



# Klimakompatibilität Stiftung Abendrot

## 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, Anhang zum Geschäftsbericht 2021, Anlageliste per 31.12.2021 (direkte Immobilien, Alternative Anlagen/Private Equity) und Informationen der Stiftung Abendrot an die Klima-Allianz wie folgt auf (in Prozent aller Immobilienanlagen):

- Direkte Immobilienanlagen (inklusive indirekte Immobilien unter wesentlicher Kontrolle von 38 Mio.): 91% (860 Mio. direkt, 37 Mio. indirekt, total 897 Mio.)
- Indirekte Immobilienanlagen Inland in Logis Suisse AG, zugeordnet zu Private Equity: 1.4% (12.5 Mio.)
- Hypotheken: 7.6% (75 Mio.)

## Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien

### ▪ Direkte Immobilien:

Das Immobilienportfolio im Eigenbesitz oder unter wesentlicher Kontrolle liegt grösstenteils in der Schweiz. Einige Liegenschaften befinden sich in Berlin, darunter ein Zukunftsprojekt.

Die Stiftung Abendrot verfügt über eine allgemeine Nachhaltigkeitsstrategie. Spezifisch für den Bereich Immobilien hat sie ihre langjährig praktizierten Nachhaltigkeitskriterien in einer umfassenden Nachhaltigkeitsstrategie Immobilienanlagen festhalten. Diese präsentiert 12 Handlungsachsen mit konkreten ESG-Zielen in den Bereichen "Ressourcenschonung und Energieeffizienz" (E, Environment), "Leben, Wohnen und Arbeiten" (S, Social) und "Sichere Anlagen und Vorsorgekapital" (G, Governance). Ergänzend besteht ein Anforderungsprofil Immobilien.

Um auch im laufenden Betrieb nah an den Nutzenden zu sein, verwaltet die Stiftung Abendrot ihre Liegenschaften über ihre 100%-ige Tochtergesellschaft Abendrot Immobilien AG.

Mit ihrer Sozialstrategie strebt Abendrot die Entwicklung lebenswerten Wohn- und Arbeitsraums zu fairen Preisen an, soweit möglich in Kooperation mit bestehenden und künftigen Nutzergruppen. Umfassende, langfristige kooperative Projektpartnerschaften und Nutzer-/Mieterschaften, Gemeinschaftsbildung, sozialverträgliches Mietpreisniveau, gut durchmischte und bedarfsorientiert Nutzungskonzepte z.B. von quartierdienlichen und niederschweligen Nutzungen sowie gute Vernetzung mit dem entsprechenden Quartier und Ort sind die Elemente.

Mit ihrer Umwelt-, Gesundheits- Energie- und Klimastrategie achtet Abendrot auf eine energieeffiziente, ressourcenschonende, ökologische und ein gesundes Raumklima garantierende Bauweise sowie auf die Erhaltung der bestehenden Bausubstanz. Es gilt seit langem, dass ein möglichst hoher Anteil an Energie aus erneuerbarer Quelle bezogen wird: Wärmepumpe, Holz, Pellets oder Photovoltaik mit Eigenverbrauch. Mittels sorgfältiger und massvoller energetischer Sanierung wird der Energieverbrauch minimiert. Investiert wird mehrheitlich an zentralen und gut ÖV-erschlossenen Standorten.

### ▪ Indirekte Immobilien:

Gemäss der Offenlegung Alternative Anlagen/Private Equity besitzt Abendrot einen Anteil an Logis Suisse AG als Private Equity von 12.5 Mio. CHF.

- Im Falle des Anteils von 1.4% aller Immobilienanlagen, die in die [Logis Suisse AG](#) in der Schweiz investiert sind, besteht zwar eine starke Verpflichtung, nach sozialen und ökologischen Grundwerten zu handeln.
- Im [Geschäftsbericht 2021](#) sind zwar einige Hinweise auf eine fortschrittliche Praxis hinsichtlich Energieeffizienz und Einsatz erneuerbarer Energien auffindbar.
- Informationen zu einer Klimastrategie mit Messung der CO<sub>2</sub>-Emissionen und nachfolgender Festlegung eines verbindlichen Dekarbonisierungspfads sind jedoch noch ausstehend.

