Compatibilité climatique Rivora 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 Anlagereglement 2021 wie folgt auf (in Prozent aller Immobilienanlagen):

- Direkte Immobilienanlagen: 83%
- Indirekte Immobilienanlagen Ausland (Europa): 17%
- Hypotheken: 0%
- Green Bonds Immobilien: 0%

Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien

- Direkte Immobilien:

Die Rivora Sammelstiftung will unter ihrer generellen Nachhaltigkeitspolitik 2020 bei ihren direkt gehaltenen Immobilien im Falle von Neubauprojekten auf energieeffiziente Bauweisen setzen und bei ihren Bestandsliegenschaften bis 2030 den CO2-Ausstoss weitgehend durch energieeffiziente Sanierungen reduzieren. Sowohl bei Neubauprojekten als auch beim Ersatz der Wärmeerzeugung in den Bestandsliegenschaften will die Rivora auf erneuerbare Energien oder Fernwärme setzen.

Im September 2021 hatte die Rivora der Klima-Allianz mitgeteilt, ihre Analyse für die Umsetzung der Immobilienstrategie sei bereits fortgeschritten: 85% der Liegenschaften der Rivora Sammelstiftung verfügten über ein GEAK-Zertifikat.

Die bei ihrem Immobilienverwalter Auwiesen AG im Rahmen des Nachhaltigkeitsportings 2021 erstellte Immobilienstrategie zeigt nun die erheblichen Fortschritte. Daraus und aus dem Geschäftsbericht 2021 geht hervor, dass die Verpflichtung zu einem ambitionierten Absenkpfad der CO2-Emissionen von heute 27 kg CO2/m2/a auf 9 kg CO2/m2/a bis 2030 besteht. Diese Reduktion um 65% im Vergleich zu 2020 beruht auf einem beschlossenen Investitionsplan mit energieeffizienten Bauweisen, Sanierung bestehender Gebäudehüllen und Ersatz fossiler Energieträger. Das Nachhaltigkeitsreporting zeigt weiterhin ein darüber hinausreichendes, zeitlich noch nicht bestimmtes Potenzial einer Reduktion um 85% auf. Schliesslich geht aus dem Reporting von Auwiesen AG hervor, dass ein Zuwachs von Photovoltaikanlagen oder Solarthermie im Plan ist.

- Indirekte Immobilien:

Mit einer Mitteilung vom September 2021 an die Klima-Allianz hatte die Rivora informiert, sie wolle vor allem Investments tätigen, welche über gute Ratings verfügen, die durch den unabhängigen globalen ESG- und Klima-Dienstleister GRESB gemäss seinen breit akzeptierten Standards bereitgestellt werden.

Die Rivora informiert im Februar 2023, sie sei in zwei Immobilienfonds mit guten GRESB-Ratings investiert und legt der Klima-Allianz die zutreffenden GRESB-Reportings wie folgt offen.

Das GRESB-Reporting des Fonds Encore+ von LaSalle umfasst die Bewertung von ESG-Management und aktueller ESG-Performance, es fehlt aber das Modul Weiterentwicklung von GRESB. Entsprechend der Geschäftstätigkeit von La Salle investiert der Fonds Encore+ via Private Equity langjährig in 51 Grosseigentümer von vermietetem Wohnraum, von Geschäftsraum und von Industrieraum in Westeuropa. Das GRESB-Reporting zeigt folgendes auf:

- GRESB 5-Star Rating (beste Klasse), Rang 7 unter den Westeuropa-Peers.
- Aktuelle CO2-Intensität: 28 kg CO2/m2/a. Auf Fondsebene existiert keine Verpflichtung zu

einem Dekarbonisierungpfad.
- Der globale Fondsmanager La Salle ist gemäss seiner Sustainability-Präsentation 2023 Mitglied der Net Zero Asset Managers Initiative (NZAM) und bekennt sich somit im Grundsatz zum Netto-Null Ziel spätestens 2050. Die entsprechende Bestandesaufnahme La Salle NZAM 2022 zeigt, dass 40% seines Investitionsvolumens von ihm aufgrund seiner Einflussnahme auf die Empfänger (direkte Immobilieneigner) und dem entsprechenden Monitoring aktuell gemäss Verpflichtung zu Netto-Null gemanagt werden. Die global über alle Immobilien aggregierte CO2-Intensität in t CO2eq pro investierte Mio. USD soll bis 2030 um 50% im Vergleich zu 2019 sinken. Die Methodologie für die Festlegung des Zwischenziels 2030 und seiner Erreichung ist diejenige des Net Zero Investment Framework NZIF des IIGCC und seinem 1.5° Implementation Guide. Die effektive Messung und das zukünftige Reporting soll gemäss CRREM Risk Assessment Reference Guide 2020 als CO2-Intensität in CO2eq/m2 erfolgen.

