



# Compatibilité climatique Nest Sammelstiftung

## 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 2021 und Informationen der Nest Sammelstiftung an die Klima-Allianz wie folgt auf (in Prozent aller Immobilienanlagen mit Ausnahme der Green Bonds, die in Prozent der Aktiven ausgegeben sind):

- Direkte Immobilienanlagen: 61%
- Indirekte Immobilienanlagen Inland in Kollektivgefässe: 17.5%
- Indirekte Immobilienanlagen Inland in Logis Suisse AG: 3.5%
- Indirekte Immobilienanlagen in Immobilienfonds Ausland: 10%
- Hypotheken (überwiegend Hypothekenfonds): 8%
- Green Bonds Immobilien: 1%

## Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien

### ■ Direkte Immobilien:

Das Portfolio der Nest umfasst 24 Liegenschaften in den Sektoren Wohnen, Büro und Verkauf. Gemäss Geschäftsbericht 2021 sind die Liegenschaften vorwiegend im Wohnungsbau geführt und werden hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeit laufend überprüft und verbessert. Schwerpunkte bilden gut erschlossene Zentren und Gemeinden. Gemäss Anlagelement ist der Mindestanteil an Wohnliegenschaften 60%, und Infrastrukturbauten, Anlagen in landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, Betreiberliegenschaften (Hotels, Shoppingcenter, Altersheime etc.) sowie Luxusobjekte sind ausgeschlossen.

Die Nest Sammelstiftung befolgt gemäss ihrer übergeordneten Nachhaltigkeitsstrategie und ergänzenden Informationen an die Klima-Allianz

vom Oktober 2022 für die direkten Immobilien eine seit längerem bestehende Praxis mit den folgenden Elementen:

- Sie verfolgt in den Bereichen Ökologie und Soziales eine ganzheitliche Nachhaltigkeit. Diese erstreckt sich vom Bau über den Betrieb bis hin zum Nutzungsverhalten und dem Rückbau der Immobilie ("Zirkularwirtschaft").
- Sie wendet bei der Liegenschaftsentwicklung die Richtlinien im Bereich nachhaltiges Bauen und Standards für Energie-Effizienz an, wie Minergie A/P-Eco, Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS Hochbau), SIA-Norm 112 und 112/1.
- Sie verpflichtet sich, die CO<sub>2</sub>-Emissionen so stark wie ökonomisch möglich zu reduzieren. Dies erfolgt im Rahmen von Neuentwicklungen sowie über Sanierungsmassnahmen.
- Nest berücksichtigt auch soziale Aspekte inkl. Lieferketten, wie Ausschluss im Falle der Verletzung grundlegender Menschen- und Arbeitsrechte.
- Nest betrachtet sich als verantwortungsvolle Vertragspartnerin.
- Die Mieterschaft ist in Fragen des Energie- und Wasserverbrauchs integriert und sensibilisiert.
- Massnahmen zum verantwortungsbewussten Umgang mit Ressourcen bis hin zur Zirkularität wurden und werden bei sämtlichen Immobilienprojekten umgesetzt.
- Ein Nachhaltigkeitskontroversen-Screening von Vertragspartnern (Baufirmen etc.) wird jährlich durchgeführt und bei Vorfällen Engagement durchgeführt.

Konkret werden seit längerem insbesondere folgende Massnahmen sowohl bei der Sanierung von Bestandsliegenschaften als auch bei Neubauten implementiert:

- Bei Ersatz, Sanierungen und Neubauten gelangen Heizanlagen mit erneuerbaren Energieträgern oder Fernwärme zum Einsatz.
- Bei Installation von Wärmepumpen zur Aufbereitung von Heizwärme und Warmwasser werden, sofern die Umstände gegeben sind, immer PV-Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie installiert.
- Bei Sanierungen und Neubauten wird die Installation von Solarthermie-Anlagen oder PV-

- Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie geprüft und bei Wirtschaftlichkeit umgesetzt.
- Baumaterialien und Gebäudehüllen: Holz wird bei allen Bauvorhaben als Werkstoff geprüft. Gebäudehüllen entsprechen den Vorgaben gemäss Label Minergie.
- Die ÖV-Anbindung wird beim Erwerb jeder Liegenschaft mit dem Ziel einer möglichst umweltschonenden Abwicklung des Verkehrs geprüft.
- Für alle Liegenschaften wird die Einführung eines Mobilitätskonzeptes geprüft.

