

Kurzbericht

Indirekte Immobilienanlagen auf dem Weg zu Netto-Null: Stand und Aktivitäten

Februar 2024



Rund 30 Prozent aller inländischen CO₂-Emissionen in der Schweiz stammen aus dem Immobiliensektor. Entsprechend steigt der Druck auf die Immobilienbranche, ihre Anstrengungen zur Dekarbonisierung des Sektors zu erhöhen. Mit der Annahme des Klimagesetzes wurden nun formelle Ziele verankert: Bis 2040 sollen die Emissionen im Immobiliensektor um 82 Prozent gegenüber 1990 reduziert werden. Bis Ende 2050 soll Netto-Null erreicht werden.

Viele Vorsorgeeinrichtungen, darunter auch die Mitglieder des Schweizer Vereins für verantwortungsbewusste Kapitalanlagen (SVVK¹), haben die Dekarbonisierung ihres eigenen Immobilienbestands in Angriff genommen. Sie sind jedoch auch bedeutende Investoren in indirekten Immobilienanlagen in der Schweiz, über Fonds und Anlagestiftungen. Hier können sie nur indirekt Einfluss auf den Abbau der CO₂-Emissionen nehmen.

Der SVVK ist ein Zusammenschluss schweizerischer Vorsorgeeinrichtungen, die im Dialog mit den von ihnen investierten Unternehmen positive Veränderungen hin zu einer nachhaltigen Wirtschaftsweise anstreben. Neben den am Kapitalmarkt gehandelten Unternehmen, wird dieser Dialog nun auch im Bereich der indirekten Immobilienanlagen gesucht.

Umfrage und Beurteilungsraster

Vorgehen

Als bedeutende Investoren im Schweizer Markt ist es den Mitgliedern des SVVK ein Anliegen, den Dekarbonisierungspfad ihrer indirekt gehaltenen Immobilien beurteilen zu können. Zu diesem Zweck hat der SVVK entschieden, in einem ersten Schritt den Stand der Klimaanstrengungen bei den Anbietern von indirekten Immobilienanlagen abzufragen. Als Universum wurden sämtliche im SXI Real Estate Funds Index² vertretenen Anbieter sowie einige wichtige Anlagestiftungen angefragt. Insgesamt 27 Fondsanbieter erhielten Anfang Juli 2023 eine Umfrage mit 25 kurzen Fragen – die Hälfte davon im «multiple choice» Format. Davon wurden innerhalb der gesetzten Frist 22 Fragebogen retourniert und anschliessend ausgewertet. Die Antworten wurden in fünf Stufen von

A bis E eingeteilt (Liste der Teilnehmenden: siehe letzte Seite).

Kriterien

Die Fragen bezogen sich auf die Messung, die Strategie und Governance, die Umsetzung sowie die Berichterstattung. Die Beurteilung orientierte sich an folgenden Rastern:

– **Messung:** Wie weit sind die Anbieter bei der Messung der Klimadaten und seit wann rapportieren sie? Als vorbildliche Klimamessung wird dabei der REIDA-Standard³ definiert. Zu diesem gehört insbesondere eine Ausweisung der direkten und indirekten Emissionen sowie die Verwendung einer Klimakorrektur.

¹ Schweizer Verein für verantwortungsbewusste Kapitalanlagen: www.svvk-asir.ch

² Der SXI Real Estate® Funds Index, vormals SWX Immobilienfonds, umfasst alle an der SIX Swiss Exchange kotierten Immobilienfonds.

³ <https://www.reida.ch/index.php/co2-benchmark>

– **Strategie und Governance:** Wurden Klimaziele definiert und existiert eine klare Governance zu Klimathemen innerhalb der Organisation? Vorbildlich wird dabei die Formulierung mittelfristiger (2025, 2030) und langfristiger (2050) Ziele sowie eine klare Verankerung der Klimathemen im obersten Gremium, d.h. dem Verwaltungs- oder Stiftungsrat, angesehen.

