Compatibilité climatique Servisa Sammelstiftung

(Servisa Sammelstiftung, Supra Sammelstiftung (ex Swisscanto 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 Anlagebericht 2023 und Mitteilung der Servisa vom April 2024 wie folgt auf (in Prozent aller Immobilienanlagen):

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

Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien

- Immobilien indirekt, In- und Ausland:

In ihrem Kurzbericht Nachhaltigkeit 2023 informierte die Servisa erstmals, dass im Rahmen ihren neuen Nachhaltigkeitspolitik auch die Immobilien erfasst werden sollen.

Gemäss Mitteilung der Servisa vom April 2024 verfolgte sie für die inländischen indirekten Immobilien eine noch interne Strategie zur Dekarbonisierung. Von den Vermögensverwaltern erwartet sie CO2- und ESG-Daten sowie verpflichtende Absenkungspfade. Zudem tätige sie Neuinvestitionen in ökologische Entwicklungsprojekte und Neubauten in der Schweiz.

Parallel zu diesen Informationen hatte die Servisa Sammelstiftung im April 2024 ihre Liste der Immobilienanlagen und ihre Einschätzungen zum aktuellen Stand der Anlagegefässe der Klima-Allianz zur Auswertung zur Verfügung gestellt.

Die Klima-Allianz hat die Immobilien-Kollektivanlagen der Servisa mit Hilfe der öffentlich zugänglichen und eben den von der Servisa im April 2024 zur Verfügung gestellten Dokumentationen untersucht.

Als Antwort auf die erwähnte Offenlegung hatte die Klima-Allianz im Mai 2024 der Servisa eine Tabelle übermittelt, welche zu den eingesetzten Immobiliengefässen ihre Einschätzung der Standes der Evolution hin zu einem Dekarbonisierungspfad mit Perspektive zu Netto-Null 2040 auflistete.

Im Juni 2024 fand ein Austausch zwischen der Servisa, deren hauptsächlichen Vermögensverwalter der Immobilien Schweiz mit Anteil von rund 70% und der Klima-Allianz statt, um Fragen zum Dekarbonisierungspfad zu klären.

Mit dem umfassenden Nachhaltigkeitsbericht 2023 vom Juni 2024 bekennt sich die Pensionskasse nunmehr öffentlich zum Ziel Netto-Null 2050 auch für die Immobilienanlagen und zum Reporting nach ASIP-Standard. Dieser Bericht informiert:

- Sämtliche Schweizer Bestandesimmobilien-Anlagen (88% der Schweizer Immobilienanlagen) verfügten über einen klaren Dekarbonisierungspfad und hatten sich zu Netto Null bis 2050 verpflichtet.
- Die über alle besagten Anlagegefässe aggregierte CO2-Intensität (Scope 1 und 2) beträgt 8 Kg CO2/m2 Energiebezugsfläche.
- Immobilienanlagen mit Entwicklungsprojekten (12% der Schweizer Immobilien-Investments) würden bereits deutlich tiefere Energieintensitätswerte ausweisen. Die fertiggestellten wie auch geplanten Objekte verfügen über ein durchschnittliches ESG-Rating der Gebäudefaktoren nach dem Immobilienbewerter Wüest und Partner von 4.9 von max. 5 Punkten. Der Schweizer Durchschnitt liegt bei einem Rating von 3. Aufgrund des Status respektive Entwicklungsfortschritts der Projekte (Wiese, Brache, Baustelle, Gebäude) sind keine zusammenfassenden ASIP-relevanten Daten vorhanden. Daher seien im Report nur die Bestandesimmobilien ausgewiesen.
- Die Mandate für Immobilien Ausland, wenn auch von Schweizer Asset-Managern verwaltet, verfügten aktuell noch über kein vergleichbares Reporting. Daher habe sich Servisa zu einem qualitativen Engagement zu Klimazielen und Investitionsplan entschlossen, worüber zu einem späteren Zeitpunkt berichtet wird.

Die Klima-Allianz zieht, Stand Juli 2024, folgendes Fazit.