Gemäss der aktuellen **Nachhaltigkeitsstrategie** wird diese im Feld der Immobilien im Moment überarbeitet und an den Stand der Entwicklung angepasst. Wie aus Mitteilungen an die Klima-Allianz vom Oktober 2022 hervorgeht, ist Nest an der Arbeit, Gebäudepolitik und -management grundlegend zu systematisieren. Es wurden 13 bisher noch nicht veröffentlichte, aber der Klima-Allianz vorliegende Nachhaltigkeitsprinzipien, geordnet nach den Handlungsfeldern E (Environment), S (Social) und G (Governance) und mit Mapping zu einer Vielzahl an konkreten Indikatoren erarbeitet. Sie sollen als Rahmen zur Massnahmenplanung, für Vergleichbarkeit unter den Immobilien und der Erfolgsmessung dienen. Nicht nur CO<sub>2</sub>-Kriterien, sondern im Umweltbereich auch weitere Segmente wie Biodiversität sind integriert. Ebenfalls beinhalten die Wirkachsen zutreffende Elemente der **UN-Sustainable Development Goals**, etwa durch Beachtung von Kriterien zu Gesundheit und Wohlbefinden, sowie durch die Einbindung sozio-ökonomischer Faktoren wie Verzicht auf Luxuswohnungen oder Förderung von Wohnen im Alter.

#### ▪ Indirekte Immobilien:

Gemäss **Geschäftsbericht 2021** und ergänzenden Informationen von Nest vom Oktober 2022 ist das Portfolio wie folgt zusammengesetzt:

- In der Schweiz ist Nest via ihr Mandat an die Privatbank **Maerki Baumann** überwiegend in eine Vielzahl von Fonds, Anlagestiftungen und nicht börsenkotierten Immobiliengesellschaften investiert.
- Der Rest ist mit 17% der indirekten Immobilien Schweiz – 3.5% aller Immobilienanlagen – in die **Logis Suisse AG**, investiert, die das Ziel verfolgt, fairen Wohnraum zu schaffen und nach sozialen und ökologischen Grundwerten zu handeln.
- Im Ausland ist Nest investiert je zu etwa der Hälfte in die **Anlagegruppe AFIAA Global** der stark durch schweizerische Pensionskassen kontrollierte **Anlagestiftung AFIAA by Avadis**, sowie in den schwergewichtig aus Büro- und Verkaufsflächen bestehenden **Credit Suisse Real Estate Fund International**.

Generell wendet Nest gemäss den Informationen vom Oktober 2022 ihre übergeordnete **Nachhaltigkeitsstrategie** auch auf die indirekten Immobilien wie folgt an:

- Bei den indirekten Anlagen In- und Ausland besteht eine noch interne, aber ambitionierte Engagementstrategie auf der Basis eines der Klima-Allianz zur Verfügung gestellten, sehr umfassenden Fragebogens zur Nachhaltigkeit, der sämtliche aktuell geforderten ESG-Wirkindikatoren einschliesslich der zeitnahen Dekarbonisierung mit Netto-Null Ziel spätestens 2050 einfordert.
- Im Falle, wenn die Vermögensverwalter für In- und Auslandsimmobilien diese Ziele von Nest nicht teilen würden, würde es eine Neuausschreibung geben (Divestment).

Bereits bekannt ist folgendes:

- Für das Ausland verfügt einerseits die Anlagegruppe AFIAA Global über **Nachhaltigkeitsgrundsätze**. Gemäss den Zusatz-Informationen von Nest vom Oktober 2022 besteht bereits seit über einem Jahr ein Messkonzept mit entsprechenden KPIs, insbesondere Energieverbrauch. Aktuell werden ausgehend vom Ist-Zustand Ziele für die nächsten Jahre abgeleitet. Der angestrebte CO<sub>2</sub>-Absenkpfad sowie weitere Kriterien sollen im Geschäftsbericht 2022 kommuniziert werden.
- Weiterhin verfolgt der Credit Suisse Real Estate Fund International eine **ESG- und Klimastrategie** mit aktuellem 4 Star Rating im **GRESB Real Estate Assessment mit Benchmark**, der auch gemäss dessen Jahresbericht 2021 die **Verpflichtung zu einem Dekarbonisierungspfad** mit Halbierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2030 im Vergleich zu 2019 und zum Netto-Null Ziel 2040 mit sich bringt. Aktuell sank die Gesamtenergieintensität zwischen 2019 und 2020 bereits um 3,5% auf 122 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen (Scope 1-3) gingen ebenfalls um 6,8% zurück. Die Scope-1-2-Emissionen lagen 2020 bei etwa 9 kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>/Jahr.