– **Umsetzung:** Wurden Umsetzungspläne (= konkrete Reduktionspfade) definiert, die die Zielerreichung auch tatsächlich ermöglichen? Wichtig war uns hier ein glaub-

würdiger Massnahmenplan, d.h. keine blossen Simulationen, sondern konkrete Investitionspläne und, wo bekannt, erste Ergebnisse der Umsetzung.

– **Berichterstattung:** Wo, seit wann und in welcher Form werden die erhobenen Daten durch die Anbieter publiziert (Geschäftsbericht, Nachhaltigkeitsbericht, etc.)? Eine umfassende und reflektierte Berichterstattung führt hier zu einer guten Bewertung.

Resultate der Umfrage

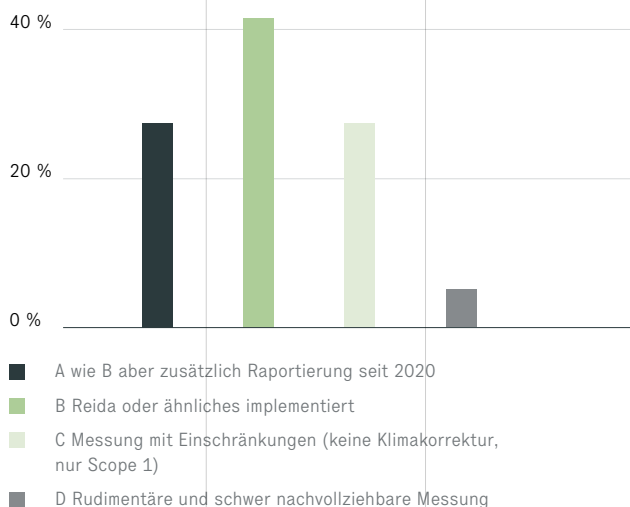
Messung

Erfreulicherweise haben alle befragten Fonds mittlerweile mit der Datenerhebung begonnen. Eine verlässliche Grundlage für eine Auswertung oder Vergleiche ist damit aber nur bedingt gegeben, doch scheint Besserung in Sicht: Eine Mehrheit plant auf Ende 2023 die Einführung von REIDA. Die Daten basieren oft auf Nebenkostenabrechnungen oder Verbrauchsdaten der Energieversorger. Teilweise wird der GEAK⁴ als Grundlage verwendet. Eine Messung mittels intelligenter, standardisierter Zähler (Smart Metering) ist bei einigen im Aufbau. Allerdings gibt es kaum eine Datenhistorie, da die meisten Fonds erst seit kurzem Daten publizieren. Nur sechs der untersuchten Anbieter konnten eine Datenhistorie von mehr als drei Jahren vorweisen.

Strategie und Governance

Alle Anbieter haben sich zumindest rudimentär mit dem Klima auseinandergesetzt, doch die Tiefe der Auseinandersetzung variiert stark. Während einige Fonds bereits einen Absenkepfad mit Zwischenzielen und eine umfassende Klimapolitik ausgearbeitet haben, sind andere von einer konkreten Strategie noch weit entfernt. Der Horizont der Ziele ist dabei sehr unterschiedlich: Einige Fonds haben nur langfristige Ziele (2050) definiert,

