



# Klimakompatibilität

## Previs Vorsorge

### 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 wie folgt auf (in Prozent aller Immobilienanlagen):

- Direkte Immobilienanlagen: 87%
- Indirekte Immobilienanlagen Ausland: 13%
- Hypotheken: 0%
- Green Bonds Immobilien: 0%

### Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien

#### ■ Direkte Immobilien:

Die eigenen Immobilien befinden sich primär in der Region Bern-Mittelland.

Im Rahmen ihrer Nachhaltigkeitspolitik stützt sich die Previs auf eine Immobilien-Nachhaltigkeitsstrategie.

Anlässlich eines primär zu den Finanzanlagen abgehaltenen Workshops mit der Klima-Allianz vom Mai 2022 gab die Previs ergänzende Informationen. Sie hatte bereits einige repräsentative Liegenschaften auf der Basis des Branchenstandards **Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS Hochbau)** evaluiert, und wollte bis Ende 2022 auch sämtliche bestehenden Liegenschaften ebenfalls nach diesen Kriterien bewerten. Dieser weitgefassete ESG-Standard deckt das Gebäude an sich und den Standort im Kontext seines Umfeldes ab. Er ermöglicht es, die Bedürfnisse von Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt gleichermaßen und möglichst umfassend in Planung, Bau und Betrieb mit einzubeziehen. Er zieht die graue Energie sowie die extern durch den Verkehr der Benutzer generierten CO<sub>2</sub>-Emissionen in

die Planungsentscheide mit ein. Weiterhin will die Previs auch den ESG-Aspekten in dem Sinne gerecht werden, dass sie einen ausgewogenen Mix von Wohnungen aller Preiskategorien und einen angemessenen Anteil preiswerten Wohnraums im Portfolio anstrebt.

Mit den neuen **Strategischen Vorgaben Immobilien** hat die Previs ihre bereits seit einiger Zeit bestehende Nachhaltigkeitspolitik auch in diesem Bereich weiter formalisiert und strukturiert.

Das neue Reporting **Ziele, Massnahmen, Ergebnisse Immobilien** dient zur periodischen Berichterstellung über die Zielerreichung der strategischen Vorgaben. In Bezug auf den CO<sub>2</sub>-Dekarbonisierungspfad hat die Previs grundlegende Analysen und Massnahmenplanungen vorgenommen, um auf dieser Grundlage eine beschleunigte Dekarbonisierung bis 2025 und das Netto-Null Ziel 2050 zu erreichen (s.unten).

#### ■ Indirekte Immobilien:

Es ist keine Strategie zur Dekarbonisierung der Immobilieninvestitionen in kollektive Kapitalanlagen ersichtlich.

---

#### Kommentar Klima-Allianz

Die Klimastrategie sollte einen raschen Absenkungspfad der CO<sub>2</sub>-Emissionen mit Einschluss von ESG-Zielen zum Ziel haben und folgende Wirkachsen kombinieren:

- Engagement 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 ESG- und Klimamanagementstandard **GRESB** zu gewinnen. In der Schweiz haben fortgeschrittene Fondsverwalter mit den neuen Leitlinien **Umweltrelevante Kennzahlen der AMAS** eine gute Grundlage zur Dokumentation der Treibhausgasemissionen.
- Bei ausbleibendem Fortschritt oder ungenügender Performance, Deselektion von Mandaten und Fonds zugunsten von Anlagegefässen, deren Dokumentation maximale Klimawirkung und ESG-Qualität nachweist.

#### ▪ Andere Immobilienfinanzierungen und Green Bonds Immobilien:

Es ist keine Absicht ersichtlich, im Bereich der Finanzierung von beeinflussbaren, externen Immobilieneigentümern eine 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 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 CO2-Emissionen und ESG-Bestandesaufnahme

##### ▪ Direkte Immobilien:

Im Rahmen des erwähnten Workshops vom Mai 2022 informierte die Previs über die Erkenntnis aus ihrer Teilnahme am Modul Immobilien des PACTA-Klimaverträglichkeitstests des BAFU. Sie hat als zweiten Schritt bei Wüest und Partner die jährlichen CO2-Emissionen berechnen und auf der Basis ihrer in der Investitionsplanung berücksichtigten Massnahmen ein Modell für einen ambitionierten Dekarbonisierungspfad simulieren lassen. Der von einer vergleichsweise hohen Ist-CO2-Intensität 2021 ausgehende Absenkpfad stützt sich unter anderem auf den Standard SIA 380/1 inklusive Strom- und Fernwärme (ohne Mieterstrom) ab und ermittelte die Werte der CO2-Emissionen und deren Verlauf auch rückwirkend bis 2014.

Das neue Reporting Ziele, Massnahmen, Ergebnisse Immobilien (Stand Februar 2023) informiert über das Messresultat per Ende 2021: 20.9 kg CO2/m2 Energiebezugsfläche EBF/a. Weiterhin soll künftig alle zwei Jahre für sämtliche Immobilienanlagen ein SNBS-Rating eingeholt werden.

##### ▪ Indirekte Immobilien:

Es ist kein Reporting mit detaillierten CO2-Emissionen unter Einbezug passender ESG-Indikatoren für die in kollektive Anlagen investierten Immobilien ersichtlich.

