



Compatibilité climatique PUBLICA

(Pensionskasse des Bundes)

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: 46%
- Indirekte Immobilienanlagen Ausland: 37%
- Private Immobilienfinanzierungen In- und Ausland (Alternative Anlagen): 17%
- Hypotheken: 0%
- Green Bonds Immobilien: 0%

Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien

■ Direkte Immobilien:

PUBLICA integriert den eigenen Immobilienbestand in den übergeordneten **Nachhaltigkeitsansatz** mit der Präsentation **Integration bei den Immobiliendirektanlagen**. Letztere beschreibt das Portfolio wie folgt: "PUBLICA verfügt über ein hochwertiges und junges Schweizer Immobilienportfolio. Dreiviertel aller Liegenschaften wurden nach dem Jahr 2000 erstellt". Der Ansatz wird ebenfalls im Konzept **"verantwortungsbewusstes Investieren"** von Ende 2021 beschrieben: "PUBLICA hat ... einen ambitionierten Absenkpfad zur Reduktion der CO₂-Emissionen definiert. CO₂-Emissionen sollen reduziert werden, indem fossile Heizsysteme (z. B. Erdöl) durch alternative Heizsysteme wie beispielsweise Fernwärme oder Wärmepumpen ersetzt werden. Sofern wirtschaftlich sinnvoll und technisch möglich, setzt PUBLICA weitere Massnahmen um und dämmt beispielsweise die Gebäudehülle oder optimiert den Betrieb. PUBLICA fördert zudem die Energieeffizienz und erneuerbare Energien (z.B.

Photovoltaik), das Setzen von einheimischen Pflanzen und sensibilisiert die Mieterinnen und Mieter auf einem schonenden Umgang mit natürlichen Ressourcen".

Gemäss dem **Klimabericht 2022** (Daten per Ende 2021) hat PUBLICA mit Hilfe eines externen Spezialisten in den letzten zwei Jahren die Energiedaten von allen Liegenschaften erfasst und ausgewertet. Der gemessene CO₂-Emissionswert 2019 lag im Durchschnitt über alle Liegenschaften bei 8,4 Kilogramm pro Quadratmeter Energiebezugsfläche (EBF) pro Jahr. Ende 2020 hat der Anlageausschuss einen ambitionierten Absenkpfad beschlossen, der bis 2035 eine Halbierung der Emissionen auf 4,2 kg/m²/Jahr anstrebt.

Die Tatsache, dass PUBLICA über ein junges Liegenschaftenportfolio mit bereits vergleichsweise tiefem Ausstoss verfügt und sich bereits das Ziel der Halbierung der CO₂-Emissionen bis 2035 gesetzt hat, erleichtert es ihr, vertiefere Planungen der Absenkung der CO₂-Emissionen mit Ziel Netto-Null spätestens 2050, besser aber 2040 zu erarbeiten.

Mehrere zielführende Handlungsachsen liegen mit den oben aufgeführten Präsentationen bereits vor. Eine umfassende Klimastrategie ist jedoch noch erstrebenswert. Sie sollte auf folgenden Pfeilern beruhen:

- Maximale, über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Ausschöpfung des Potenzials energetischer Sanierungen des Altbestandes 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 CO₂- 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 CO₂-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.

■ Indirekte Immobilien und Private Immobilienfinanzierungen:

Es sind im Klimabericht 2022 keine Aussagen auffindbar, die betreffend die indirekten Beteiligungen in Immobilien-Kollektivanlagen im Ausland informieren, wie stark die Vorsorgeeinrichtung ihren Klima- und ESG-Hebel (Nachhaltigkeit im Sinne der UN-Sustainable Development Goals) operationalisiert. Hingegen informiert PUBLICA, dass Arbeiten zur Einholung von ESG- und Klimainformationen bei den Privatmarktanlagen unter Einschluss der Immobilienfinanzierungen im Gange sind: “Im Bereich der “Private Markets” Anlagen wurde mit Hilfe eines ESG-Fragebogen inklusive SDG-Mapping eine Übersicht zu den von den externen Partnern verfolgten Nachhaltigkeitsansätzen geschaffen”. Und: “Nach dieser Transparenzphase wurde im Jahr 2021 ein Konzept für verantwortungsbewusstes Investieren für die Privatmarktanlagen erarbeitet, welches im Jahr 2022 bei den Vermögensverwaltern implementiert wird”.