Immobilien Schweiz:

- Die für einen Dekarbonisierungspfad relevanten Anlagegefässe mit eigenem Immobilienpark in der Schweiz weisen die Energie- und CO2-Emissionen aus.
- Das volumenmässig mit rund 70% überwiegende Anlagegefäss bekennt sich zu einer Reduktion der CO2-Intensität Scope 1 und 2 von etwa 40% bis 2030 im Vergleich zu 2020, will aber via eine Beschleunigung der Dekarbonisierung in Richtung Netto Null 2040 vorwärtsgehen.
- Die zwei weiteren Gefässe im Inland bekennen sich zu eine Reduktion von rund 45% respektive 50% und ihre Perspektive zu Netto-Null ist ebenfalls gut.
- Die verbleibende Anlagestiftung mit eigenen Immobilien im Inland ist auf Immobilienentwicklung spezialisiert. Es fand ein Austausch mit der Klima-Allianz statt. Noch ist allerdings nicht ersichtlich, ob Ihre Neubauten konform sind zu den im Zeitpunkt der Planung fortgeschrittensten Energiestandards. Weitere Kontakte mit der ESG-Rating Anbieter der betreffenden Anlagestiftung sind im Plan.

Immobilien Ausland:

- Die Anlagegefässe im Ausland berichten mit einer Ausnahme nur über ihre GRESB-Ratings. Entsprechend fehlen noch CO2-Emissionsdaten und Dekarbonisierungsverpflichtungen.
- Die verbleibende Anlagestiftung mit kommerziellen Immobilien im Ausland bekennt sich zu einem definierten Dekarbonisierungspfad mit Absenkung um ein Drittel tieferer CO2-Intensität bis 2030 im Vergleich zu 2020 – ein noch wenig ausgeprägter Dekarbonisierungspfad.
- Gemäss Mitteilung der Servisa vom April 2024 war sie an der Arbeit, von ihren Vermögensverwaltern der ausländischen Kollektivanlagen mit detaillierten Fragebögen umfassende Klima- und ESG-Daten einzufordern.

Kommentar Klima-Allianz

- Bei den Anlagegefässen im Inland liegt eine Klimastrategie mit Potenzial für eine optimale Systemperformance zu Netto-Null 2050 mit perspektivistischer Aussicht vor, das Netto-Null Ziel bereits 2040 zu erreichen.
- Eine Erhöhung des Ambitionsniveaus ist jedoch noch ausstehend.
- Für die Anlagegefässe im Ausland legt die Einforderung umfassender CO2- und ESG-Daten die Grundlage für eine zukünftige Klimastrategie in diesem Bereich.
- Für das Ausland könnte die Option der Ansage und letztendlich Umsetzung von Divestment und Neuausrichtung der Zuflüsse zu Vorreitern bei Verstärkung des Engagements die Lücken schliessen.

Die für die Auslandsgefässe zu intensivierende Klimastrategie sollte einen raschen Absenkungspfad der CO2-Emissionen mit Einschluss von ESG-Zielen zum Ziel haben und die nachfolgenden Wirkachsen kombinieren.

- Weiterführung des Engagements 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 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:

Gemäss der Mitteilung an die Klima-Allianz vom April 2024 war die Absicht angedacht, im Bereich der beeinflussbaren externen Immobilieneigentümer eine Evaluation vorzunehmen.

Servisa strebt an, den Anteil der Hypothekenanlagen mit ESG-Daten zu erhöhen. Daher sind bis Mitte 2025 eine Befragung zur Integration von ESG-Kriterien bei der Hypothekenvergabe sowie ein umfassendes Reporting zu ESG-Faktoren geplant. Dieses Reporting soll den Anteil der Hypotheken mit ESG-Integration, die Anzahl ESG-zertifizierter Immobilien und die Zusammensetzung des Heizträgermixes umfassen.

Eine Strategie insbesondere für einen Zuwachspfad von Sanierungen mit optimaler Energieeffizienz und Dekarbonisierung ist naturgemäss noch ausstehend.

Kommentar Klima-Allianz

Eine Klimastrategie sollte sich auf die folgenden Wirkachsen abstützen:

- Engagement der Asset Manager der Hypothekenfonds durch Einforderung der CO2-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 CO2-Emissionen und ESG-Bestandesaufnahme

- Immobilien indirekt, In- und Ausland:

Es ist kein noch öffentliches Reporting mit ESG-Indikatoren und CO2-Emissionen für die indirekt gehaltenen Immobilien ersichtlich.

- Hypotheken:

Es ist keine Absicht ersichtlich für die Messung der finanzierten CO2-Emissionen, die durch den Bestand der Hypotheken finanziert werden.