Das GRESB-Reporting des Invesco Real Estate European Fund umfasst die Bewertung von ESG-Management und aktueller ESG-Performance. Die Strategie dieses spezifischen Fonds ist, in Westeuropa in Büroraum, Verkaufsraum und Industrieraum zu investieren. Das GRESB-Reporting zeigt folgendes auf:

- GRESB 5-Star Rating (beste Klasse), Rang 1 unter den Westeuropa-Peers.
- Der globale Fondsmanager Invesco ist gemäss seinem Climate Change Report 2020 Mitglied der Net Zero Asset Managers Initiative (NZAM) und bekennt sich somit mit allen seinen Portfolien (Aktien, Obligationen, Immobilienfonds) im Grundsatz zum Netto-Null Ziel spätestens 2050. Die entsprechende Bestandesaufnahme Invesco 2022 zeigt, dass 12% seines Investitionsvolumens von ihm aufgrund seiner Einflussnahme auf die Asset Owner und die Unternehmen (oder direkte Immobilieneigner) und dem entsprechenden Monitoring aktuell gemäss Verpflichtung zu Netto-Null gemanagt werden.
- Laut neuer Mitteilung der Rivora vom März 2023 verfügt sie über einen Sustainability Report des Invesco Real Estate European Fund. Die Klima-Allianz hat diesen Report gegen Geheimhaltungserklärung zur Auswertung erhalten. Darin werden die absoluten Energieverbräuche sowie die absoluten CO2-Emissionen der Jahre 2020 und 2021 berichtet. Es werden erfasst: Scope 1, direkte Emissionen, Scope 2, Wärmelieferung und nicht erneuerbare Elektrizität, sowie Scope 3, indirekte Emissionen, nicht näher umschrieben. Bei weitem massgebend sind die Emissionen des Scope 2, die über das Zehnfache des Scope 1 betragen. Die die aktuelle CO2-Intensität für “Office” ist 33.8 kg CO2/m2/a, für “Industrial” 12.9 kg/m2/a und für “Retail” 31.7 kg/m2/a. Der Rückblick auf die letzten 4 Jahre zeigt bedeutende Reduktionen vor allem bei den gewichtigen Kategorien “Office” und “Retail”. In Bezug auf den Asset Manager besteht folgendes Statement: “Invesco signed up to the Net Zero Asset Managers (“NZAM”) initiative at the organization level. Invesco Real Estate has committed to net zero operational Scope 1 and 2 emissions for landlord controlled data across select funds”. Der Invesco Real Estate European Fund verpflichtet sich zu einem Dekarbonisierungspfad im Vergleich zu 2018 von pro Jahr 3% weniger Energieverbrauch und 3% weniger Treibhausgasemissionen. Dies bedeutet bei Zielerreichung 2030 rund 36% weniger CO2-Emissionen. Für den durch die Mieterschaft kontrollierten Energieverbrauch besteht eine Engagement-Strategie mit z.B. einem “Tenant Sustainability Guide”.
- Aus dem Sustainability Report des Invesco Real Estate European Fund geht hervor, dass dieser Fonds offensichtlich Teil der erwähnten 12% des Volumens ist, das durch Invesco gemäss Verpflichtung zu Netto-Null gemanagt wird.

Kommentar Klima-Allianz

Die Präferenz für Fonds mit überdurchschnittlichen GRESB-Labels und Dekarbonisierungsverpflichtungen setzt das Fundament für entschlossene Dekarbonisierungschritte unter Einbezug der ESG-Qualität im Sinne einer Klimastrategie.

- Die CO2-Emissionen pro m2 und die ESG-Informationen sind bekannt.
- Die ausgewählten Fonds sind in Bezug auf die ESG-und Klima-Performance in Bezug auf das GRESB-Rating im oberen Teil des Marktangebotes angesiedelt.
- Die Asset Manager verpflichten sich als Teil der Net Zero Asset Managers Initiative (NZAM) in Bezug auf die Immobilien zu Netto Null Ziel spätestens 2050 und sind besser als andere Marktteilnehmer auf eine ESG-Positivwirkung bedacht.
- Der Fonds von La Salle ist an der Verpflichtung seines Asset Managers beteiligt, die CO2-Intensität von 40% seiner Investitionen auf Kurs zu minus 50% bis 2030 im Vergleich zu 2019 zu bringen. Auf Fondsebene besteht jedoch keine Verpflichtung zu einen definierten Dekarbonierungspfad mit Zwischenzielen und zum Netto-Null Ziel spätestens 2050.
- Beim Fonds von Invesco besteht auf Fondsebene eine Verpflichtung zu einem definierten Dekarbonierungspfad mit Zwischenziel von 36% weniger CO2-Emissionen als 2018.

- 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:

Das erwähnte Nachhaltigkeitsporting 2021 von Auwiesen AG erfasst nicht nur die direkten Emissionen (Scope 1), sondern auch die extern generierten Emissionen durch Energiebezüge in Form von (teilweise) mit fossilen Energieträgern betriebener Fernwärme (Scope 2).

Gemäss Mitteilung vom Februar 2023 hält die Rivora fest, sie agiere nicht im Hochpreis/Luxus-Segment, wolle aber einen grossen Beitrag in Bezug zum Thema attraktives Wohnen leisten.