Eine umfassende Strategie zur Dekarbonisierung der Immobilieninvestitionen in kollektive Kapitalanlagen und andere Immobilienfinanzierungen im In- und Ausland ist jedoch noch ausstehend.

Mit der laufenden Anfragekampagne und dem noch internen Konzept Privatmarktanlagen wurde im Bereich der nicht kotierten Immobilienfinanzierungen die Grundlage für eine zukünftige Dekarbonisierung bei den indirekten Immobilienfinanzierungen geschaffen.

Eine umfassende, noch auszuarbeitende Klimastrategie sollte für die Gesamtheit der indirekten Immobilien einen raschen Absenkungspfad der CO₂-Emissionen mit Einschluss von ESG-Zielen zum Ziel haben und folgende Wirkachsen kombinieren:

- Engagement der Asset Manager durch Einforderung der CO₂-Emissionen pro m² 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 verbreitenden Teilnahme am globalen ESG- und Klima-Managementstandard GRESB zu gewinnen. In der Schweiz haben die 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.

■ Green Bonds Immobilien:

Es ist keine Absicht ersichtlich, im Bereich der beeinflussbaren externen Immobilieneigentümer eine Strategie zu konzipieren insbesondere für einen Zuwachspfad von Sanierungen mit optimaler Energieeffizienz und Dekarbonisierung.

Eine Klimastrategie sollte sich auf die folgenden Wirkachsen abstützen:

- Impact Investments in Green Bonds für grüne Hypotheken.
- Impact Investments in Green Bonds für die Direktfinanzierung grüner Immobilien.

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

■ Direkte Immobilien:

Wie oben erwähnt kennt PUBLICA die CO₂-Emissionen ihres Immobilienparks.

- Die Messmethodologie der CO₂-Intensität ist nicht bekannt. Es ist ein Unterschied, ob nur die Emissionen Scope 1 (Gebäude) erfasst werden oder auch diejenigen des Scope 2 (Energiebezug via Fernwärme und Strom), des Scope 3 upstream (graue Energie) und des Scope 3 downstream (extern generierte Emissionen durch Parkplatzangebot, Förderung Elektromobilität, Lage zum öffentlichen Verkehr).
- Noch ausstehend ist die Berichterstattung über eine ESG-Positiv-Wirkung mit Abstützung auf die [Sustainable Development Goals \(SDG\)](#), insbesondere aber nicht nur auf Goal 7 "Affordable and Clean Energy", auf Goal 10 "Reduce Inequality" in Verbindung mit Goal 10.2 "Empower and promote social and economic inclusion of all" und auf Goal 11 "Sustainable Cities and Communities" in Verbindung mit Goal 11.1 "Ensure access for all to adequate, safe and affordable housing". Insbesondere die Mietzinspolitik und deren Nutzen für die Gesellschaft mit Förderung moderater Mietkosten ist nicht offengelegt.

■ Indirekte Immobilien und Private Immobilienfinanzierungen:

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 verpflichtet sich PUBLICA zur Halbierung der Emissionen bis 2035 im Vergleich zu 2020. Eine darüber hinaus reichende Zielstellung ist noch ausstehend. Dank ihrem jungen Liegenschaftenportfolio mit bereits vergleichsweise tiefem Ausstoss wäre PUBLICA sehr gut positioniert, um bereits 2040 das Netto-Null Ziel zu erreichen. Dazu wäre eine Beschleunigung der Dekarbonisierung im Vergleich zum aktuellen Ambitionsniveau erforderlich.

- Vorsorgeeinrichtungen, die relativ spät in direkte Immobilien eingestiegen sind und deshalb wenig Altbau-Bestand aufweisen, sollten sich das Ziel geben, bereits 2040 Netto-Null zu erreichen, damit der inländische Immobilienbestand gemäss Vorgabe des Bundes insgesamt auf Netto-Null spätestens 2050 kommt.
- Noch ausstehend sind Informationen zum Einbezug der extern generierten Emissionen durch Energiebezüge ([Scope 2](#)), der Emissionen der grauen Energie ([Scope 3 upstream](#)) und der extern generierten Emissionen durch den Verkehr der Nutzer ([Scope 3 downstream](#)) in die Planungsentscheide.
- Im Reporting sind ebenfalls keine Informationen zu einer ESG-Positiv-Wirkung im Sinne der [Sustainable Development Goals \(SDG\)](#) ersichtlich, 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".

