



Klimakompatibilität

Pensionskasse Basel-Stadt PKBS

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 2022 und Nachhaltigkeitsbericht 2022 wie folgt auf (in Prozent aller Immobilienanlagen):

- Direkte Immobilienanlagen (Mandate bei Immobilien Basel-Stadt und Baloise): 48%
- Indirekte Immobilienanlagen Inland (Kollektivanlagen): 22%
- Indirekte Immobilienanlagen Ausland (nicht kotiert): 15%
- Hypotheken (inklusive an Wohnbaugenossenschaften): 15%
- Green Bonds Immobilien: 0%

Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien

■ Direkte Immobilien:

Die direkten Immobilien der PKBS befinden sich schwergewichtig im Raum Basel.

Prinzip 7 der allgemeinen Nachhaltigkeitspolitik lautet: "Die PKBS reduziert den Energieverbrauch ihrer eigenen Immobilien stetig. Sie strebt bei der Wärmeversorgung einen Verzicht auf fossile Brennstoffe und eine langfristige Senkung der CO₂-Emissionen an.

Bei den direkt gehaltenen Liegenschaften verfolgt die PKBS gemäss der Präsentation Nachhaltige Liegenschaften das Ziel "Netto Null 2040". Energieeffizienzmassnahmen bei Sanierungen, wie zum Beispiel Wärmedämmungen, aber auch energieeffiziente Neubauten und der konsequente Umstieg auf erneuerbare Energieträger haben zu einer deutlichen Reduktion der CO₂-Emissionen des Bestands in den letzten Jahren beigetragen. Bereits

mehr als 45% des Energieverbrauchs wird bei den Liegenschaften der PKBS durch erneuerbare Energieträger (Fernwärme, Umweltwärme/Holz) abgedeckt. Bei Sanierungen und Neubauten wird zudem sichergestellt, dass ökologisch unproblematische Materialien und Systeme verwendet werden, indem Nachhaltigkeitskriterien vorgegeben werden. Mit all diesen geplanten Massnahmen wird das Netto Null-Ziel 2040 forciert.

Ausserdem investiert die PKBS seit 2010 in Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern ihrer Liegenschaften. Weitere Anlagen werden laufend in Betrieb genommen.

Bei Sanierungen werden, wo möglich und sinnvoll, auch Verdichtungen angestrebt. Durch solche Aufstockungen oder Ersatzneubauten kann zusätzlicher Wohnraum an attraktiven Lagen geschaffen werden und ein verantwortungsvoller Umgang mit der Ressource Land wird sichergestellt.

Auf der gesellschaftlichen Seite legt die PKBS bei ihren Liegenschaften den Fokus auf Barrierefreiheit, Erreichbarkeit, Sicherheit, sowie eine faire und transparente Vermietungspolitik. Zudem bietet die PKBS gemeinsam mit der Gebäudeversicherung Basel-Stadt und dem Kanton Basel-Stadt das Modell "Sicheres Wohnen im Alter" an. Damit eröffnet die PKBS älteren Mietern einen günstigen Umzug aus zu gross gewordenen Mietwohnungen in kleinere und komfortablere Wohnungen.

Aus dem Nachhaltigkeitsbericht 2021 ging hervor, dass die direkten CO₂-Emissionen des Bestandes per Ende 2020 etwa 16 kg CO₂/m²/a Energiebezugsfläche EBF betragen. Der Absenkpfad in den 30 Jahren seit 1990 war minus 60%, d.h. im 1990 waren die CO₂-Intensität rückgerechnet rund 40 kg CO₂/m²/a, und die Rate minus 8 kg CO₂/m² pro 10 Jahre – eine beachtliche Dekarbonisierungsleistung angesichts des hohen

Altbaubestandes der PKBS. Der Wille der PKBS zur raschen Dekarbonisierung ergibt sich auch aus der Aussage im [Nachhaltigkeitsbericht 2021](#), dass aufgrund des Zukaufs von sieben Liegenschaften, die ausschliesslich mit Ölheizungen ausgestattet sind, die CO₂-Emissionen um etwa einen Sechstel gestiegen sind. Durch die Integration in das Portfolio der PKBS werden nun auch diese Liegenschaften mit dem Ziel bewirtschaftet, spätestens per 2040 Netto-Null Emissionen zu erreichen.

