zunahmepfade sowie die Verpflichtung zu Netto Null eher 2040 als 2050 eingefordert werden.
- Via Produktselektion und Engagement oder Auswechslung von Managern sollte bei den Kollektivanlagen in Immobilien im Ausland die regelmässige Dokumentation der ESG-Qualität und der CO<sub>2</sub>-Emissionen pro m<sup>2</sup> gesichert werden – und die Verpflichtung zum Netto-Null Ziel spätestens 2050.
- Via Produktselektion und Engagement oder Auswechslung von Managern sollte bei den Kollektivanlagen in Hypotheken die regelmässige Dokumentation der finanzierten der CO<sub>2</sub>-Emissionen pro m<sup>2</sup> gesichert werden – und die Verpflichtung zum Netto-Null Ziel spätestens 2050. Bei Misserfolg sollte auf Finanzierungen gewechselt werden, welche grüne Hypotheken ermöglichen.
- Beim Impact Investing via Immobilienfinanzierungen sollte ein Prozess implementiert werden, der zu einem Zuwachspfad von Green Bonds oder gleichwertigen Finanzierungen führt, eingesetzt für grüne Hypotheken und/oder grüne Immobilien mit optimaler CO<sub>2</sub>-Wirksamkeit insbesondere für Sanierungen.
- Für sämtliche Klimahebel im Immobilienbereich sollte eine permanent zu adjustierende Massnahmenplanung zu Netto Null spätestens 2050 implementiert und ein ehrgeiziges Zwischenziel für 2030 gesetzt werden, so dass ein Potenzial besteht, bis 2040 Netto-Null zu erreichen.