#### ■ Hypotheken, Green Bonds Immobilien und andere Immobilienfinanzierungen:

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.

Der Wirkhebel Klima der Kategorie "Hypotheken" ist mit etwa 8% des Anlagevolumens aller Immobilien zwar vergleichsweise gering.

Trotzdem könnte eine Klimastrategie mit den folgenden Wirkachsen die Nachhaltigkeit dieser Anlagekategorie um die Dimension Umwelt und Klima verbessern und sichtbar machen:

- 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, die primär durch einen Zuwachspfad grüner Hypotheken mit optimaler Wirksamkeit, die 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 für grüne Hypotheken.
- Impact Investments in Green Bonds für die Direktfinanzierung grüner Immobilien.

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

##### ■ Direkte Immobilien:

Die Stiftung Abendrot hat als Mess- und Steuerungstool eine [Nachhaltigkeitsmatrix Impact Investing](#) für alle ihre Investitionen entwickelt. Das Monitoring der Nachhaltigkeit und die Planung von Sanierungsmassnahmen für ihre Immobilien ist Teil davon. Die Nachhaltigkeit jeder Liegenschaft wird einzeln bewertet, das Stammdatenblatt auf dieser Nachhaltigkeitsmatrix positioniert und veröffentlicht. Klima-Parameter sind wesentlicher Bestandteil dieser Einordnung: Wärmedämmung/Energieeffizienz für Fenster, Fassade und Dach; Primärenergieträger (Heizöl, Erdgas, Fernwärme Holz, Fernwärme teilweise erneuerbar, u.ä.)

Gemäss Mitteilungen an die Klima-Allianz im September 2022 arbeitet Abendrot derzeit an einem Beurteilungssystem für den CO<sub>2</sub>-Fussabdruck jeder direkt gehaltenen Liegenschaft sowie deren Einordnung in einen Absenkungspfad zusammen mit einem [Start Up von Forschern der ETHZ](#).

##### ■ 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

##### ■ Direkte Immobilien:

Mithilfe der [Nachhaltigkeitsmatrix Impact Investing](#) und deren Tools wird für sowohl den Immobilienbestand als auch für jede einzelne Liegenschaft der «Impact» (Fokus auf ökologische und soziale Aspekte), und der «Investorbeitrag» (geplantes Engagement zur Verbesserung des Impacts) beurteilt und als Steuerinstrument verwendet. [Die neueste der Klima-Allianz zur Verfügung gestellte Auswertung](#) vom September 2022 identifiziert mit X ("verursacht möglicherweise Schäden") die Gebäude, welche noch mit fossilen Wärmeträgern beheizt werden. Im Rahmen eines Austausches vom September 2022 informiert Abendrot näher über ihre konkrete Planung für die Ablösung der restlichen noch vorhandenen Öl- und Gasheizungen im Portfolio. Bis 2023 soll für jede Liegenschaft eine konkrete Sanierungsstrategie vorhanden sein. Bis 2028 sollen alle Liegenschaften soweit möglich nicht mehr mit fossilen Wärmeträger beheizt werden. Ausnahmen bilden ggf. Liegenschaften, die über ein gemeinsamen Heizblock mit anderen Eigentümern verfügen und Liegenschaften, die an öffentliche Fernwärmenetze mit einem Anteil an fossiler Primärenergie angeschlossen sind, auf den Abendrot keinen Einfluss hat.

#### Hypotheken, Green Bonds Immobilien und andere Immobilienfinanzierungen:

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

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

##### ■ Direkte Immobilien:

Gemäss der erwähnten Auswertung des Gebäudebestandes und Mitteilungen der Stiftung Abendrot an die Klima-Allianz vom September 2022 betrug Ende 2021 der Wertanteil der direkten Immobilienanlagen, die mit fossilen Wärmeträgern beheizt werden (ohne Berücksichtigung von Fernwärme), also mit X markiert sind, nur noch 14%. Zudem werden demnächst erste Ergebnisse der Bewertung des CO2-Fussabdrucks jeder direkt gehaltenen Immobilie vorliegen (siehe unter Reporting).