---

#### Kommentar Klima-Allianz

- Im Falle des Anteils von 3.5% aller Immobilienanlagen, die in die **Logis Suisse AG** in der Schweiz investiert sind, besteht eine starke Verpflichtung, nach sozialen und ökologischen Grundwerten zu handeln.
- Im **Geschäftsbericht 2021** sind zwar einige Hinweise auf eine fortschrittliche Praxis hinsichtlich Energieeffizienz und Einsatz erneuerbarer Energien auffindbar.
- Informationen zu einer Klimastrategie mit Messung der CO<sub>2</sub>-Emissionen und nachfolgender Festlegung eines verbindlichen Dekarbonisierungspfads sind jedoch noch ausstehend.

#### ▪ Hypotheken, Green Bonds Immobilien und andere Immobilienfinanzierungen:

Wie Nest im Oktober 2022 mitteilt, vergibt sie keine direkten Hypotheken. Gemäss **Geschäftsbericht 2021** erfolgt die Anlage im Falle der Hypotheken zum grösseren Teil via den **konventionellen**

~~Hypothekenfonds CSA Hypotheken~~ Schweiz von Credit Suisse, der gemäss Mitteilung von Nest vom Oktober 2022 ein sehr altes Portfolio enthält. Deshalb betreibt Nest Engagement mit dem Ziel, dass Credit Suisse Nachhaltigkeit und Klimakriterien in der Hypothekenvergabe einbaut. Erste Gespräche mit dem Portfoliomanagement des Fonds haben bereits stattgefunden. Die Chancen seien aber mässig, dass dieses Finanzprodukt zeitnah auf einen ausreichend klimawirksamen Neueinbau grüner Hypotheken einschwenkt und die Zuwachsraten des Fonds in die klimapositive Richtung umbaut. Nest eruiert deshalb weitere Möglichkeiten und plant eine Ausschreibung für explizit nachhaltige Hypothekenfonds Schweiz.

#### Kommentar Klima-Allianz

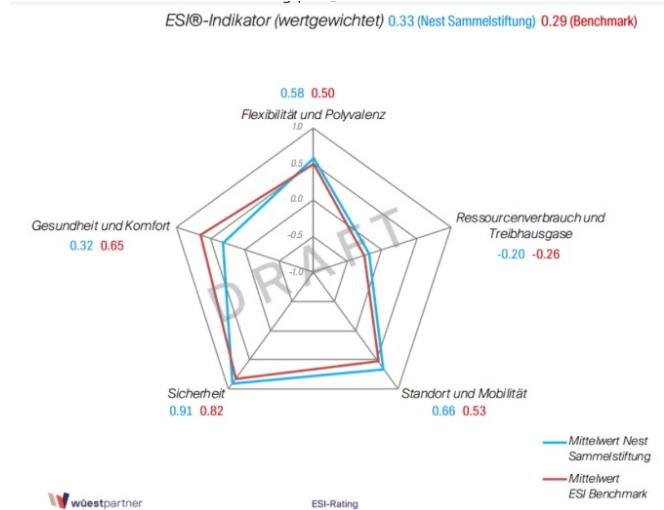
- Für die Anlagekategorie Hypotheken mit dem CS-Hypothekenfonds besteht eine wirksame Klimastrategie, die einen Wachstumspfad grüner Hypotheken einfordert, aber bei Ungenügen des Asset Managers konkret Divestment und Neuselektion plant.