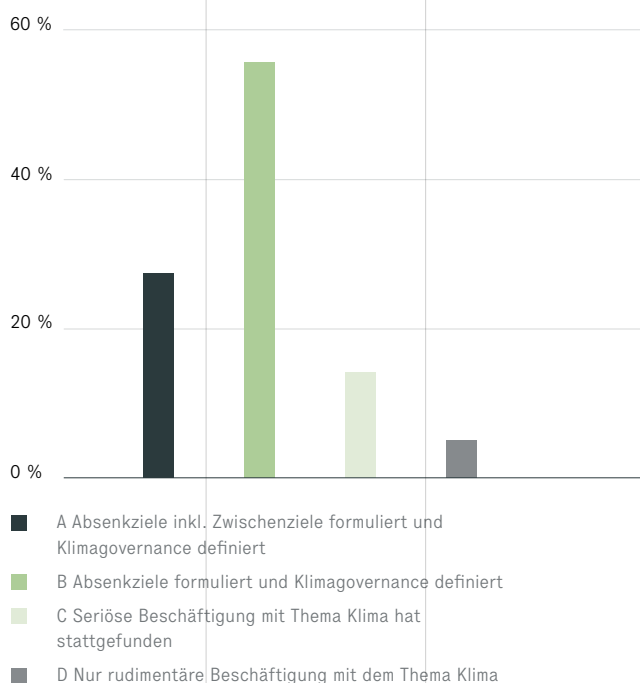
Auswertung **Messung** der CO₂-Kennzahlen
Daten: August 2023



⁴ Gebäudeenergieausweis der Kantone, das Gebäude Energie-Label der Kantone, welches Gebäudehülle, Gebäudetechnik und die direkten CO₂-Emissionen bewertet. www.geak.ch

wohingegen andere bereits auch Zwischenziele für 2025 oder 2030 festlegen. Die Ziele beziehen sich allerdings fast ausschliesslich auf den Betrieb der Liegenschaften. Das wichtige Thema graue Energie (die «verbauten» CO₂-Emission aller Materialien), haben erst sehr wenige aufgenommen.

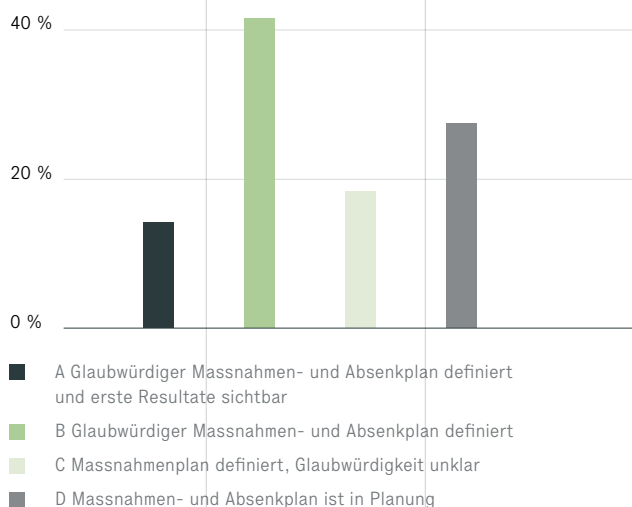
Auswertung **Strategie und Governance**
Daten: August 2023



Umsetzung

Der Planungs- und Realisierungsstand der Anbieter ist sehr schwer zu beurteilen. Die Hälfte der Anbieter legt einen Massnahmenplan vor. Als glaubwürdig wurden jene Pläne eingestuft, welche mit konkreten Massnahmen auf der Ebene der einzelnen Liegenschaften verbunden sind. Zu den erwähnten Massnahmen gehören dabei vor allem energetische Sanierungen (Gebäudehülle, Fenster, Heizung, etc.) sowie der Verzicht auf fossile Heizenergie. Einige setzen auch einen grossen Fokus auf Photovoltaik-Anlagen. Auch die Minimierung der grauen Energie wird zunehmend zum Thema, steckt aber noch in den Kinderschuhen.

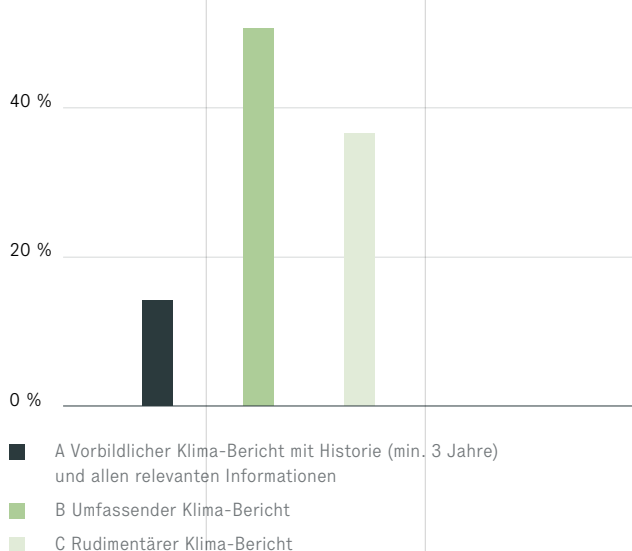
Auswertung **Umsetzung Absenckpfad**
Daten: August 2023