Kommentar Klima-Allianz

- Noch ausstehend sind Informationen zum Einbezug der indirekten 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 zur umfassenden Bestandesaufnahme und zur Verbesserung der ESG-Qualität im Sinne der Rating-Kriterien Immobilien der Klima-Allianz ersichtlich.
- Noch ausstehend ist entsprechend eine konkretere Berichterstattung über die ESG-Positivwirkung unter Einbezug der UN 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", von Goal 11 "Sustainable Cities and Communities" in Verbindung mit Goal 11.1 "Ensure access for all to adequate, safe and affordable housing" und Goal 15 "Protect, restore and promote sustainable use of terrestrial ecosystems, ..." in Verbindung mit Goal 15.5 "Take urgent and significant action to reduce the degradation of natural habitats, halt the loss of biodiversity". Insbesondere die Mietzinspolitik und deren Nutzen für die Gesellschaft mit Förderung moderater Mietkosten ist nicht offengelegt.

- Indirekte Immobilien:

Wie oben erwähnt, ist die CO2-Intensität der beiden Fonds bekannt. Gemäss den betreffenden GRESB-Reports beruhen sie weitgehend auf der Messung von Scope 1 und Scope 2, und soweit möglich auf Scope 3.

Dekarbonisierungsziele für direkte und indirekte CO2-Emissionen und Massnahmenplanung

- Direkte Immobilien:

Wie erwähnt legen das Nachhaltigkeitsporting 2021 und der Geschäftsbericht 2021 die Absenkung der CO2-Intensität um mindestens 65% bis 2030 im Vergleich zu 2020 fest.

- Indirekte Immobilien:

Es sind noch keine konkreten und umfassenden Ziele für einen 1.5°C-kompatiblen Absenkpfad der CO2-Emissionen für die in die spezifischen kollektiven 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:

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

- Indirekte Immobilien:

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

Klima-Allianz Schweiz

Schlussfolgerung

"Good Practice" Pensionskasse:

- Bei den eigenen Immobilien liegt eine Nachhaltigkeitstrategie mit einem ambitioniertem Dekarbonisierungsplan vor, der die Reduktion der CO2-Emissionen bis 2030 um 65% im Vergleich zu 2020 festlegt.
- Hält die Rivora diese Senkungsgeschwindigkeit auch nach 2030 ein, dann wären Null-Emissionen um 2040-2045 erreicht statt erst 2050 wie vom Bundesrat-Ziel vorgegeben. Es besteht eine optimale Systemperformance zu Netto-Null 2050 mit Aussicht, das Netto-Null Ziel bereits 2040 zu erreichen.
- Bei den indirekten Immobilien Ausland (Europa) ist aufgrund der Selektion von zwei Fonds, die in Bezug auf die ESG-und Klima-Performance nachgewiesenermassen im oberen Teil des Marktangebotes angesiedelt sind, ein Potenzial für eine zukünftige, optimale Systemperformance zu Netto-Null 2050 erkennbar.

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, die einen ambitionierten Dekarbonisierungspfad der direkten Immobilienanlagen mit Perspektive Netto-Null 2040 erkennen lässt.
- Das Reporting zeigt den Einbezug einer sachgerechten ESG-Positiv-Wirkung der direkten Immobilienanlagen im Sinne der Brundtland-Definition und der UN Sustainable Development Goals (SDG) auf.
- Das Reporting zeigt für die indirekten Immobilienanlagen im Ausland eine Perspektive auf Netto-Null 2040 auf.
- Ein Mechanismus ist erkennbar für einen Zuwachspfad von Green Bonds, grünen Hypothekenfonds oder gleichwertigen Finanzierungen von Emittenten, welche die Vergabe von grünen Hypotheken an externe Immobilieneigentümer finanzieren und/oder für die Direktfinanzierung grüner Immobilien von externen Immobilieneigentümern bestimmt sind.

Tendenz

Bewertung: Potenzial zu Grün

Kommentar Klima-Allianz

- Mit ihrer Nachhaltigkeitsstrategie für die eigenen Immobilien, die einen ambitionierten Dekarbonisierungspfad mit Senkung der CO2-Intensität um 65% bis 2030 im Vergleich zu 2020 beinhaltet, hat die Rivora eine ausgezeichnete Grundlage geschaffen, um ihr gesamtes Immobilienportfolio auf das Netto-Null Ziel spätestens 2050 ausrichten zu können.
- Mit ihrer Selektion von nach heutigem Stand in Bezug auf GRESB-Ratings gut positionierten Anlagelösungen bei den indirekten Immobilien besteht die Perspektive, dass die Rivora durch Einflussnahme und/oder Anbieterselektion in Zukunft auch bei den Kollektivanlagen einen Dekarbonisierungspfad zu Netto-Null 2050 oder früher erreichen wird.
- Bei den anderen Immobilienfinanzierungen ist keine Verpflichtung für ein Impact Investment ersichtlich. Es sollte ein Prozess implementiert werden, der zu einem Zuwachspfad von Green Bonds 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.