Der neue [Nachhaltigkeitsbericht 2022](#) bestätigt in der Tat, dass beide Direktanlagenportfolios – mit den Mandatsträgern Immobilien Basel-Stadt und Baloise – mit dem Ziel bewirtschaftet werden, die Emissionen bis 2030 mindestens zu halbieren und per 2040 auf netto null zu senken. Per Ende 2021 hatte die PKBS gemäss Teilnahme am PACTA-Test 2021 bei den direkt gehaltenen Liegenschaften eine CO₂-Intensität (kg CO₂e/ m²) von 9.7. Diese Daten beruhen auf den Messungen der erwähnten, mit der Verwaltung der direkten Immobilien Schweiz beauftragten Vermögensverwalter. Ende 2022 waren auf den Liegenschaften der PKBS Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von insgesamt 1803 kWp installiert. Dies ist eine Steigerung von 34% gegenüber dem Vorjahr.

■ Indirekte Immobilien:

Gemäss [Nachhaltigkeitsbericht 2022](#) fordert die PKBS bei den indirekten Immobilienanlagen ebenfalls Massnahmen und Klimakennzahlen, um einen ambitionierten Absenkpfad zu realisieren. In der Schweiz legten bereits 13 der 14 Immobilienfonds Klimakennzahlen offen. Der letzte Vermögensverwalter wird dies 2023 ebenfalls tun. Die vermögensgewichtete CO₂-Intensität auf Ebene Scope 1 + 2 (Treibhausgasemissionen in kg CO₂e/m² EBF) liegt bei 15.2. Im Bereich Immobilien Ausland liegen nur für knapp 10 Prozent der Investments Klimadaten vor, weshalb noch keine Auswertung vorliegt.

Kommentar Klima-Allianz

Mit der Bekenntnis zu einem ambitionierten Absenkpfad und der gewonnenen Übersicht über Klimakennzahlen in der Schweiz hat die PKBS faktisch auch bei den indirekten Immobilien begonnen, eine Klimastrategie zu entwickeln.

Die Fortentwicklung der Klimastrategie sollte einen raschen Absenkungspfad der CO₂-Emissionen mit Einschluss von ESG-Zielen zum Ziel haben und nachfolgende 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:

- Weiterführung des Engagements der Fondsverwalter durch Einforderung von detaillierten ESG-Informationen sowie der Verpflichtung zu Netto Null spätestens 2050. Fortgeschrittene Sub-Fondsverwalter haben in der Schweiz mit den neuen Leitlinien ["Umweltrelevante Kennzahlen"](#) der AMAS eine gute Grundlage zur Dokumentation der Treibhausgasemissionen als Grundlage für Ausarbeitung, Monitoring und Steuerung eines Dekarbonisierungspfades.
- 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 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 [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", von Goal 11 "Sustainable Cities and Communities" in Verbindung mit Goal 11.1 "Ensure access for all to adequate, safe and affordable housing" und Goal 15 "Protect, restore and promote sustainable use of terrestrial ecosystems, ..." in Verbindung mit Goal 15.5 "Take urgent and significant action to reduce the degradation of natural habitats, halt the loss of biodiversity".
- 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.](#)

■ Hypotheken und Green Bonds Immobilien:

Die PKBS vergibt Hypotheken an Private und auch an Wohnbaugenossenschaften mit Schwergewicht Raum Basel. Unter dem Titel Günstiger Wohnraum mit fairen Hypotheken will sie damit beitragen, vielen Menschen einen attraktiven und gesunden Wohnraum mit modernem Komfort zu günstigen Konditionen anzubieten und bietet dazu attraktive Konditionen für Hypotheken an mit dem Ziel, dass genossenschaftliches Wohnen preislich interessant bleibt.