- Hypotheken, Green Bonds Immobilien und andere Immobilienfinanzierungen:

Es ist kein Reporting über Fortschritte bei der Reduzierung der finanzierten CO2-Emissionen durch Erhöhung des Anteils an grünen Hypotheken, Green Bonds oder gleichwertigen Finanzierungen für grüne Immobilien ersichtlich.

### Schlussfolgerungen

Visionäre Pensionskasse:

- Ein übergreifendes Nachhaltigkeitskonzept mit der Nachhaltigkeitsmatrix Impact Investing als Steuerungstool ist für den überwiegenden Klimahebel von Abendrot, die direkt gehaltenen Immobilien, vorhanden.
- Der Fortschritt auf dem faktischen Dekarbonisierungspfad ist seit Jahren hoch, da nur noch 14% der Liegenschaften mit fossilen Wärmeträgern beheizt werden.
- Diese faktische Dekarbonisierungsstrategie umfasst nicht nur den direkten CO2-Ausstoss, sondern auch die extern generierten Emissionen. Wohn- und Gewerberaum an zentralen Lage mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr sorgen für die Minimierung der Emissionen durch privaten motorisierten Individualverkehr. Zudem leistet die Maximierung der Photovoltaik einen Beitrag zur Minimierung der territorialen Emissionen der Schweiz mit Dekarbonisierung von Verkehr, Industrie und Gebäuden via Hochfahren der Produktion von solar produzierten Stroms.
- Für ihre direkten Immobilien inklusive dem kleineren Anteil, den sie direkt mitkontrolliert,

- plant Abendrot bis 2028 die Ersetzung aller fossilen Heizungen (Erdöl und Erdgas).
- Mit dem Ziel der weiteren Systematisierung ist das Monitoring und Reporting der CO2-Intensität aktuell im Aufbau.
- Mit ihrem ESG-basierten Nachhaltigkeitskonzept legt Abendrot einen starken Fokus auch auf eine unerreicht positive Sozialwirkung gemäss den Sustainable Development Goals (SDG), konkret von Goal 10 “Reduce Inequality” in Verbindung mit Goal 10.2 “Empower and promote social and economic inclusion of all”; Goal 11 “Sustainable Cities and Communities” in Verbindung mit Goal 11.1 “Ensure access for all to adequate, safe and affordable housing”.
- Zusammenfassend besteht auf dem überwiegenden Teil der Immobilienanlagen von Abendrot eine faktische Dekarbonisierungsstrategie mit exzellenter Systemperformance für die Sicherung des Netto-Null Ziels 2040 bei Maximierung der positiven Leistungen in Anlehnung an die relevanten Sustainable Development Goals (SDG).



### Tendenz

Bewertung: nachhaltig

---

#### Kommentar Klima-Allianz

- Mit ihrer seit langem praktizierten, weitgehenden Klima- und ESG-Integration insbesondere bei Kauf, Verkauf und Neubau ihrer direkt gehaltenen Immobilien im Sinne einer Maximierung der positiver Wirkung auf Gesellschaft, Umwelt und Klima ist Abendrot schon heute praktisch auf dem Zielpfad zu Netto-Null Ziel 2040.
- Im Falle des Private Equity Anteils an Logis Suisse AG wäre ein Engagement für die Messung der CO2-Emissionen und die Festlegung eines ambitionierten Dekarbonisierungspfades zur Abrundung wünschenswert.
- Zur Abrundung wäre bei den Hypotheken und anderen Immobilienfinanzierungen jedoch noch ein Angebot wünschenswert für grüne Hypotheken und/oder entsprechende Green Bonds oder gleichwertige Finanzierungen mit optimaler CO2-Wirksamkeit insbesondere für Sanierungen sowie ein Prozess, der zu einem Wachstumspfad führt.