Klimakompatibilität Pensionskasse der Stadt Luzern PKSL

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 wie folgt auf (in Prozent aller Immobilienanlagen):

- Direkte Immobilienanlagen: 52%
- Indirekte Immobilienanlagen Inland: 18%
- Indirekte Immobilienanlagen Ausland: 10%
- Hypotheken direkt: 15%
- Hypotheken (Kollektivanlagen): 5%
- Green Bonds Immobilien: 0%

Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien

- Direkte Immobilien:

Gemäss der Immobilienpräsentation befinden sich die direkt verwalteten Liegenschaften in der Stadt Luzern sowie in einigen angrenzenden Gemeinden.

Seit Mai 2023 befolgt die PKSL im Rahmen ihrer übergeordneten Nachhaltigkeitspolitik eine umfassende ESG-Strategie Immobilienportfolio Direktanlagen. Ein erstes ESG-Reporting Immobilien liegt ebenso vor.

Die PKSL lehnt sich an den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz an und zielt darauf ab, mit ihrem Gebäudebestand die Klima- und Energieziele der Stadt Luzern zu erfüllen:

- Die ESG-Strategie wurde in Zusammenarbeit mit Amstein + Walthert erarbeitet. Zwecks Formulierung realistischer, umsetzbarer und möglichst kosteneffizienten Zielgrössen wurden ausgehend vom aktuellen Zustand des PKSL-Portfolios sowie den natürlichen Lebens- und Erneuerungszyklen der jeweiligen Immobilien verschiedene Absenkpfade modelliert. Die PKSL hat sich im Anschluss auf eine Variante mit Ziel Netto-Null bis 2040 festgelegt.
- Die aktuelle CO2-Intensität des Immobilienbestandes beträgt 22 kg CO2/m2/a.
- Darin und im Zielpfad inbegriffen sind auch die indirekten Treibhausgasemissionen (Scope 2), welche aus dem Allgemeinstrombedarf (inkl. Wärmepumpenstrom) und den Fernwärmebezügen innerhalb des Portfolios resultieren. Für die Fernwärme wird von einer Reduktion des fossilen Anteils gegen Null ab dem Jahr 2030 bis zum Jahr 2050 ausgegangen.
- Konkret setzt sich die PKSL zum Ziel, bis zum Jahr 2040 die Energieintensität auf 80 kWh/m2 EBF sowie die Treibhausgasintensität auf 2 kg/m2 EBF zu reduzieren. Diese Restemissionen stammen von dem postulierten fossilen Anteil der Fernwärme per 2040.
- Der Absenkpfad beinhaltet die Halbierung der CO2-Intensität bis 2030 im Vergleich zu 2020.
- Zur Einhaltung der definierten Zielwerte werden zukünftig Gesamtsanierungen von energieintensiven Bestandesbauten durchgeführt. Dabei wird eine Reduktion des Energieverbrauchs durch die Verbesserung der Wärmedämmschicht und den Ersatz alter Fenster erzielt.
- Die Wärmeproduktion des ganzen Portfolios hat zukünftig bestmöglich durch den Einsatz von erneuerbaren Wärmeerzeugern zu erfolgen. Hierzu sind fossile Heizsysteme im nächsten Sanierungszyklus durch Wärmepumpenlösungen oder den Anschluss an ein Fernwärmenetz, sofern Anschlussmöglichkeit vorhanden, zu ersetzen.
- Zur Erhöhung der Solarstromproduktion sind Ersatzneubauten mit PV-Anlagen auf dem Dach und an Fassaden auszurüsten sowie die Dächer von Bestandsliegenschaften für eine Nachrüstung von PV-Anlagen zu prüfen.
- Die PKSL übernimmt damit die Forderung der Klimastrategie der Stadt Luzern zur Erhöhung der Solarstromproduktion mit dem Ziel des solaren Deckungsgrads von 25% des Gesamtstromverbrauchs im Portfolio bis zum Jahr 2050.
- Die PKSL erachtet den ressourcenschonenden Materialeinsatz in der Erstellung von Neubauten sowie der Sanierung von Bestandesbauten als wichtiges Thema zur Senkung der grauen Energie (Scope 3 upstream). Im Zentrum stehen dabei die Suffizienz ('Verzicht') im Materialverbrauch, der Einsatz robuster und langlebiger Materialien sowie die konsequente Systemtrennung von Bauteilen unterschiedlicher Lebensdauer.

