



# Klimakompatibilität Sammelstiftung Vita

## Charakterisierung Vorsorgeeinrichtung

Die Basisinformationen sind im zutreffenden Factsheet des Klima-Ratings Finanzanlagen zu finden.

## Charakterisierung Teil Immobilien

Die Investitionen in Immobilien teilen sich gestützt auf den Geschäftsbericht 2021 wie folgt auf (in Prozent aller Immobilienanlagen):

- Immobilien Schweiz überwiegend via Zürich Anlagestiftung: 46%
- Immobilien Ausland via Zürich Anlagestiftung: 24%
- Hypotheken via Zurich Invest: 30%
- Green Bonds Immobilien: 0%

## Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien

### ▪ Immobilien Schweiz via Zürich Anlagestiftung unter weitgehend direkter Kontrolle

Die Sammelstiftung Vita verfügt über eine übergreifende Nachhaltigkeitspolitik, die ebenfalls die Immobilien abdeckt. Der überwiegende Vermögensverwalter ist Zurich Invest, welche mit der Zürich Anlagestiftung ihre gesamten Kapitalanlagen verwaltet, und welche auch Fondslederin des "Zurich Institutional Fonds (ZIF) Immobilien direkt Schweiz" ist, an dem die Sammelstiftung Vita ebenfalls Anteile hält. Ein Blick auf den Stiftungsrat und die Anlagekommission der Zürich Anlagestiftung zeigt, dass die Sammelstiftung dort gut vertreten ist und Zurich Invest mit der Geschäftsleitung im Lead ist.

Gemäss Nachhaltigkeitsbericht 2021 hatte die Sammelstiftung Vita bereits 2010 für die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudebestandes der Immobilien Schweiz ein Reduktionsziel gesetzt. Verglichen mit dem Reduktionsziel von minus 20% per 2020 war das Resultat mit 24% im Vergleich zu 2010 besser als angestrebt. Bis 2025 sollen die CO<sub>2</sub>-Emissionen um weitere 20% sinken, und das Ziel 2050 ist minus

80% im Vergleich zu 2010. Dazu ist die Sammelstiftung Vita im Dialog mit ihren Vermögensverwaltern Zurich Invest und Zürich Anlagestiftung bestrebt, dass diese sich weitergehende CO<sub>2</sub>-Reduktionsziele setzen.

Die überwiegende Vermögensverwalterin Zurich Invest befolgt in der Tat in ihren Rollen als Fondslederin des Immobilienfonds "ZIF Immobilien Direkt Schweiz" und als Geschäftsführerin der Zürich Anlagestiftung eine umfassende Nachhaltigkeitspolitik mit Einschluss von Klimazielen. Neben den Aktien- und Obligationenportfolios sollen auch die Immobilienportfolios bis 2050 emissionsfrei werden. Bereits seit 2013 setzt sie bei allen Immobilienportfolios Schweiz kontinuierlich auf erneuerbare Energieträger.

Zurich Invest befolgt folgende Prinzipien im Immobilienmanagement für die Schweiz:

- Asset- und Property-Management: Verbrauchswerte und Treibhausgasemissionen werden in der Energiebuchhaltung erfasst und ausgewertet. Für die relevanten Liegenschaften wird ein Energie-Controlling aufgebaut mit dem Ziel, Treibhausgasemissionen zu reduzieren.
- Das Transaktionsmanagement sorgt für die Due Diligence der Kennwerte zu Energie, Treibhausgasemissionen und weiteren Aspekten der Nachhaltigkeit.
- Das Baumanagement berücksichtigt Massnahmen zur Reduktion von Treibhausgasemissionen in ihren Baustandards und deren Umsetzung (u.a. Einsatz von erneuerbaren Energien, Auswahl der Baustoffe).
- Kurzfristig umzusetzende Massnahmen sind energetische Betriebsoptimierungen.
- Mittel- und langfristig werden die Energieeffizienz- und CO<sub>2</sub>-Reduktionsziele mit einer Kombination aus baulichen Massnahmen und dem Einsatz von erneuerbaren Energien als Ersatz für fossile Energieträger erreicht.
- Bei Sanierungen und Neubauten wird ein Nachhaltigkeitslabel für das Objekt angestrebt.

- Bewirtschaftung der Liegenschaft: Förderung von Kommunikation mit Mietern und Sensibilisierung für Ressourcenschonung.
- Teilnahme an ESG-Benchmarks wie GRESB.
- Gesellschaftliche Verantwortung übernehmen (z.B. Einbindung von Mieterwünschen, Nachbarschaft und Gesellschaft).

Zürich Invest führt seit längerer Zeit zweckdienliche Kennzahlen für die Immobilien-Investitionen in der Schweiz und hat diese für die Zürich Anlagestiftung auch im Immobilienbericht 2021 veröffentlicht. Diese bestätigen das CO<sub>2</sub>-Reporting der Sammelstiftung und sichern die Plausibilität der Zielformulierung der Emissionsfreiheit 2050.