Es ist jedoch noch keine Absicht ersichtlich, im Bereich der Finanzierung von beeinflussbaren, externen Immobilieneigentümern eine Strategie zu konzipieren insbesondere für einen Wachstumspfad von Sanierungen mit optimaler Energieeffizienz und Dekarbonisierung.

Kommentar Klima-Allianz

Eine Klimastrategie 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.
- Falls vorhanden, 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 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

■ Direkte Immobilien:

Wie oben erwähnt sind seit 1990 die direkten CO2-Emissionen bekannt und betragen aktuell etwa 10 kg CO2/m2/a EBF (vermutlich Scope 1).

Kommentar Klima-Allianz

- Das aktuelle Reporting scheint nur die direkten Emissionen des Scope 1 zu umfassen.
- Noch ausstehend sind Informationen zum Einbezug der Emissionen der Energiebezüge insbesondere der Fernwärme (Scope 2) und des Mieterstroms.
- Noch nicht umgesetzt ist das zumindest qualitative, detailliertere Reporting des Scope 3 upstream (graue Energie) und des Scope 3 downstream (extern generierte Emissionen durch Parkplatzangebot, Förderung Elektromobilität, Lage zum öffentlichen Verkehr).
- Noch ausstehend ist ebenfalls eine detailliertere Berichterstattung über die ESG-Positiv-Wirkung mit Abstützung auf die Sustainable Development Goals (SDG), insbesondere aber nicht nur auf Goal 7 "Affordable and Clean Energy", auf Goal 10 "Reduce Inequality" in Verbindung mit Goal 10.2 "Empower and promote social and economic inclusion of all" und auf Goal 11 "Sustainable Cities and Communities" in Verbindung mit Goal 11.1 "Ensure access for all to adequate, safe and affordable housing". Insbesondere die Mietzinspolitik und deren Nutzen für die Gesellschaft mit Förderung moderater Mietkosten ist nicht detaillierter offengelegt.

■ Indirekte Immobilien:

Es ist kein Reporting mit detaillierten CO2-Emissionen unter Einbezug passender ESG-Indikatoren für die in kollektive Anlagen investierten Immobilien ersichtlich.

■ Hypotheken:

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

Dekarbonisierungsziele für direkte und indirekte CO2-Emissionen und Massnahmenplanung

• Direkte Immobilien:

Wie oben erwähnt, besteht das Ziel Netto-Null 2040 (Scope 1) mit Zwischenziel der Halbierung bis 2030.

■ Indirekte Immobilien:

Es sind noch keine konkreten Ziele für einen 1.5°C-kompatiblen Absenkpfad der CO2-Emissionen für die in kollektive Anlagen investierten Immobilien ersichtlich.

■ Hypotheken und Green Bonds Immobilien:

Es sind keine konkreten Ziele für einen dezidierten Wachstumspfad für grüne Hypotheken, Green Bonds oder gleichwertige Finanzierungen für grüne Hypotheken und grüne Immobilien ersichtlich.

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

■ Direkte Immobilien:

Wie oben erwähnt enthalten die Nachhaltigkeitsberichte der PKBS Informationen zur Reduktion der CO2-Emissionen, und die Umsetzung ist auf Kurs zu Netto Null 2040 (Scope 1).

• Indirekte Immobilien:

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

- Hypotheken und Green Bonds Immobilien:

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



Schlussfolgerung

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

Positiv:

- Seit langem umgesetzter Dekarbonisierungspfad insbesondere des Altbaubestandes bei den eigenen Immobilien mit explizitem Ziel Netto-Null 2040. Es besteht eine Dekarbonisierungsstrategie mit exzellenter Systemperformance für die Sicherung des Netto-Null Ziels 2040 unter beabsichtigtem Einbezug relevanter UN-Sustainable Development Goals.