Im Bereich der Obligationen Schweiz und Ausland investiert Nest gemäss Mitteilung vom Januar 2023 rund 40 Mio. CHF in Green Bonds für grüne Immobilien, entsprechend rund 1% der Aktiven. Im Fall der Obligationen Schweiz ist dies wesentlich mehr als die marktüblichen, im Swiss Bond Index SBI vorhandenen Green Bonds von 3.4% einschliesslich Clean Energy. Unter der Annahme, dass im SBI etwa die Hälfte für grüne Immobilien eingesetzt wird, der marktübliche Anteil an Green Bonds Immobilien also 1.7% beträgt, dürfte für Nest der aus dem aktuellen Gewicht der Obligationen Schweiz von 19% resultierende "Sowieso-Anteil" rund 0.3% betragen. Für die Obligationen Fremdwährung (ohne Emerging Markets) mit Gewicht 9% darf ein ähnlich höherer Anteil Green Bonds als der respektive Markt, also ein "Sowieso-Anteil" von rund 0.15% postuliert werden. Zusammengenommen schätzt die Klima-Allianz den "Impact-Anteil" für grüne Immobilien im In- und Ausland auf rund 0.5-0.6% der Aktiven.

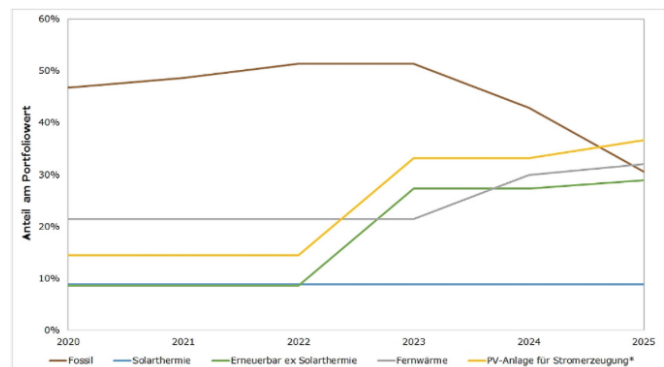
#### Reporting der direkten und indirekten CO<sub>2</sub>-Emissionen und ESG Bestandesaufnahme

##### ■ Direkte Immobilien:

In der Folge einer finanziellen Neubewertung durch Wüest und Partner hat die Nest Sammelstiftung per Ende 2020 ein ESI-Rating der Liegenschaften und des Portfolios auf der Basis des ESI-Indicators (Economic Sustainability Indicator mit starkem Einbezug der ESG-Kriterien) des Center for Corporate Responsibility and Sustainability (CCRS) der Universität Zürich durchführen lassen.



Die wesentlichen Feststellungen des Nest-Nachhaltigkeitsreports, ergänzt durch weitere Informationen der Nest, sind:



- Der Vergleich zum Schweizer Durchschnitt der verwendeten Energieträger zeigt, dass die Immobilien von Nest knapp 10% weniger mit fossilen Energiequellen heizen.
- Der Anteil von Heizsystemen, die mit fossilen Energieträgern betrieben werden, ist rund 50% des Immobilienwerts. Der Grund für das eher durchschnittliche Resultat ist, dass im Portfolio viele alte Gebäude gehalten werden, auch aufgrund des Zukaufs von energetisch sanierungsbedürftigen Liegenschaften, wovon viele auf einen Fernwärme-Anschluss warten müssen.
- Etwas unter 20% werden mit erneuerbarer Energie beheizt, davon fast 10% vom Total mit Solarthermie.
- Etwas über 20% sind an Fernwärme angeschlossen.

- Das ESI-Rating gewichtet stark Marktfähigkeit, Mietertrag, Vermietbarkeit und Sicherheit, weniger aber Ressourcenverbrauch und Treibhausgasemissionen.
- Wesentliche Lücke des ESI-Ratings und des Nachhaltigkeitsreportings von Nest ist das Fehlen des Reportings und Monitorings der CO<sub>2</sub>-Emissionen der einzelnen Immobilien und des Immobilienparks: Scope 1 (direkte Emissionen) unter Einbezug der extern generierten Emissionen durch Energiebezüge wie Fernwärme (Scope 2) und soweit möglich unter Berücksichtigung der grauen Energie (Scope 3 upstream) und des generierten Verkehrs (Scope 3 downstream).
- Der Zukauf von energetisch sanierungsbedürftigen Liegenschaften, also renovierungsbedürftige Gebäude nicht zu meiden, sondern zu erwerben und sie so einer beschleunigten Dekarbonisierung gegenüber dem Markt zu unterwerfen, ist als eine Art "Impact Investment" sehr positiv zu betrachten.