#### Dekarbonisierungsziele für direkte und indirekte CO2-Emissionen und Massnahmenplanung

##### ▪ Direkte Immobilien:

Auf der Grundlage des oben erwähnten, der Klima-Allianz im Mai präsentierten Modells von Wüest und Partner hat die Previs auf der Basis ihrer Investitionsplanung eine Simulation für einen Dekarbonisierungspfad erarbeitet, der zwar nicht im Detail veröffentlicht ist, aber auf der Grundlage der seit 2014 bereits praktizierten Massnahmen, welche eine Reduktion der CO2-Intensität von rund 30% bewirkten, eine beschleunigte Dekarbonisierung mit in etwa einer Halbierung bis 2025-27 im Vergleich zu 2020 vorzeichnet und mit weiteren Schritten das Netto-Null Ziel 2050 erreicht.

#### Gemäss Ziele, Massnahmen, Ergebnisse

Immobilien verpflichtet sich die Previs bis im Jahr 2050 auf Netto Null Treibhausgasemissionen, mit dem Zwischenziel 2025 der Reduktion der CO2-Intensität in kg/m2 EBF/a um 25% gegenüber dem Jahr 2020 (in Anlehnung an die Empfehlungen der Net Zero Asset Owner Alliance).

##### ▪ Indirekte Immobilien:

Es sind noch keine konkreten Ziele für einen 1.5°C-kompatiblen Absenkpfad der CO2-Emissionen für die in kollektive Anlagen investierten Immobilien ersichtlich.

##### ▪ Andere Immobilienfinanzierungen 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

##### ▪ Direkte Immobilien:

Gemäss den erwähnten Informationen der Previs an die Klima-Allianz ist der geplante Pfad gemäss der rückwirkenden Aufzeichnung von Wüest und Partner die Fortsetzung einer bereits in den letzten eingeleiteten faktischen Dekarbonisierung von rund 30% (s.oben).

##### ▪ Indirekte Immobilien:

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

##### ▪ Andere Immobilienfinanzierungen und Green Bonds Immobilien:

Es ist kein Reporting über Fortschritte bei der Reduzierung der finanzierten CO2-Emissionen durch Erhöhung des Anteils an Green Bonds oder

gleichwertigen Finanzierungen für grüne Immobilien ersichtlich.



### Schlussfolgerung

Aktuell noch kein abgesicherter Pfad zu Netto-Null spätestens 2050.

Positiv:

- Bei den eigenen Immobilien liegt eine umfassende Strategie vor, deren Ausgangspunkt rückwirkend auf 2014 ermittelte, intern vorliegende CO<sub>2</sub>-Messdaten sind, und die auf dem weitgefassten ESG-Ansatz Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS Hochbau) fundiert.
- Diese Strategie für die direkten Immobilien beinhaltet die Verpflichtung zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Intensität um 25% bis 2025 im Vergleich zu 2020 und zum Netto-Null Ziel 2050. Zudem liegt intern eine Simulation zu einem Dekarbonisierungspfad vor, der eine beschleunigte Dekarbonisierung mit in etwa einer Halbierung bis 2025-27 vorzeichnet und mit weiteren Schritten das Netto-Null Ziel 2050 erreicht. Ein optimales Potenzial für eine zukünftige Systemperformance zu Netto-Null spätestens 2050 ist erkennbar.

Jedoch:

- Bei den indirekten Immobilienanlagen im Ausland sind noch keine Aktivitäten zur Anforderung der CO<sub>2</sub>-Emissionen mit dem Ziel der Einleitung eines Dekarbonisierungspfades hin zu Netto-Null 2050 ersichtlich. Eine Systemperformance zu Netto-Null spätestens 2050 ist noch aufzubauen.
- Bei den anderen Immobilienfinanzierungen ist keine Verpflichtung zu einem Wachstumspfad von Green Bonds oder gleichwertigen Finanzierungen für grüne Hypotheken und für grüne Immobilien oder vergleichbarer Finanzierungen ersichtlich.

Noch fehlt eine Klimastrategie für einen Dekarbonisierungspfad aller finanzierten CO<sub>2</sub>-Emissionen. Sobald aber das Reporting eine

substanzielle und bereits getätigte Paris-kompatible Reduktion aufzeigt, wird die Klima-Allianz die Einstufung auf **Hellgrün** vornehmen. Voraussetzung ist ein verpflichtender Dekarbonisierungspfad der direkten Immobilien, ein erkennbarer Dekarbonisierungspfad der indirekten Immobilienanlagen sowie ein Mechanismus für einen Wachstumspfad grüner Hypotheken und/oder von Green Bonds für grüne Hypotheken und grüne Immobilien. Die Systemperformance – gesamthaft betrachtet und gewichtet im Masse des jeweiligen Klimahebels der Previs – muss eine Perspektive für einen 1,5°C-Absenkpfad gemäss Pariser Abkommen mit **Ambition Netto-Null Ziel 2040** gemäss den **Kriterien des Ratings Immobilien** der Klima-Allianz eröffnen.



### Tendenz

Bewertung: Potenzial zu Hellgrün

---

#### Kommentar Klima-Allianz

- Mit ihrer Strategie für die eigenen Immobilien, der einen ambitionierten Dekarbonisierungspfad beinhaltet, hat die Previs eine ausgezeichnete Grundlage geschaffen, um in naher Zukunft ihr gesamtes Immobilienportfolio auf das Netto-Null Ziel spätestens 2050 ausrichten zu können.
- 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.
- Beim Impact Investment via Immobilienfinanzierungen sollte ein Prozess implementiert werden, der zu einem Wachstumspfad von Green Bonds 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 einem ehrgeizigen Zwischenziel für 2030 gesetzt werden, so dass ein Potenzial besteht, bis 2040 Netto-Null zu erreichen.