Jedoch:

- Bei den indirekten Immobilien im Inland erscheint eine Engagement-Strategie zunächst mit Vorliegen von CO₂-Daten erst am Anfang. Ein Potenzial für eine bestimmte Systemperformance zu Netto-Null 2050 unter Berücksichtigung der relevanten UN-Sustainable Development Goals ist noch aufzubauen.
- Bei den indirekten Immobilienanlagen im Ausland sind keine Engagement-Aktivitäten zur Erreichung der Dekarbonisierung hin zu Netto-Null 2050 ersichtlich. Eine Systemperformance hin zu Netto-Null spätestens 2050 ist noch aufzubauen.
- Bei den Hypotheken und anderen Immobilienfinanzierungen ist keine Verpflichtung zu einem Wachstumspfad klimawirksamer grüner Hypotheken und von Green Bonds oder gleichwertiger Finanzierungen für grüne Hypotheken oder für grüne Immobilien ersichtlich.

Noch fehlt eine Klimastrategie für einen Dekarbonisierungspfad aller finanzierten CO₂-Emissionen. Sobald aber das Reporting eine substantielle und bereits getätigte Paris-kompatible Reduktion aufzeigt, wird die Klima-Allianz die Einstufung auf Hellgrün vornehmen. Voraussetzung ist ein erkennbarer

Dekarbonisierungspfad nicht nur der eigenen Immobilien, sondern auch der indirekten Immobilienanlagen sowie ein Mechanismus für einen Wachstumspfad grüner Hypotheken und/oder von Green Bonds für grüne Hypotheken und grüne Immobilien. Die Systemperformance – gesamthaft betrachtet und gewichtet im Masse des jeweiligen Klimahebels der PKBS – muss eine Perspektive für einen 1,5°C-Absenkpfad gemäss Pariser Abkommen mit Ambition Netto-Null Ziel 2040 gemäss den Rating-Kriterien Immobilien der Klima-Allianz eröffnen.



Tendenz

Bewertung: Potenzial zu Hellgrün

Kommentar Klima-Allianz

- Mit ihrer Strategie für die eigenen Immobilien, der einen Dekarbonisierungspfad zu Netto-Null 2040 beinhaltet, hat die PKBS eine ausgezeichnete Grundlage geschaffen, um in naher Zukunft ihr gesamtes Immobilienportfolio unter Einbezug der relevanten UN-Sustainable Development Goals das Netto-Null Ziel spätestens 2050 ausrichten zu können.
- Der Einbezug der Emissionen des Scope 2 (insbesondere der bezogenen Fernwärme) ist jedoch noch ausstehend.
- Die Klimastrategie sollte auch einen Dekarbonisierungspfad zu Netto Null 2050 bei den Kollektivanlagen in Immobilien im In- und Ausland sowie das Impact Investing in Green Bonds oder gleichwertige Finanzierungen für grüne Hypotheken und für grüne Immobilien umfassen.
- Für die indirekten Immobilien im Ausland fehlt die Messung und Publikation der CO₂-Emissionen.
- Die faktisch begonnene, erklärermassen ambitionierte Klimastrategie bei den indirekten Immobilien sollte um die Verpflichtung auf konkrete und ehrgeizige Zwischenziele erarbeitet werden, beginnend mit den indirekten Immobilienanlagen in der Schweiz, die auf der Basis eines genauen 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 In- und Ausland die Verpflichtung zum Netto-Null Ziel spätestens 2050 gesichert werden.
- Bei den Hypotheken sollte ein Angebot für grüne Hypotheken insbesondere für Sanierungen sowie ein Prozess implementiert werden, der zu einem Wachstumspfad führt.
- Die Klimastrategie sollte auch das Impact Investing in Green Bonds oder gleichwertige Finanzierungen für grüne Hypotheken und für grüne Immobilien umfassen. Es sollte ein Prozess implementiert werden, der zu einem Wachstumspfad 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 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.