■ Indirekte Immobilien und Private Immobilienfinanzierungen:

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

■ Direkte Immobilien:

Gemäss [Klimabericht 2022](#) wurde in Bezug auf das gesetzte Ziel der Halbierung der Emissionen um 50% auf 4.2 kg CO₂/m²/a bis 2035 im Vergleich zu 2020 aktuell eine bestimmungsgerechte Dekarbonisierung von 7% erreicht.

■ Indirekte Immobilien und Private Immobilienfinanzierungen:

Es ist kein Reporting über das Ausmaß der Reduktion der direkten und indirekten Emissionen oder über die Verbesserung andere 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 Pfad zu Netto-Null spätestens 2050.

Positiv:

- Bei den eigenen Immobilien sind CO₂-Messdaten vorhanden. Dank des jungen Portfolios ist die CO₂-Intensität im Vergleich zum inländischen Immobilienbestand tief.
- Es besteht ein bestimmtes Dekarbonisierungsziel von 50% weniger CO₂-Emissionen bis 2035 im Vergleich zu 2020.

Jedoch:

- Bei den eigenen Immobilien ist die Festlegung eines beschleunigten Dekarbonisierungspfad mit Halbierung bis 2030 statt 2035 unter Berücksichtigung der relevanten [UN-Sustainable](#)

Development Goals noch ausstehend.
Vorsorgeeinrichtungen, die relativ spät in direkte Immobilien eingestiegen sind und deshalb wenig Altbau-Bestand aufweisen, sollten sich das Ziel geben, bereits 2040 Netto-Null zu erreichen, damit der inländische Immobilienbestand gemäss Vorgabe des Bundes insgesamt auf Netto-Null spätestens 2050 kommt. Eine entsprechende optimale Systemperformance zu Netto-Null 2040 ist noch aufzubauen.

- Bei den indirekten Immobilienanlagen und privaten Immobilienfinanzierungen sind noch keine Aktivitäten zur Anforderung der CO₂-Emissionen mit dem Ziel der Einleitung eines Dekarbonisierungspfades hin zu Netto-Null 2050 ersichtlich. Eine Systemperformance hin zu Netto-Null spätestens 2050 ist noch aufzubauen.
- Bei den anderen Immobilienfinanzierungen ist keine Verpflichtung zu einem Zuwachspfad klimawirksamer grüner Hypotheken und 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 CO₂-Emissionen bis spätestens 2050, mit einem Zwischenziel der Halbierung bis 2030 und einer Perspektive von Netto Null Emissionen 2040.

Tendenz

Bewertung: stagnierend

Kommentar Klima-Allianz

- Als grosse Vorsorgeeinrichtung mit einem jungen Gebäudebestand fehlt für die direkten Immobilien eine umfassende, besonders ambitionierte Klimastrategie, 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 2040 ist – immer unter Berücksichtigung der relevanten [UN-Sustainable Development Goals](#).
- Die Klimastrategie sollte auch die indirekten Immobilienanlagen und privaten Immobilienfinanzierungen im In- und Ausland sowie das Impact Investing in Green Bonds oder gleichwertige Finanzierungen für grüne Hypotheken und für grüne Immobilien umfassen.
- Via Produktselektion und Engagement oder Auswechslung von Managern sollte bei den Kollektivanlagen in Immobilien die regelmässige Dokumentation der ESG-Qualität und der CO₂-Emissionen pro m² gesichert werden – und die Verpflichtung zum Netto-Null Ziel spätestens 2050.
- Bei anderen 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 CO₂-Wirksamkeit insbesondere für Sanierungen.
- Für sämtliche Klimahebel im Immobilienbereich sollte eine permanent zu ajustierende Massnahmenplanung zu einem ehrgeizigen Zwischenziel für 2030 gesetzt werden, so dass ein Potenzial besteht, bis 2040 Netto-Null zu erreichen.