Klimakompatibilität PROMEA Pensionskasse

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 2022 und Informationen der PROMEA vom Dezember 2022 und November 2023 wie folgt auf (in Prozent aller Immobilienanlagen mit Ausnahme der Impact Investments in Green Bonds und Finanzierung für sozialen Wohnungsbau im Inland, die in Prozent der Aktiven ausgegeben sind):

- Direkte Immobilienanlagen: 46%
- Indirekte Immobilienanlagen Inland: 37%
- Indirekte Immobilien Ausland: 17%
- Hypotheken: 0%
- Green Bonds Immobilien : 0.9%
- Impact Investment bei indirekten Immobilien Inland – Finanzierungen für sozialen Wohnungsbau: 1.1%

Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien

- Direkte Immobilien:

Gemäss Anlagereglement 2023, der neuen allgemeinen Nachhaltigkeitspräsentation, der Nachhaltigkeitspräsentation Immobilien und der neuen Nachhaltigkeitsstrategie für direkt gehaltene Immobilien sowie Informationen an einem Austausch vom November 2023 mit der Klima-Allianz befolgt die PROMEA eine entsprechende, umfassende Klimastrategie mit Absenkpfad, der auf der Basis der Messung der CO2-Emissionen deren Halbierung bis 2030 im Vergleich zu 2020 festlegt. Bis spätestens 2050 will die PROMEA Netto-Null-Emissionen anstreben. Faktisch besteht die Perspektive, Netto-Null bereits 2040 zu erreichen.

Dies soll erreicht werden mit:

- Energetische Optimierung in Bezug auf Reduktion des Energieverbrauchs und des CO2-Ausstosses, insbesondere auch der gezielte Einsatz von erneuerbaren Energieträgern. Den Weg weisen wahlweise die für PROMEA verbindlichen Standards von Minergie A oder P, Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS, Stufe Gold) sowie der SIA 2040 Effizienzpfad Energie.
- Die PROMEA will fossile Brennstoffe wie Öl und Gas bis 2033 konsequent auf erneuerbare Energiequellen umstellen, z.B. Wärmepumpen, Fernwärme oder Erdsonden.
- Entsprechend wurde die Sanierungsrate mit Steigerung der Energieeffizienz und der Dekarbonisierung im Vergleich zu 2022 unter Einschluss der Kosten verdoppelt.
- Einbezug der grauen Energie, wie z.B. Weiterverwendung der Gebäudestruktur und Einsatz von CO2-reduzierten Metallwerkstoffen.
- Beachtung von ökologischen Grundsätzen in Bezug auf Konstruktion & Materialisierung, nach Möglichkeit gemäss Empfehlung Eco-BKP 2019.
- Grundinfrastruktur (Schulen, Einkauf, ÖV etc.) ist i. d. R. innert ca. 10 Min. zu Fuss erreichbar.
- Erreichbarkeit eines regionalen Zentrums innert ca. 30 Min. mit öffentlichen Verkehrsmitteln.
- Die Liegenschaften sollen nur Naturstromprodukte / Ökostrom beziehen.
- Bis 2030 will die PROMEA 75% ihrer Liegenschaften mit Photovoltaikanlagen ausstatten und Garagenplätze mit Flachbandkabel für die Installation von E-Ladestationen ausrüsten.
- Sicherstellung bei Bauaufträgen, dass die Angestellten einem Gesamtarbeitsvertrag unterstellt sind.
- Bewusst moderate Mietzinsgestaltung mit rund 1% Rendite statt rund 2% bei oberer Marktreferenz.
- Wo Sanierungen ohne Verbleibsmöglichkeit der Mieter unvermeidlich sind, sollen Familien und Wenigverdienende Priorität haben.
- Externe Prüfung und Beratung: CO2-Emissionen und Energieverbrauch soll jährlich mindestens einmal durch eine unabhängige, externe Beratungsfirma überprüft werden. Diese erstellt bei anstehenden Sanierungen, Neubauten und Instandhaltungen Simulationen zu CO2 und Energieeffizienz und steht der PROMEA bei ihrer rollenden 10-Jahres-Planung beratend zur Seite.

- Indirekte Immobilien In- und Ausland:

Die PROMEA will bei Investitionen in Anlagestiftungen und in kotierte Immobiliengesellschaften Grüne Immobilien bevorzugen. Sie engagiert sich bei ihren Vermögensverwaltungen und fordert von diesen die GRESB Ratings ein, den Nachweis der CO2-Emissionen pro m2 sowie eine Dekarbonisierungsstrategie (Halbierung des CO2-Fussabdrucks bis 2030 und Netto Null bis 2050) ein. Gemäss Anlagereglement 2023 bervorzugt die Pensionskasse bei Umschichtungen und / oder Neuinvestitionen den Einbezug von Anlagen, welche die ESG-Kriterien besonders berücksichtigen und welche den erwähnten Forderungen gerecht werden.