Dekarbonisierungsziele für direkte und indirekte CO2-Emissionen und Massnahmenplanung

- Immobilien indirekt, In- und Ausland:

Für die Auslandsgefässe sind noch keine konkreten Ziele und Zwischenziele für einen 1.5°C-kompatiblen Absenkpfad der CO2-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 Dekarbonisierungspfads seit 2020 mit Einschluss ESG- Ziele

- Immobilien indirekt, In- und Ausland:

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

- Hypotheken und 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.

Klima-Allianz Schweiz

Schlussfolgerung

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

Positiv:

- Bei den indirekten Immobilienanlagen in der Schweiz besteht dank starkem Engagement der Servisa und gemäss Offenlegung an die Klima-Allianz ein Potenzial für eine optimale Systemperformance der Anlagegefässe mit Perspektive zu Netto-Null 2040.

Jedoch:

- Bei den indirekten Immobilienanlagen im Ausland bewertet die Klima-Allianz In Kenntnis des Standes des Portfolios die Ausgangslage der Servisa als gute Basis für eine Verstärkung ihres beginnende Engagements der Asset Manager.
- Eine Systemperformance hin zu Netto-Null spätestens 2050 ist aber noch aufzubauen.
- Bei den Hypotheken-Kollektivanlagen sind Engagement-Aktivitäten zur Erreichung der Dekarbonisierung hin zu Netto-Null 2050 erst angedacht, und bei anderen Immobilienfinanzierungen ist keine Verpflichtung zu einem Zuwachspfad von Green Bonds oder gleichwertigen Finanzierungen für grüne Hypotheken und für grüne Immobilien ersichtlich.

Noch fehlt eine Klimastrategie für einen Dekarbonisierungspfad aller finanzierten CO2-Emissionen unter Einschluss der ESG-Ziele. Sobald aber das Reporting eine substanzielle und bereits getätigte Paris-kompatible Reduktion aufzeigt, wird die Klima-Allianz die Einstufung auf **HELLGRÜN** vornehmen. Voraussetzung dazu sind:

- Eine ambitionierte Engagementstrategie bei den indirekten Immobilien Schweiz, welche mit einer Halbierung bis 2030 eine Perspektive von Netto Null Emissionen 2040 absichert.
- Eine erkennbare Klimastrategie auch bei den indirekten Immobilien Ausland, welche mit Engagement, Monitoring des Dekarbonisierungspfads sowie Deselektion und Neuselektion von Mandaten und Fonds bei ungenügendem Fortschritt vorerst die Zielerreichung der Reduktion der CO2-Emissionen um die Hälfte bis 2030 unter Berücksichtigung der relevanten UN-Sustainable Development Goals sichert, und anschliessend die Perspektive auf Netto-Null 2040 eröffnet.
- Ein Mechanismus für einen definierten Zuwachspfad für grüne Hypotheken bei den Kollektivanlagen, für Green Bonds oder gleichwertige Finanzierungen für grüne Hypotheken und grüne Immobilien.

Die Systemperformance – gesamthaft betrachtet und gewichtet im Masse des jeweiligen Klimahebels der Servisa – muss eine Perspektive für einen 1,5°C-Absenkpfad gemäss Pariser Abkommen mit Ziel Netto-Null 2040 unter Einbezug der relevanten UN Sustainable Development Goals (SDG) gemäss den Rating-Kriterien Immobilien der Klima-Allianz eröffnen.

Tendenz 2023-2024

Bewertung: Potenzial zu Hellgrün

Kommentar Klima-Allianz

- Bei den indirekten Immobilien im Ausland fehlt die Messung und öffentliche Publikation der CO2-Intensitäten.
- Die Klimastrategie sollte für die Gesamtheit der Immobilienanlagen einschliesslich der indirekten Immobilien im Ausland, 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 2040 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 Ausland die regelmässige Dokumentation der ESG-Qualität und der CO2-Emissionen pro m2 gesichert werden – und die Verpflichtung zum Netto-Null Ziel 2040.
- Via Produktselektion und Engagement oder Auswechslung von Managern sollte bei den Kollektivanlagen in Hypotheken die regelmässige Dokumentation der finanzierten der CO2-Emissionen pro m2 gesichert werden – und die Verpflichtung zum Netto-Null Ziel spätestens 2050. Bei Misserfolg sollte auf Finanzierungen gewechselt werden, welche grüne Hypotheken ermöglichen.
- Beim Impact Investing via 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 Netto Null spätestens 2050 implementiert und ein ehrgeiziges Zwischenziel für 2030 gesetzt werden, so dass ein Potenzial besteht, bis 2040 Netto-Null zu erreichen.