#### ■ Indirekte Immobilien:

Gemäss den erwähnten ergänzenden Informationen von Nest vom Oktober 2022 weisen im Falle der inländischen indirekten Immobilien 51 % von total 47 Fonds/Gesellschaften im NEST Portfolio einen CO<sub>2</sub>-Absenkungspfad aus, 38% haben einen solchen in Bearbeitung, und 78% verpflichten sich zu einem ein Netto-Null Ziel 2040/50.

Im Falle der beiden Anlagevehikel in ausländische Immobilien bestehen vorläufige Reportings (s.oben).

#### ■ 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

##### ■ Direkte Immobilien:

Gemäss ~~Nest-Nachhaltigkeitsreport~~ sieht Nest als Erkenntnis des ESI-Ratings 2020 (s. oben) grosses Potential zur Verminderung des Ressourcenverbrauchs und der Treibhausgasemissionen. Dies liege auch daran, dass im Portfolio viele alte Gebäude gehalten und energetisch sanierungsbedürftige Liegenschaften zugekauft werden. Wie Nest im Oktober 2022 mitteilt, hat sie die letzten Jahre bei der Planung der Sanierungen und Neubauprojekten intensiv darauf hingearbeitet, dass die CO<sub>2</sub>-Emissionen ab 2023 sinken und die Photovoltaik aufgebaut wird. Ein Massnahmenplan, der die ganzheitliche Nachhaltigkeit berücksichtigt inkl. Priorisierung und Unterteilung in Neubauprojekte und Renovationszyklus, sei erstellt worden. Die mit dem ESI-Rating 2020 vorliegende Analyse diene als Basis für die Planungen. Es werde ermittelt, welche Liegenschaften im Renovationsplan vorgezogen werden, um sie an Fernwärmenetze anzuschliessen.

Als konkretes Ziel soll gemäss ~~Nest-Nachhaltigkeitsreport~~ der Anteil des Portfoliowertes an fossiler Energie von aktuell rund 50% bis 2025 auf 30% gesenkt werden. Der Anteil mit PV-Anlagen soll von heute 15% auf 35% ansteigen.

- Angesichts des relativ hohen Bestandes an alten Gebäuden und des Zukaufs energetisch sanierungsbedürftiger Immobilien kann dieser Pfad des Umstiegs auf weitgehend erneuerbare Energien als umso ambitionierter und positiver angesehen werden.

#### ■ Indirekte Immobilien:

Es sind noch keine konkreten Ziele für einen 1.5°C-kompatiblen Absenkpfad der CO<sub>2</sub>-Emissionen für die in kollektive Anlagen investierten Immobilien ersichtlich.

#### ■ Hypotheken, Green Bonds Immobilien und andere Immobilienfinanzierungen:

Für die Hypotheken und anderen Immobilienfinanzierungen ist noch kein Reporting über das Ausmaß der erreichten Reduktion der direkten und indirekten Emissionen oder über die Verbesserung anderer Nachhaltigkeitselemente ersichtlich.

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

##### ■ Direkte Immobilien:

Wie Nest im Oktober 2022 mitteilt, ist auf der Basis der in Arbeit befindlichen, oben erwähnten Nachhaltigkeitsstrategie mit den 13 Grundsätzen und ihrem Mapping zu vielen ESG-Indikatoren unter Einschluss der CO<sub>2</sub>-Emissionen ein Reportingsystem im Aufbau.

#### • Hypotheken, Green Bonds Immobilien und andere Immobilienfinanzierungen:

Bei den Hypotheken und anderen Immobilienfinanzierungen sind noch keine konkreten Ziele für einen Wachstumspfad für grüne Hypotheken, Green Bonds oder gleichwertigen Finanzierungen für grüne Immobilien ersichtlich.

#### Schlussfolgerungen

“Good Practice” Pensionskasse:

- Es ist Praxis der Nest Sammelstiftung unter ihrer seit langem befolgten Nachhaltigkeitsstrategie für die direkten Immobilien, die ganzheitlich die Bereiche Ökologie und Soziales umfasst, bei Neubauten und Sanierungen auch die CO<sub>2</sub>-Emissionen bestmöglich zu reduzieren.



