



# Klimakompatibilität proparis

## 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, Anlagereglement und zusätzlicher Mitteilung der proparis an die Klima-Allianz vom Januar 2023 wie folgt auf (in Prozent aller Immobilienanlagen in direkter Verantwortung, ohne die Versicherungsverträge mit Swiss Life und Baloise):

- Immobilienanlagen Schweiz indirekt bei der BCV (kotierte Fonds in proparis ImmoFonds): 51%
- Immobilienanlagen Schweiz indirekt via AXA Vorsorge Fonds Immobilien: 49%
- Green Bonds Immobilien: 0%

## Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien

### ▪ Immobilien indirekt, Inland:

Gemäss Mitteilung der proparis an die Klima-Allianz vom Januar 2023 ist sie zu leicht über die Hälfte via den proparis ImmoFonds der BCV und zum anderen in den AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz investiert. Die zur Verfügung gestellten Dokumente sind nachfolgend ausgewertet.

Für den proparis ImmoFonds der BCV liegen die Messung der CO<sub>2</sub>-Intensität und des Energieverbrauchs vor. Mit 18.7 kg CO<sub>2</sub> pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche liegt die CO<sub>2</sub>-Intensität leicht unter derjenigen des Referenzindex SXI Real Estate Funds SWIT. Der Energieverbrauch liegt ebenfalls leicht unter dieser Referenz. Für die Energieeffizienz hat die BCV eine Simulation mit Verpflichtung zum Ziel der Absenkung von 104.5 kWh/m<sup>2</sup> auf 92.5 kWh/m<sup>2</sup> bis 2030 und eine Projektion auf das Ziel von 60.4 kWh/m<sup>2</sup> bis 2050 durchgeführt.

Für den AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz, der durch den Nachhaltigkeitsbericht 2020/2021 der AXA Investment Managers Schweiz – Real Assets abgedeckt ist, liegt eine umfassende Klimastrategie vor:

- Die Immobilien befinden sich bevorzugt in den wachstumsstarken Wirtschaftsregionen der Schweiz und weisen mit 40% einen verhältnismässig hohen Anteil an Geschäftsliegenschaften auf.
- Seit mehr als zehn Jahren wurden keine Heizsysteme auf Basis fossiler Energieträger mehr installiert.
- Der Anteil an Erdgas ist 38% und jener an Heizöl 17%, während die Fernwärme bei 31% und die Wärmepumpen und Biomasse zusammen bei 15% liegen.
- Als Mitglied der Net Zero Asset Managers Initiative verpflichtet sich AXA Investment Managers Schweiz – Real Assets, bis spätestens 2050 das Netto-Null-Ziel in Bezug auf Wärme- und Stromversorgung für alle ihre Immobilienportfolios zu erreichen. Diesem Ziel liegt ein ambitionierter CO<sub>2</sub>-Absenkpfad-Modell mit konkretem Massnahmenplan für jede Liegenschaft zugrunde, der sowohl Scope 1 (direkte Emissionen) als auch Scope 2 (Energiebezüge – Strom und Fernwärme) einbezieht.
- Für die kommenden Jahre ist ein kontinuierlicher Ausbau von Photovoltaikanlagen auf bestehenden Dächern geplant.
- In den verwalteten Portfolios sind bereits über 250 Parkplätze mit Elektroladestationen ausgerüstet. Im aktuellen Berichtszeitraum wurde die Aufrüstung von weiteren 49 Parkplätzen in Angriff genommen. Die Installation von Elektroladestationen bei 17 weiteren Liegenschaften befindet sich in Planung.
- Der bezogene Allgemiestrom (Teil von Scope 2) – ohne Mieterstrom – ist 100% erneuerbar.
- Portfolioübergreifend wurde bereits 2020 die automatisierte Erfassung der Verbrauchsdaten von Wasser, Strom und Wärme eingeführt. Auf Basis dieser Daten können spezifische Massnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs abgeleitet und damit sowohl die CO<sub>2</sub>-Emissionen als auch die Energiekosten gesenkt werden.

- Eine spezifische Massnahmen- und Investitionsplanung bis 2050 wurde erarbeitet, die sich auf die [Norm SIA 380/1](#) abstützt und mit dem sich die Betriebsenergie inklusive Elektrizitätsbedarf kalkulieren lässt. Anhand dieses Modells wurde das gesamte Portfolio ab Basisjahr 2021 bis 2050 Jahr für Jahr neu berechnet – unter Einbezug aller in der Investitionsplanung berücksichtigten Instandsetzungsmassnahmen. Damit lassen sich wirkungsvolle Vergleiche zwischen den modellierten Soll- und den gemessenen Ist-Werten ziehen, was gezielte Optimierungsmassnahmen ermöglicht.

