



# Klimakompatibilität Servisa Sammelstiftung

(Servisa Sammelstiftung, Supra Sammelstiftung (ex Swissscanto Sammelstiftungen))

## Charakterisierung Vorsorgeeinrichtung

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

## Charakterisierung Teil Immobilien

Die Investitionen in Immobilien teilen sich gemäss Finanzbericht 2023 (noch nicht publiziert, Aufteilung gemäss Mitteilung der Servisa vom April 2023) wie folgt auf (in Prozent aller Immobilienanlagen):

- Immobilienanlagen Schweiz indirekt: 56%
- Immobilienanlagen Ausland indirekt: 21%
- Hypotheken indirekt: 23%
- Green Bonds Immobilien: 0%

## Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien

Weder auf der Website noch im Anlagebericht 2022 ist eine Nachhaltigkeitspolitik Immobilien auf der Basis der ESG-Kriterien (Environment, Social, Governance) auffindbar, die informiert, wie stark die Vorsorgeeinrichtung ihren Klima- und ESG-Hebel (Nachhaltigkeit im Sinne der UN-Sustainable Development Goals) operationalisiert – betreffend die indirekten Beteiligungen in Immobilien-Kollektivanlagen im In- und Ausland, die Kollektivanlage in Hypothekenfonds und die Anlagen in Green Bonds für grüne Immobilien.

Hingegen informiert die Servisa in ihrem Kurzbericht Nachhaltigkeit 2023, dass im Rahmen ihren neuen Nachhaltigkeitspolitik auch die Immobilien erfasst werden sollen.

### ■ Immobilien indirekt, In- und Ausland:

Es ist keine öffentliche Strategie zur Dekarbonisierung der Immobilieninvestitionen in kollektive Kapitalanlagen im In- und Ausland ersichtlich.

Gemäss Mitteilung der Servisa vom April 2024 verfolgt sie für die inländischen indirekten Immobilien eine noch interne Strategie zur Dekarbonisierung. Von den Vermögensverwaltern erwartet sie CO<sub>2</sub>- und ESG-Daten sowie verpflichtende Absenkungspfade. Zudem tätigt sie Neuinvestitionen in ökologische Entwicklungsprojekte und Neubauten in der Schweiz.

Im August 2023 hatte die Servisa Sammelstiftung der Klima-Allianz ihre Liste der Wertschriftenanlagen (Obligationen, Aktien, Infrastruktur, Alternative Anlagen, Immobilien) zur Auswertung zur Verfügung gestellt.

Die Klima-Allianz hat die Kollektivanlagen der Servisa mit Hilfe der öffentlich zugänglichen und weiteren von der Servisa im April 2024 zur Verfügung gestellten Dokumentationen untersucht:

- Die für einen Dekarbonisierungspfad relevanten Anlagegefässe in der Schweiz weisen die Energie- und CO<sub>2</sub>-Emissionen aus, und es bestehen verpflichtende Dekarbonisierungspfade 2050 mit bestimmten Zwischenzielen, und es bestehen ESG-Ziele.
- Die Anlagegefässe im Ausland berichten nur über ihre GRESB-Ratings. Entsprechend fehlen noch CO<sub>2</sub>-Emissionsdaten und Dekarbonisierungsverpflichtungen.
- Gemäss Mitteilung der Servisa vom April 2024 ist sie an der Arbeit, von ihren Vermögensverwaltern der ausländischen Kollektivanlagen mit detaillierten Fragebögen umfassende Klima- und ESG-Daten einzufordern.

- Bei den Anlagegefässen im Inland legt die Gewinnung der Übersicht über die CO<sub>2</sub>- und ESG-Daten und der Dekarbonisierungsverpflichtungen mit definierten Absenkpfeilen eine gute Grundlage für ein aktives Management zur Erwirkung eines Dekarbonisierungspfades auf Ebene Servisa-Portfolio. Noch fehlt aber ein dezidiertes Engagement für einen ambitionierten Dekarbonisierungspfad mit Ziel der Halbierung der CO<sub>2</sub>-Intensität bis 2030.
- Für die Anlagegefässe im Ausland legt die Einforderung umfassender CO<sub>2</sub>- und ESG-Daten die Grundlage für eine zukünftige Klimastrategie in diesem Bereich.

Die zu intensivierende Klimastrategie sollte einen raschen Absenkungspfad der CO<sub>2</sub>-Emissionen mit Einschluss von ESG-Zielen zum Ziel haben und die nachfolgenden Wirkachsen kombinieren.

Beginnend mit den verhältnismässig gut beeinflussbaren indirekten Immobilienanlagen im Inland sollte die Klimastrategie Zwischen- und Endziele festlegen für den Zeitraum bis 2050, Reporting definieren und inhaltlich auf folgenden Pfeilern beruhen:

- Auf der Basis des heutigen Informationsstandes, 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 von Mandaten und Fonds zugunsten von Anlagegefässen, deren Dokumentation maximale Klimawirkung und ESG-Qualität nachweist.