- Zur Verbesserung der grauen Energie reduziert die PKSL zukünftig den Einsatz energieintensiver Baumaterialien und setzt vermehrt Bauteile mit Systemtrennung ein, um die Schliessung von Materialkreisläufen zu begünstigen und gleichzeitig die Lebensdauer der Bauten zu verlängern.
- Die PKSL unterstützt die Vielfalt der Nutzung in Form der Gestaltungsfreiheit privater Räumlichkeiten sowie mit der sozialen Durchmischung in den Liegenschaften.
- Zum Erhalt der Marktfähigkeit legt die PKSL grossen Wert auf hohe Standortattraktivität im Portfolio durch zentrale Standorte mit guter Verkehrsanbindung (Berücksichtigung des Scope 3 downstream). Bei Sanierungen ist eine qualitätsvolle Verdichtung und eine effizientere Bodennutzung zur Schaffung von mehr Lebensraum zu prüfen, ohne dadurch soziale Kriterien ausser Acht zu lassen. Weiter achtet die PKSL im Planungsprozess von Neubauten auf einen marktgerechten Wohnungsmix und schafft sich Handlungsspielraum, zukünftig einfacher Grundrissanpassungen vornehmen zu können.

Schliesslich ist festzuhalten, dass die PKSL gemäss der Immobilienpräsentation Wohnen im Alter über passende Immobilien verfügt und auch Kapazität einsetzt, um die Nutzenden wunschgemäss und bedarfsgerecht zu betreuen, um die Lebensqualität und die Selbstständigkeit zu fördern und möglichst lange zu erhalten.

- Indirekte Immobilien:

Im Rahmen eines Austauschs mit der Klima-Allianz vom Januar 2024 informiert die PKSL über ihre aktuellen Aktivitäten zur Datenanforderung und zum Engagement, die sie in Zusammenarbeit mit einer anderen Pensionskasse im Raum Luzern durchführt.

Im Inland ist die PKSL in elf Anlagegefässe investiert. Davon verpflichten sich zehn zu Netto-Null Zielen spätestens 2050. Bei einem Gefäss handelt es sich um einen Fund-of-Funds, welcher den gesamten kotierten Immobilienfonds-Markt der Schweiz abdeckt und kein eigenes CO2-Ziel hat.

Im Ausland ist die PKSL auf der einen Seite in zwei Anlagestiftungen mit Fund-of-Funds-Charakter investiert. Dort engagiert sich die PKSL bei den entsprechenden Managern, um an CO2- und andere ESG-Daten zu gelangen und um eine grösstmögliche Ausrichtung der Gefässe am Ziel Netto-Null bis spätestens 2050 zu erreichen.

Auf der anderen Seite investiert die PKSL in ein passives Anlagegefäss auf kotierte Real Estate Investments Trusts (REITs). Sobald eine vernünftige Indexlösung mit ESG-Filter analog zur Umsetzung bei Aktien Ausland verfügbar ist, plant die PKSL eine Umschichtung vorzunehmen.

Kommentar Klima-Allianz

Der Dekarbonisierungspfad der indirekten Immobilien im Inland erscheint in Linie mit dem Netto-Null Ziel 2050, aber eine präzise Dokumentation mit Klimadaten und Dekarbonisierungszielen ist noch nicht erkennbar. Der berichtete Stand ist ein guter erster Schritt, auf dieser Basis entschlossene Dekarbonisierungschritte unter Einbezug der ESG-Qualität einleiten zu können. Auf den indirekten Immobilien in der Schweiz ist ein bestimmtes Potenzial für eine Systemperformance zu Netto-Null spätestens 2050 erkennbar.

Bie den indirekten Immobilien im Ausland ist eine Engagement-Strategie im Gange. Resultate, die einen raschen Absenkungspfad der CO2-Emissionen mit Einschluss von ESG-Zielen zum Ziel haben, sind naturgemäss noch ausstehend. Es sollten folgende Wirkachsen kombiniert werden:

- 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:

Seit Mitte 2023 bietet die PKSL eine ECO Festhypothek mit Zinsvergünstigung über die gesamte Laufzeit für Minergie-zertifizierte Objekte und für Liegenschaften mit GEAK mindestens Klasse B bei Neubauten und bestehenden Gebäuden beziehungsweise Klasse C für bevorstehende Umbauten und Sanierungen an.

