

Klima-Rating Immobilien

Ambition Netto-Null 2040:

Vorgehensempfehlungen in Kürze



Impressum

Sandro Leuenberger

sandro.leuenberger@klima-allianz.ch

Januar 2023

Klima-Allianz Schweiz

1200 Genf

team@klima-allianz.ch

www.klima-allianz.ch

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
2.	Klimastrategie direkte Immobilien	5
3.	Klimastrategie indirekte Immobilien (Schweiz, Ausland)	7
4.	Klimastrategie im Feld externer Immobilieneigentümer mit Engagement bei Hypotheken und Impact Investing in Green Bonds Immobilien	9

1. Einleitung

Alle Vorsorgeeinrichtungen, auch der AHV-Fonds und die Suva, verfügen nicht nur mit ihren Finanzanlagen, sondern auch mit ihren Immobilien-Investitionen über einen grossen Klimahebel. Etwa ein Sechstel des vermieteten Raums in der Schweiz ist in ihrem Besitz. Sie müssen alle Gebäude, in die sie investieren, auf einen Pfad mit Ambition Netto-Null 2040 bringen - mit einer weit über die gesetzlichen Bestimmungen hinausgehenden Ausschöpfung des Potenzials energetischer Sanierungen des Altbestandes, mit optimaler Senkung der Energieverbrauchs und mit der vollständigen Umstellung auf erneuerbare Energien für alle ihre Liegenschaften. Dies gilt auch für ihre meist ebenso gewichtigen Finanzierungen mit Kollektivanlagen im In- und Ausland sowie für ihre Hypothekenvergabe.

Die Klima-Allianz bewertet deshalb, wie umfassend die Pensionskassen auf dem Weg zum Netto-Null Ziel weit vor 2050 sind: mit ihrem direkten Immobilien-eigentum vorwiegend in der Schweiz, mit ihren indirekten Beteiligungen an Immobilienfonds im In- und Ausland, mit Positivwirkung durch Vergabe von grünen Hypotheken und via Green Bonds oder gleichwertigen Finanzierungen für grüne Immobilien.

2. Klimastrategie direkte Immobilien

Wie lässt sich eine **bestmögliche Systemperformance** für die Sicherung des Netto-Null Ziels **2040** bei Maximierung der positiven Nachhaltigkeitsleistungen in Anlehnung an die relevanten [UN Sustainable Development Goals \(SDG\)](#) aufbauen?

Die Klimastrategie sollte einen raschen Absenkungspfad der CO₂-Emissionen mit Einschluss von ESG-Zielen und regelmässigem Reporting zum Ziel haben und auf folgenden Pfeilern fundieren:

- Als erster Schritt, Bestandesaufnahme mit Analyse des energetischen Sanierungsbedarfs, insbesondere **Messung der CO₂-Emissionen** des Immobilienparks (mindestens [Scope 1](#)).
- Beschlussfassung für einen konkreten **Reduktionsplan** mit **kurz- und mittelfristigen Zwischenzielen**, der auch die relevanten UN-Sustainable Development Goals berücksichtigt.

Massnahmen und Ziele:

- Maximale, über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Ausschöpfung des Potenzials energetischer Sanierungen des **Altbestandes** oder von **Zukäufen** nach bestem Stand der Technik - mit maximaler Optimierung bei der **Senkung des Energieverbrauchs** und der **vollständigen Umstellung auf erneuerbare Energien** - sowie mit Einbezug in die Planungsentscheide von **grauer Energie** (Treibhausgasemissionen [Scope 3](#) upstream) und **extern generierten Emissionen** durch Energiebezüge ([Scope 2](#), vor allem Fernwärme möglichst 100% erneuerbar, 100% erneuerbare Elektrizität) und erzeugtem Verkehr ([Scope 3](#) downstream, Restriktion Parkplätze für motorisierten Individualverkehr, Maximierung geschützte Veloabstellplätze, Bereitstellung Ladestationen für Elektromobilität).
- **Neubauten** sind **konform zu den im Zeitpunkt der Planung fortgeschrittensten Energiestandards**, umfassend [Scope 1](#) (direkte Emissionen), [Scope 2](#) (wenn Fernwärmeanschluss, dann möglichst 100% erneuerbar; imperative Maximierung Photovoltaik mit Zusammenschlüssen zum Energieverbrauch), und [Scope 3](#) downstream (Standort mit Anschluss an öffentlichen Verkehr, Restriktion Parkplätze für motorisierten Individualverkehr, Maximierung geschützte Veloabstellplätze, Bereitstellung Ladestationen für Elektromobilität).
- Vorausschauende **Verbrauchssteuerung via Gebäudetechnik und Mieterengagement** sowie ein enges **CO₂- 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 CO2-Fussabdruck**, durch Maximierung der **Wiederverwendung und -Verwendbarkeit** von Baumaterialien, Bauteilen und Energietechnik ([Scope 3](#) upstream).
- **ESG-Positiv-Wirkung** im Sinne 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".
- Reduktion des Wasserverbrauchs, insbesondere von Warmwasser.

3. Klimastrategie **indirekte** Immobilien (Schweiz, Ausland)

Wie lässt sich eine **bestmögliche Systemperformance** für die Sicherung des Netto-Null Ziels **allerspätestens 2050** bei Maximierung der positiven Nachhaltigkeitsleistungen in Anlehnung an die relevanten [UN Sustainable Development Goals \(SDG\)](#) aufbauen?

Die Klimastrategie sollte einen raschen Absenkungspfad der CO₂-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:

- **Engagement der Fondsmanager** 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 ESG- und Klima-Managementstandard [GRESB](#) zu gewinnen. In der Schweiz haben die Fondsverwalter mit den neuen Leitlinien "[Umweltrelevante Kennzahlen](#)" der [AMAS](#) eine gute Grundlage zur Dokumentation der Treibhausgasemissionen.
- Beschlussfassung für einen konkreten Reduktionsplan mit kurz- und mittelfristigen Zwischenzielen, der auch die relevanten [UN Sustainable Development Goals \(SDG\)](#) 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 CO₂- 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 CO₂-Fussabdruck, durch Maximierung der Wiederverwendung und -Verwendbarkeit von Baumaterialien, Bauteilen und Energietechnik (Scope 3 upstream).
- ESG-Positiv-Wirkung im Sinne 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".
- 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:

- **Engagement 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.**

4. Klimastrategie im Feld externer Immobilieneigentümer mit Engagement bei Hypotheken und Impact Investing in Green Bonds Immobilien

Wie lässt sich eine **bestmögliche Systemperformance** im Feld eines **Zuwachspfad** der Vergabe **grüner Hypotheken** und des **Impact Investing in Klimalösungen externer Immobilieneigentümer** erreichen?

Die Klimastrategie im Bereich der Finanzierung von beeinflussbaren, externen Immobilieneigentümern für einen Wachstumspfad von Sanierungen mit optimaler Energieeffizienz und Dekarbonisierung 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.
- **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 Wachstumspfad grüner Hypotheken mit optimaler Wirksamkeit, welche mit 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.