Gemäss der Offenlegung der Identitäten der Anlagegefässe vom November 2023 besteht eine Investition von 1.1% der Aktiven, entsprechend rund 4% der Immobilienanlagen, in die Anlagegruppe Gemeinnützige Immobilien der Anlagestiftung Utilita. Die Klima-Allianz wertet dieses Investment als Green and Social Impact Generating Investment (s. unten).

- Andere Immobilienfinanzierungen und Green Bonds Immobilien:

Gemäss der neuen Nachhaltigkeitspräsentation Immobilien und der Offenlegung vom November 2023 investiert die PROMEA Pensionskasse rund 18 Millionen Franken im Inland, entsprechend rund 1.1% der Aktiven, in den sozialen Wohnungsbau, konkret in die Utilita Anlagegruppe Gemeinnützige Immobilien (s. oben). Gleichzeitig verpflichtet sich die Anlagegruppe Gemeinnützige Immobilien der Anlagestiftung Utilita gemäss Geschäftsbericht 2022/2023 zur Halbierung der CO2-Emissionen auf rund 9 kg/m2/a bis 2030.

Zusätzlich finanziert die PROMEA gemäss der Nachhaltigkeitspräsentation Immobilien auch Seniorenimmobilien.

Gemäss der Nachhaltigkeitspräsentation Immobilien und Mitteilung an die Klima-Allianz vom November 2023 und nachfolgender Offenlegung der Identitäten der Anlagegefässe hat die PROMEA bei den Obligationen Schweiz 15 Mio. CHF, entsprechend 0.9% der Aktiven in eine Anlagegruppe für grüne Hypotheken in der Schweiz investiert. Dies ist wesentlich mehr als die bei den Obligationen Schweiz marktüblichen, im Swiss Bond Index SBI vorhandenen Green Bonds von 3.4% einschliesslich derjenigen für 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 die PROMEA der aus dem aktuellen Gewicht der Obligationen Schweiz von 24% resultierende “Sowieso-Anteil” rund 0.4% betragen, womit die Klima-Allianz ihren “Impact-Anteil” auf 0.5% schätzt.

Zusammengefasst besteht ein Impact Investing Anteil bei den Immobilienanlagen von schätzungsweise 1.6% der Aktiven.

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

- Direkte Immobilien:

Gemäss Mitteilung der PROMEA an die Klima-Allianz vom Januar 2023 hat die PROMEA den Dienstleister durable Planung und Beratung mit Messung und Reporting der CO2-Emissionen beauftragt. Bemerkenswert ist, dass gemäss der Festlegung des Absenkpfades die gewählte Messeinheit Tonnen C02 pro Jahr auf Ebene Portfolio ist und nicht wie üblich kg CO2 pro m2 pro Jahr. Damit spielt die Grösse der Wohnfläche eine Rolle, und Wohnungen mit grossen Flächen fallen negativ ins Gewicht.

Kommentar Klima-Allianz

- Es ist noch nicht bekannt, ob das Reporting nur die CO2-Intensität des Scope 1 (direkte Emissionen) beinhaltet oder auch die extern generierten Emissionen durch Energiebezüge (Scope 2) sowie diejenigen des Mieterstroms.
- Noch nicht umgesetzt ist die Berichterstattung unter zumindest qualitativ beschriebenem Einbezug des Scope 3 upstream (graue Energie) und des Scope 3 downstream (extern generierte Emissionen durch Parkplatzangebot, Förderung Elektromobilität, Lage zum öffentlichen Verkehr).

- Indirekte Immobilien In- und Ausland:

Es ist noch kein Reporting mit detaillierten CO2-Emissionen unter Einbezug passender ESG-Indikatoren für die in kollektive Anlagen investierten Immobilien ersichtlich, welches die Vermögensverwalter ihrerseits auf der Basis der Teilnahme am globalen ESG- und Klima-Managementstandard GRESB zu gewinnen in der Lage sind.

Dekarbonisierungsziele für direkte und indirekte CO2-Emissionen und Massnahmenplanung

- Direkte Immobilien:

Wie oben erwähnt, besteht das Ziel der Halbierung der CO2-Emissionen bis 2030.