---

#### Kommentar Klima-Allianz

- Noch ausstehend ist die Verpflichtung zur maximalen Realisierung der Potenziale der Photovoltaik zwecks Minimierung der territorialen Emissionen der Schweiz mit Dekarbonisierung von Verkehr, Industrie und Gebäuden via Hochfahren der Produktion von solar produzierten Stroms.

#### ■ Immobilien Ausland via Zürich Anlagestiftung unter teilweiser Kontrolle

Gemäss Nachhaltigkeitsbericht 2021 will die Sammelstiftung Vita eine kontinuierliche und nachhaltige Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen auch bei den ausländischen Kollektiv-Immobilienanlagen erreichen.

---

#### Kommentar Klima-Allianz

Die generelle Absicht zur kontinuierlichen Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen ist ein guter erster Schritt, der das Fundament für entschlossene Dekarbonisierungsschritte unter Einbezug der ESG-Qualität ermöglicht. Er ist kohärent mit der Mitgliedschaft der Sammelstiftung Vita bei der Net Zero Asset Owners Alliance.

Es ist jedoch noch keine umfassende Klimastrategie ersichtlich, die einen raschen Absenkungspfad der CO<sub>2</sub>-Emissionen mit Einschluss von ESG-Zielen zum Ziel hat und folgende Wirkachsen kombiniert:

- Engagement aller 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 Klima-Managementstandard 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.

#### ■ Hypotheken und Green Bonds Immobilien:

Es ist bei Zürich Invest keine Absicht ersichtlich, 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:

- Grüne Hypotheken mit optimaler Wirksamkeit, die durch Beratung, Vergabekriterien und Monitoring wie auch durch das relative Ausmass einer Zinsverbilligung erreicht wird.
- Falls vorhanden, Engagement der Asset Manager der Hypothekenfonds durch Einforderung der CO<sub>2</sub>-Intensität der finanzierten Immobilien sowie der Verpflichtung zu Netto Null spätestens 2050. Notwendig ist ein Zuwachspfad grüner Hypotheken mit optimaler Wirksamkeit, welche durch Beratung, Vergabekriterien und Monitoring wie auch durch das relative Ausmass einer Zinsverbilligung erreicht wird. Bei ausbleibendem Fortschritt oder ungenügender Performance, Deselektion von Mandaten und Fonds zugunsten von Anlagegefässen, deren Dokumentation maximale Klimawirkung nachweist.
- Impact Investments in Green Bonds von Emittenten, welche die Vergabe von grünen Hypotheken an externe Immobilieneigentümer finanzieren.
- Impact Investments in Green Bonds oder gleichwertige Finanzierungen von Emittenten, welche für die Direktfinanzierung grüner Immobilien von externen Immobilieneigentümern bestimmt sind.

#### Reporting der direkten und indirekten CO<sub>2</sub>-Emissionen und ESG- Bestandesaufnahme

#### ■ Immobilien Schweiz via Zürich Anlagestiftung unter weitgehend direkter Kontrolle

Wie erwähnt kennen Zürich Invest und damit die Sammelstiftung Vita die CO<sub>2</sub>-Emissionen ihrer inländischen Immobilienportfolien. Gemäss Immobilienbericht 2021 ist der Dienstleister Amstein + Walthert (A&W) mit Erfassung und Reporting beauftragt.

---

#### Kommentar Klima-Allianz

- Die Kennzahl "CO<sub>2</sub>-Emissionen" ist wenig genau definiert. Somit sind nur relative Aussagen über die Qualität des Absenkungspfades möglich, nicht aber Vergleiche zum Immobilienmarkt und anderen Immobilien-Investoren. Einzig aus dem Immobilienbericht 2021 (Seite 27) könnte gefolgert werden, dass die CO<sub>2</sub>-Intensität etwa um 24 kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> Fläche/Jahr liegen dürfte, ermittelt auf Basis einer nicht näher definierten Life Cycle Analysis (LCA).
- Es ist deshalb noch nicht bekannt, ob nur die Emissionen des Scope 1 (direkte Emissionen durch eigene Wärmeerzeugung) erfasst werden, oder auch diejenigen des Scope 2, nämlich aus der extern bezogenen Energie via Fernwärme eingeschlossen sind.
- Noch ausstehend sind Informationen zum Einbezug der extern generierten Emissionen durch den Verkehr der Nutzer (Scope 3 downstream) in die Planungsentscheide.
- Noch ausstehend ist zudem die 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" und von 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.

#### ■ Immobilien Ausland via Zürich Anlagestiftung unter teilweiser Kontrolle

Es ist noch kein Reporting mit detaillierten CO<sub>2</sub>-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.