Darüber hinaus gelten die folgenden ESG-Bestimmungen:

- Auswahl von Baumaterialien nach ökologischen Kriterien unter Berücksichtigung der entsprechenden Lebenszyklen.
- Flexible Gebäudestrukturen für eine einfache Umnutzung von Liegenschaften.
- Liegenschaften an verkehrstechnisch gut erschlossenen Standorten Bereitstellung einer Infrastruktur für klimafreundliche Mobilitätsformen Förderung des Langsamverkehrs.
- Naturnahe Gestaltung der Aussenflächen mit einheimischen Pflanzenarten und Grünflächen.
- Begrenzung der Versiegelung.
- Einsatz wassersparender Armaturen und Geräte.
- Sensibilisierung der Mieter in Bezug auf Wassernutzung.
- Bereitstellen von attraktivem und bedürfnisgerechtem Wohn-, Arbeits- und Lebensraum.
- Tiefe Mieterfluktuation und tiefe Leerstände.
- Berücksichtigung gesellschaftlicher Trends und Entwicklungen bei der Gestaltung von Gebäuden und Aussenräumen.
- Umsetzung innovativer Konzepte zur sozialen Durchmischung und Förderung der Gemeinschaft.
- Systematische Identifikation von Gesundheits- und Sicherheitsrisiken für Mieter und Nutzer.
- Bestes Raumklima und optimaler Immissionsschutz.
- Bereitstellen von altersgerechtem und hindernisfreiem Wohnraum.
- Beitrag zur Standortattraktivität der Gemeinden.
- Berücksichtigung von regionalen Lieferanten Erhalt von bezahlbarem Wohn- und Arbeitsraum.
- Sorgfalsprüfung zu arbeitsrechtlichen Risiken bei der Auftragsvergabe Vereinigungsfreiheit und Recht auf Kollektivverhandlungen.
- Sicherstellen der Arbeitssicherheit und des Gesundheitsschutzes auf Baustellen.

---

#### Kommentar Klima-Allianz

Für den [AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz](#), der durch den [Nachhaltigkeitsbericht 2020/2021](#) der [AXA Investment Managers Schweiz – Real Assets](#) abgedeckt ist, besteht eine umfassende Strategie mit Verpflichtung zum Ziel Netto Null 2050 und auf systematischer Planung fundierter Projektion zur Halbierung der CO<sub>2</sub>-Intensität bis 2030 gegenüber 2020. Ein optimales Potenzial für eine zukünftige Systemperformance zu Netto-Null spätestens 2050 ist erkennbar.

Für den [proparis Immofonds der BCV](#) fehlt noch eine Klimastrategie, die einen raschen Absenkungspfad der CO<sub>2</sub>-Emissionen definiert mit Einschluss von ESG-Zielen, Zwischen- und Endziele festlegt für den Zeitraum bis 2050, Reporting definiert und inhaltlich auf folgenden Pfeilern beruht:

- Engagement des Fondsmanagers BCV zur 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 der entsprechenden im proparis Immofonds enthaltenen Mandate und Fonds zugunsten von Anlagegefässen, deren Dokumentation maximale Klimawirkung und ESG-Qualität nachweist.

#### ■ Green Bonds Immobilien:

Es ist keine Absicht auffindbar, im Bereich der beeinflussbaren externen Immobilieneigentümer 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 externer Immobilieneigentümer für grüne Hypotheken.
- Impact Investments in Green Bonds externer Immobilieneigentümer für die Direktfinanzierung grüner Immobilien.

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

### ■ Immobilien indirekt, Inland:

Für den AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz, der durch den Nachhaltigkeitsbericht 2020/2021 der AXA Investment Managers Schweiz – Real Assets abgedeckt ist, liegt die CO2-Intensität für das gesamte Portfolio bei 17.9 kg CO2/m2 Energiebezugsfläche EBF/a berechnet mit den Emissionsfaktoren gemäss Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren KBQB und bei 17.4 kg CO2/m2 Energiebezugsfläche EBF/a gemäss Greenhouse Gas Protocol Scope 1 und 2. Jedoch sind AXA Investment Managers Schweiz – Real Assets bestrebt, in einem nächsten Schritt auch den Anteil grauer Energie (Teil von Scope 3 upstream in Baumaterialien oder als Teil bestehender Liegenschaften vor Sanierungen) und den damit verbundenen CO2-Ausstoss zu evaluieren und diesen in das CO2-Absenkpfad-Modell und in die daraus resultierende Massnahmenplanung zu integrieren.

Für den proparis Immofonds der BCV liegt wie erwähnt die Messung der CO2-Intensität mit 18.7 kg CO2 pro m2 Energiebezugsfläche vor. Sie umfasst jedoch nur die direkten Emissionen des Scope 1.