Im Feld der indirekten Immobilien im Ausland sollte die Klimastrategie die folgenden Wirkachsen kombinieren:

- Weiterführung des Engagements der 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 Standard GRESB zu gewinnen.
- 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 keine Absicht auffindbar, 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:

- 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 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 CO<sub>2</sub>-Emissionen und ESG- Bestandesaufnahme

##### ■ Immobilien indirekt, In- und Ausland:

Es ist kein noch öffentliches Reporting mit ESG-Indikatoren und CO<sub>2</sub>-Emissionen für die indirekt gehaltenen Immobilien ersichtlich.

##### ■ 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 indirekt, In- und Ausland:

Es sind noch keine konkreten Ziele und Zwischenziele für einen 1.5°C-kompatiblen Absenkpfad der CO<sub>2</sub>-Emissionen der direkten und indirekten Immobilien ersichtlich.

##### ■ Hypotheken 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 Dekarbonisierungspfades seit 2020 mit Einschluss ESG- Ziele

##### ■ Immobilien indirekt, In- und Ausland:

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

Nachhaltigkeitselemente ersichtlich.

■ Hypothesen und Green Bonds Immobilien:

Es ist kein Reporting über Fortschritte bei der Reduzierung der finanzierten CO<sub>2</sub>-Emissionen durch Green Bonds oder gleichwertige Finanzierungen für grüne Immobilien ersichtlich.



**Schlussfolgerung**

Noch kein Pfad zu Netto-Null spätestens 2050:

- Bei den indirekten Immobilienanlagen in der Schweiz kennt die Servisa gemäss Offenlegung an die Klima-Allianz die CO<sub>2</sub>-Emissionen; und sie hat die Übersicht über die bestehenden Dekarbonisierungspfade unterschiedlichen Ambitionsniveaus. Es sind aber noch keine Engagement-Aktivitäten zur Einleitung einer schnellen Dekarbonisierung unter Berücksichtigung der relevanten UN-Sustainable Development Goals ersichtlich. Ein Potenzial für eine bestimmte Systemperformance zu Netto-Null 2050 ist jedoch erkennbar.
- Bei den indirekten Immobilienanlagen im Ausland sind erste Engagement-Aktivitäten zur Gewinnung von ESG- und Klimadaten im Gange. Eine Systemperformance hin zu Netto-Null spätestens 2050 ist aber noch aufzubauen.
- Bei den Hypothesen-Kollektivanlagen sind keine Engagement-Aktivitäten zur Erreichung der Dekarbonisierung hin zu Netto-Null 2050 feststellbar, und bei anderen Immobilienfinanzierungen ist keine Verpflichtung zu einem Wachstumspfad von Green Bonds oder gleichwertigen Finanzierungen für grüne Hypothesen 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 CO<sub>2</sub>-Emissionen bis spätestens 2050, mit einem Zwischenziel der Halbierung bis 2030 und einer Perspektive von Netto Null Emissionen 2040.

**Tendenz**

Bewertung: abfallend

Kommentar Klima-Allianz

- Für die indirekten Immobilien im Inland fehlt noch das öffentliche Reporting der CO<sub>2</sub>-Emissionen.
- Bei den indirekten Immobilien im Ausland fehlt die Messung und Publikation der CO<sub>2</sub>-Emissionen.
- Die noch zu entwickelnde öffentliche und umfassende Klimastrategie sollte für die Gesamtheit der Immobilienanlagen in der Schweiz, die Verpflichtung auf konkrete und ehrgeizige Zwischenziele beinhalten, die auf der Basis eines 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.
- Via Produktselektion und Engagement oder Auswechslung von Managern sollte bei den Kollektivanlagen in Immobilien im Inland auch Scope 3-Informationen, ESG-Informationen, Photovoltaik-Zunahmepfade sowie die Verpflichtung zu Netto Null eher 2040 als 2050 eingefordert werden.
- Via Produktselektion und Engagement oder Auswechslung von Managern sollte bei den Kollektivanlagen in Immobilien im 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.
- Via Produktselektion und Engagement oder Auswechslung von Managern sollte bei den Kollektivanlagen in Hypothesen die regelmässige Dokumentation der finanzierten der CO<sub>2</sub>-Emissionen pro m<sup>2</sup> gesichert werden – und die Verpflichtung zum Netto-Null Ziel spätestens 2050. Bei Misserfolg sollte auf Finanzierungen gewechselt werden, welche grüne Hypothesen ermöglichen.
- Beim Impact Investing via Immobilienfinanzierungen sollte ein Prozess implementiert werden, der zu einem Wachstumspfad von Green Bonds oder gleichwertigen Finanzierungen führt, eingesetzt für grüne Hypothesen 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.