▪ Hypotheken:

Es ist keine Absicht ersichtlich für die Messung der finanzierten CO<sub>2</sub>-Emissionen, die durch den Bestand der Hypotheken finanziert werden.

Dekarbonisierungsziele für direkte und indirekte CO<sub>2</sub>-Emissionen und Massnahmenplanung

▪ Immobilien Schweiz via Zürich Anlagestiftung unter weitgehend direkter Kontrolle

Wie oben erwähnt hat sich die Sammelstiftung Vita für ihre Immobilien in der Schweiz das Ziel der Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstosses um 80% bis 2050 gesetzt (im Vergleich zu 2010) respektive in allgemeiner Weise zur Emissionsfreiheit 2050. Es liegt mit dem Immobilienbericht 2021 (Seite 29) eine Projektion für einen recht ambitionierten Absenkpfad vor. Bis 2025 soll die CO<sub>2</sub>-Intensität von geschätzt rund 24 kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>/a (s.oben) um 25% sinken, und bis 2030 um 45%, beide im Vergleich zu 2020. Damit läge die CO<sub>2</sub>-Intensität bei rund 15-16 kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>/a.

▪ Immobilien Ausland via Zurich Anlagestiftung unter teilweiser Kontrolle

Es sind keine konkreten Ziele für einen 1.5°C-kompatiblen Absenkpfad der CO<sub>2</sub>-Emissionen für die in kollektive Anlagen investierten Immobilien ersichtlich.

▪ Hypotheken und Green Bonds Immobilien:

Es sind keine konkreten Ziele für einen dezidierten Wachstumspfad für grüne Hypotheken, Green Bonds oder gleichwertige Finanzierungen für grüne Hypotheken und grüne Immobilien ersichtlich.

Stand der Umsetzung des Dekarbonisierungspfads seit 2020 mit Einschluss ESG- Ziele

▪ Immobilien Schweiz via Zürich Anlagestiftung unter weitgehend direkter Kontrolle

Wie oben erwähnt ist der geplante Pfad gemäss der rückwirkenden Aufzeichnung im Immobilienbericht 2021 (Seite 29) die Fortsetzung einer bereits eingeleiteten Dekarbonisierung von rund 24% im Vergleich zu 2010.

▪ Immobilien Ausland via Zürich Anlagestiftung unter teilweiser Kontrolle

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

Nachhaltigkeitselemente ersichtlich.

▪ Hypotheken und Green Bonds Immobilien:

Es ist kein Reporting über Fortschritte bei der Reduzierung der finanzierten CO<sub>2</sub>-Emissionen durch Erhöhung des Anteils an grünen Hypotheken oder Green Bonds für grüne Immobilien ersichtlich.



Schlussfolgerung

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

Positiv:

- Bei den weitgehend kontrollierten Immobilien via Zurich Invest/Zürich Anlagestiftung liegt eine umfassende Strategie vor, mit Verpflichtung zum Ziel Netto Null 2050 und auf systematischer Planung fundierter Projektion zur Senkung der CO<sub>2</sub>-Intensität bis 2030 um rund 45% gegenüber 2020. Ein weitgehend optimales Potenzial für eine zukünftige Systemperformance zu Netto-Null spätestens 2050 ist erkennbar.

Jedoch:

- Noch ausstehend ist die Verpflichtung zur maximalen Realisierung der Potenziale der Photovoltaik.
- Bei den indirekten Immobilienanlagen im Ausland sind 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 Hypotheken und anderen Immobilienfinanzierungen ist keine Verpflichtung zu einem Wachstumspfad klimawirksamer grüner Hypotheken und von Green Bonds oder gleichwertiger 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 substanzielle und bereits getätigte Paris-kompatible Reduktion aufzeigt, wird die Klima-Allianz die Einstufung auf Hellgrün vornehmen. Voraussetzung ist die Vervollständigung des Dekarbonisierungspfads der direkt kontrollierten Immobilien via Zurich Invest und Zürich Anlagestiftung durch Ausschöpfung der Potenziale der Photovoltaik, die Dekarbonisierung auch der indirekten Immobilienanlagen zu Netto-Null spätestens 2050, 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 Sammelstiftung Vita – 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 Hellgrün

---

### Kommentar Klima-Allianz

- Mit der Strategie für Immobilien Schweiz unter weitgehender Kontrolle via Zurich Invest und Zürich Anlagestiftung, die einen recht ambitionierten Dekarbonisierungspfad beinhaltet, hat die Sammelstiftung Vita eine sehr gute Grundlage geschaffen, um in naher Zukunft ihr gesamtes Immobilienportfolio auf das Netto-Null Ziel spätestens 2050 ausrichten zu können.
- Die Klimastrategie sollte auch die Kollektivanlagen in Immobilien Ausland, die Hypothekenvergabe sowie einen Zuwachspfad für 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 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.
- Bei den Hypotheken und 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 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.