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

### ■ Immobilien indirekt, Inland:

Für den AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz, liegt gemäss Nachhaltigkeitsbericht 2020/2021 der AXA Investment Managers Schweiz – Real Assets (Seite 17) eine Projektion für einen ambitionierten Absenkpfad aufgrund des AXA-Modells vor. Bis 2030 soll bereits eine Halbierung der CO2-Intensität von rund 17-18 kg CO2/m2/a auf rund 8 kg CO2/m2/a erfolgen. Wie oben erwähnt, verpflichtet sich AXA Investment Managers Schweiz – Real Assets zum Ziel Netto Null 2050.

Für den proparis Immofonds der BCV sind keine konkreten Ziele und Zwischenziele für einen 1.5°C-kompatiblen Absenkpfad der direkten und indirekten CO2-Emissionen ersichtlich.

### ■ 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, Inland:

Für den AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz ist von einer relevanten, bereits erzielten Senkung auszugehen, da gemäss Nachhaltigkeitsbericht 2020/2021 seit 10 Jahren bei Neubauten und Sanierung keine fossilen Energieträger mehr eingesetzt wurden.

Für den proparis Immofonds der BCV ist kein Reporting über das Ausmaß der Reduktion der direkten und indirekten Emissionen oder über die Verbesserung anderer Nachhaltigkeitselemente ersichtlich.

### ■ Green Bonds Immobilien:

Es ist kein Reporting über Fortschritte bei der Reduzierung der finanzierten CO2-Emissionen durch Green Bonds oder gleichwertige Finanzierungen für grüne Immobilien ersichtlich.



## Schlussfolgerung

Aktuell noch kein publizierter, definitiv festgelegter Pfad zu Netto-Null spätestens 2050 für alle Immobilienanlagen.

### Positiv:

- Für den AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz, der durch den Nachhaltigkeitsbericht 2020/2021 der AXA Investment Managers Schweiz – Real Assets abgedeckt ist, liegt eine umfassende Klimastrategie vor, mit Verpflichtung zum Ziel Netto Null 2050 und auf systematischer Planung fundierter Projektion zur Halbierung der CO2-Intensität bis 2030 gegenüber 2020. Ein optimales Potenzial für eine zukünftige Systemperformance zu Netto-Null spätestens 2050 ist erkennbar.
- Hält AXA Investment Managers – Real Estate die vergangene und bis 2030 geplante Senkungsgeschwindigkeit auch nach 2030 ein, dann wären Null-Emissionen um 2040-2045 erreicht statt erst 2050 wie vom Bundesrat-Ziel vorgegeben.

### Jedoch:

- Für die andere Hälfte der indirekten Immobilienanlagen via den proparis Immofonds der BCV erscheinen die Engagement-Aktivitäten zum Ziel der Einleitung eines Dekarbonisierungspfades hin zu Netto-Null 2050 noch unvollständig. Eine Systemperformance zu Netto-Null spätestens 2050 ist noch aufzubauen.
- Bei den anderen Immobilienfinanzierungen für externe Eigentümer ist keine Verpflichtung zu einem Zuwachspfad von Green Bonds oder

gleichwertigen Finanzierungen für grüne Hypotheken oder für grüne Immobilien ersichtlich.



Noch fehlt eine Klimastrategie für einen Dekarbonisierungspfad aller finanzierten CO<sub>2</sub>-Emissionen. Sobald aber das Reporting eine substantielle und bereits getätigte Paris-kompatible Reduktion aufzeigt, wird die Klima-Allianz die Einstufung auf Hellgrün vornehmen. Voraussetzung ist ein erkennbarer Dekarbonisierungspfad nicht nur der indirekten Immobilien via AXA Investment Managers – Real Estate, sondern auch derjenigen via den proparis Immofonds der BCV sowie ein Mechanismus für einen Zuwachspfad von Green Bonds oder anderer Finanzierungen für grüne Hypotheken und grüne Immobilien. Die Systemperformance – gesamthaft betrachtet und gewichtet im Masse des jeweiligen Klimahebels der proparis – muss eine Perspektive für einen 1,5°C-Absenkpfad gemäss Pariser Abkommen mit Ambition Netto-Null Ziel 2040 gemäss den Rating-Kriterien Immobilien der Klima-Allianz eröffnen.

## Tendenz

Bewertung: Potenzial zu Orange

---

### Kommentar Klima-Allianz

- Für den proparis Immofonds der BCV sollte eine Klimastrategie formuliert werden, mit Verpflichtung auf konkrete und ehrgeizige Zwischenziele, die auf der Basis eines genauen 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.
- Die Klimastrategie sollte auch das Impact Investing umfassen; es 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.