- Bei den direkten Immobilien hat die Nest Sammelstiftung die letzten Jahre intensiv darauf hingearbeitet, dass die CO<sub>2</sub>-Emissionen ab 2023 sinken und die Photovoltaik aufgebaut wird. Es besteht intern ein alle Nachhaltigkeitsaspekte umfassender Massnahmenplan mit einer Vielzahl an ESG- und Klima-Prinzipien und passenden Indikatoren. Als konkretes Ziel soll gemäss Nest-Nachhaltigkeitsreport der Anteil des Portfoliowertes an fossiler Energie von aktuell rund 50% bis 2025 auf 30% gesenkt werden und der Anteil mit PV-Anlagen soll von heute 15% auf 35% ansteigen – ambitionierte Ziele angesichts des Bestandes an vielen alten Gebäuden und des Zukaufs von energetisch sanierungsbedürftigen Liegenschaften.
- Für die direkten Immobilien besteht folglich eine optimale Systemperformance zu Netto-Null 2050 mit perspektivischer Aussicht, das Netto-Null Ziel weit vor 2050 zu erreichen.
- Bei den indirekten Immobilien praktiziert Nest eine dezidierte Engagement-Strategie mit Einforderung von CO<sub>2</sub>- und ESG-Daten sowie des Netto-Null Ziels 2050 bei den externen Vermögensverwaltern. Ein Potenzial für eine zukünftige, optimale Systemperformance zu Netto-Null 2050 ist erkennbar.
- Impact Investing in Green Bonds für grüne und nachhaltige Immobilien in der Schweiz und im Ausland mit rund 1% doppelt soviel als der respektive Markt von 0.5%, gerechnet auf die Aktiven.
- Bei den Hypotheken, die die Nest via Hypothekenfonds anlegt, ist die Sicherstellung eines Dekarbonisierungspfades via Engagement respektive Divestment und Neuselektion im Plan.

Die Klima-Allianz wird die Höherstufung auf Grün vornehmen, sobald die folgenden Bedingungen erfüllt sind, folglich der Klimapfad als in Linie mit dem 1,5°C-Ziel des Pariser Abkommens gemäss den Kriterien des Ratings Immobilien eingestuft werden kann:

- Das Reporting zeigt eine substanzielle und bereits getätigte Paris-kompatible Reduktion der

- finanzierten CO<sub>2</sub>-Emissionen auf, die einen ambitionierten Dekarbonisierungspfad der direkten und indirekten Immobilienanlagen mit Perspektive Netto-Null 2040 erkennen lässt.
- Ein Mechanismus für einen Wachstumspfad von Green Bonds oder gleichwertigen Finanzierungen für grüne Hypotheken ist erkennbar.



### Tendenz

Bewertung: Potenzial zu Grün

---

#### Kommentar Klima-Allianz

- Mit ihrer Nachhaltigkeitsstrategie und ihrem Renovationsplan hat die Sammelstiftung NEST eine optimale Grundlage geschaffen, um in naher Zukunft ihr gesamtes direktes Immobilienportfolio unter Berücksichtigung der ESG-Kriterien in der Perspektive auf das Netto-Null Ziel bis 2040 ausrichten zu können.
- Auf der Basis ihres bereits stattfindenden Engagements gegenüber ihren indirekten, externen Vermögensverwaltern im In- und Ausland stellt die Sammelstiftung NEST sicher, dass sie ein CO<sub>2</sub>-Reporting erhält und ein Netto-Null Ziel bis spätestens 2050 festgelegt wird. Bei ungenügendem Fortschritt besteht eine Eigenverpflichtung zum Divestment. Es besteht die Aussicht, dass NEST durch Einflussnahme und/oder Anbieterselektion auch bei den Kollektivanlagen eine Vorreiterrolle für einen Dekarbonisierungspfad zu Netto-Null 2050 spielen wird.
- Bei den Hypotheken, die die Nest via Hypothekenfonds anlegt, ist die Sicherstellung eines Dekarbonisierungspfades via Engagement respektive Divestment und Neuselektion noch ausstehend.
- Bei den anderen Immobilienfinanzierungen hat Nest mit Impact Investing in Green Bonds für grüne Immobilien erste Schritte im Feld der Dekarbonisierung externer Immobilien in der Schweiz und im Ausland getätigt. Nest befindet sich im Anfangsstadium dazu, in Zukunft immer mehr zur beschleunigten Dekarbonisierung der Immobilien in diesem beeinflussbaren Segment beitragen zu können – bei Einhaltung der ESG-Kriterien.