Berichterstattung

Im Hinblick auf die Qualität der Berichterstattung sind grosse Differenzen zu verzeichnen. Lediglich 14 % haben bereits einen umfassenden Nachhaltigkeitsbericht pro Fonds mit Historie und einer genauen Darstellung der geplanten Ziele und Massnahmen. Bei anderen umfasst die Berichterstattung lediglich eine bis wenige Seiten im Jahresbericht. Auffallend oft fehlt es auch an Informationen darüber, wie die Daten zustande gekommen sind.

Auswertung **Berichterstattung und Transparenz**
Daten: August 2023



Fazit

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass das Bewusstsein für die Notwendigkeit einer Senkung der CO₂-Emissionen bei den meisten Anbietern von indirekten Immobilienanlagen angekommen ist. Die befragten Institutionen sind sich bewusst, dass gerade im Immobiliensektor einiges getan werden muss, um die Vorgaben des Klimagesetzes einhalten zu können.

Sowohl bei der Messung als auch bei den Zielen und der Governance sind die Anbieter auf dem richtigen Weg. Das grösste unmittelbare Defizit besteht bei der Transparenz. Die Anbieter sollten ihre Kennzahlen, die zugrundeliegende Messmethodik sowie ihre Ziele und Massnahmen transparent machen. Nur so können Investoren nachvollziehen, wo effektiv Fortschritte bei der Reduktion der CO₂-Emissionen gemacht wurden.

Zweitens lässt sich die Qualität der entwickelten Reduktionspläne noch kaum überprüfen. Es ist zentral, dass die Reduktionsziele mit konkreten Massnahmen unterlegt werden. Die Fortschritte sind hier sehr unterschiedlich und neben der Transparenz besteht in diesem

«Reduktionsziele müssen mit konkreten Massnahmen unterlegt werden.»

Bereich der grösste Handlungsbedarf. Letztlich muss es dem Investor möglich sein, die ergriffenen Massnahmen zu verifizieren. Um weitere Aussagen treffen zu können werden drei bis fünf Jahre an Messdaten notwendig sein.

Teilnehmende der Umfrage

Wir bedanken uns für die Retournierung des Fragebogens bei:

- | | | | |
|---|--------|---|--------|
| – assetimmo Immobilien-Anlagestiftung | (A) | – Investissements Fonciers SA | (F) |
| – Avadis Anlagestiftung | (A) | – JSS Real Estate Management SA | (F) |
| – Baloise Asset Management AG | (F) | – Nova Property Fund Management AG | (A, F) |
| – Berninvest AG | (F) | – Patrimonium Asset Management AG | (F) |
| – Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG | (A, F) | – Pensimo Management AG | (A, F) |
| – Cronos Finance SA | (F) | – Schroder Investment Management (Switzerland) AG | (F) |
| – Edmond de Rothschild REIM (Suisse) | (F) | – Swiss Finance & Property Funds AG | (A, F) |
| – GEP SA | (F) | – Swiss Life Asset Management AG | (A, F) |
| – Helvetia Asset Management AG | (F) | – UBS Fund Management (Switzerland) AG | (A, F) |
| – Helvetica Property Investors AG | (F) | – Zürcher Kantonalbank | (A, F) |
| – Immofonds Asset Management AG | (F) | – Zurich Invest AG | (A, F) |

Legende: F: Fonds; A: Anlagestiftung