- Indirekte Immobilien In- und Ausland:

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 noch 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:

Es ist noch naturgemäss noch kein Reporting über das Ausmass der Reduktion der direkten und indirekten Emissionen oder über die Verbesserung anderer Nachhaltigkeitselemente mit Bezugsjahr 2020 ersichtlich.

- Indirekte Immobilien In- und Ausland:

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

- 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 Green Bonds oder gleichwertigen Finanzierungen für grüne Immobilien ersichtlich.

Klima-Allianz Schweiz

Schlussfolgerung

“Good Practice” Pensionskasse:

- Bei den eigenen Immobilien liegt insgesamt eine Klimastrategie mit einem ambitionierten Dekarbonisierungsplan vor, der die Reduktion der CO2-Emissionen bis 2030 um die Hälfte im Vergleich zu 2020 festlegt. Es besteht eine optimale Systemperformance zu Netto-Null 2050 mit Aussicht, das Netto-Null Ziel tatsächlich bereits 2040 zu erreichen.
- Bei den indirekten Immobilien im In- und Ausland praktiziert die PROMEA eine dezidierte Engagement-Strategie mit Einforderung von CO2- und ESG-Daten sowie des Netto-Null Ziels 2050 bei den externen Vermögensverwaltern. Es besteht eine bestimmte Systemperformance zu Netto-Null mit Potenzial, zukünftig optimal zu werden.
- Impact Investing in eine grüne Anlagegruppe für die Hypothekenvergabe für grüne und nachhaltige Immobilien in der Schweiz in einem Anteil von rund 0.5% höher als der respektive Markt, gerechnet auf die Aktiven.
- Weiterhin besteht ein Impact Investing in eine grüne und im Sinne der UN Sustainable Development Goals (SDG) soziale Anlagegruppe bei den indirekten Immobilien für gemeinnützigen Wohnungsbau von 1.1% der Aktiven.

Die Klima-Allianz wird die Höherstufung auf Grün vornehmen, sobald die folgenden Bedingungen erfüllt sind, folglich der Klimapfad unter sachgerechtem Einschluss der UN Sustainable Development Goals (SDG) als in Linie mit dem 1,5°C-Ziel des Pariser Abkommens gemäss den Rating-Kriterien Immobilien eingestuft werden kann:

- Das Reporting zeigt eine substanzielle und bereits getätigte Paris-kompatible Reduktion der finanzierten CO2-Emissionen auf, welche eine exzellente Systemperformance für die Einhaltung des ambitionierten Dekarbonisierungspfads der direkten Immobilienanlagen mit Perspektive Netto-Null 2040 erkennen lässt.
- Das Reporting zeigt für die indirekten Immobilienanlagen im In- und Ausland eine Perspektive zu Netto-Null 2040 auf.
- Ein Mechanismus ist erkennbar für einen ambitionierten Zuwachspfad von Green Bonds, grünen Hypothekenfonds oder gleichwertigen nachhaltigen Impact-Finanzierungen von Emittenten, welche grüne und soziale Immobilien sowie die Vergabe von grünen Hypotheken an externe Immobilieneigentümer finanzieren.

↑+

Tendenz

Bewertung: Potenzial zu Grün

Kommentar Klima-Allianz

- Mit ihrer Nachhaltigkeitsstrategie hat die PROMEA Pensionskasse eine optimale Grundlage geschaffen, um in naher Zukunft ihr gesamtes direkt kontrolliertes Immobilienportfolio unter Berücksichtigung von ESG-Kriterien perspektivistisch auf das Netto-Null Ziel bis 2040 ausrichten zu können.
- Dank ihrem Engagement gegenüber ihren indirekten, externen Vermögensverwaltern im In- und Ausland besteht die Aussicht, dass die PROMEA durch Einflussnahme und/oder Anbieterselektion in Zukunft auch bei diesen Kollektivanlagen einen Dekarbonisierungspfad mit Ambition Netto-Null 2040 erreichen wird.
- Mit ihrer beginnenden Investition in eine Anlagegruppe für gemeinnützige Immobilien sowie eine zweite für die Vergabe von grünen Hypotheken an externe Immobilieneigentümer in der Schweiz, sowie mit ihrer Vorgabe eines Zuwachspfades von Green Bonds für grüne Immobilien bei den Obligationen Schweiz befindet sich die PROMEA im Anfangsstadium dazu, in Zukunft immer mehr zur beschleunigten Dekarbonisierung der Immobilien unter sachgerechtem Einschluss der UN Sustainable Development Goals (SDG) in diesen beeinflussbaren Segmenten besonders im Inland beitragen zu können.