Die PKSL ist gemäss Informationen vom Januar 2024 in zwei Anlagestiftungen mit Hypotheken-Anlagegruppen investiert. Ein Engagement wurde noch nicht begonnen.

Entsprechend ist bei den Hypotheken-Kollektivanlagen und im Bereich der Green Bonds für grüne Immobilien noch keine Strategie für einen Zuwachspfad von Sanierungen mit optimaler Energieeffizienz und Dekarbonisierung ersichtlich.

Kommentar Klima-Allianz

Eine Klimastrategie in diesem Bereich 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

- Direkte Immobilien:

Wie erwähnt hat die PKSL ihr erstes ESG-Reporting Immobilien Mitte 2023 veröffentlicht. Es basiert gemäss Informationen vom Januar 2024 auf dem Messstandard von REIDA (Real Estate Investment Data Association).

Kommentar Klima-Allianz

- Im Reporting sind hingegen noch keine Informationen zur umfassenden Bestandesaufnahme und zur Verbesserung der ESG-Qualität im Sinne der Rating-Kriterien der Klima-Allianz ersichtlich.
- Noch ausstehend ist entsprechend die Berichterstattung über die ESG-Positivwirkung unter Einbezug 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". Insbesondere die Mietzinspolitik und deren Nutzen für die Gesellschaft mit Förderung moderater Mietkosten ist nicht offengelegt.

- Indirekte Immobilien:

Es ist noch 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 in der Schweiz finanziert werden.

Dekarbonisierungsziele für direkte und indirekte CO2-Emissionen und Massnahmenplanung

- Direkte Immobilien:

Wie erwähnt hat die PKSL das Ziel Netto Null 2040 (Scope 1 und 2) festgelegt.

- 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 noch 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:

Es ist naturgemäss noch kein Reporting über das Ausmass der erreichten Reduktion der direkten und indirekten Emissionen oder über die Verbesserung anderer Nachhaltigkeitselemente mit Bezugsjahr 2020 ersichtlich.

- 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.

Klima-Allianz Schweiz

Schlussfolgerung

„Good Practice" Pensionskasse:

- Bei den eigenen Immobilien liegt eine dezidierte ESG-Strategie Immobilienportfolio Direktanlagen die sich am weitgefassten ESG-Ansatz Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS Hochbau) orientiert und auf umfassenden CO2-Messdaten gemäss Standard von REIDA (Real Estate Investment Data Association) fundiert.
- Diese Strategie für die direkten Immobilien beinhaltet eine auf verbindlicher Sanierungsplanung beruhende Verpflichtung zu einen Dekarbonisierungspfad mit Halbierung der Treibhausgasemissionen bis 2030 und zum Ziel Netto-Null 2040.
- Für den eigenen Immobilienpark besteht folglich eine Dekarbonisierungstrategie mit exzellenter Systemperformance für die Sicherung des Netto-Null Ziels 2040 unter substanziellem Einbezug der relevanten UN-Sustainable Development Goals.
- Bei den indirekten Immobilien Schweiz besteht eine Engagement-Strategie mit dem allerdings noch nicht dokumentierten Resultat, dass überwiegend eine Dekarbonisierungsstrategie mit Ziel Netto-Null spätestens 2050 bestehe. Es besteht ein bestimmte Systemperformance zu Netto-Null spätestens 2050.
- Auf den indirekten Immobilien Ausland bestehen Engagement-Aktivitäten zur Dateneinforderung einschliesslich Verpflichtungen zu Netto-Null Zielen spätestens 2050. Eine klare Strategie mit Ankündigung, bei mangelhaftem Fortschritt, Deselektion und Neuselektion vorzunehmen, ist noch ausstehend. Ein Potenzial für eine bestimmte Systemperformance zu Netto-Null 2050 ist jedoch erkennbar.
- Neu bietet die PKSL eine ECO Hypothek mit Zinsvergünstigung über die gesamte Laufzeit für Sanierungen und Neubauten an. Somit befindet sie sich mit ihrer beginnenden Vergabe von grünen Hypotheken im Anfangsstadium dazu, in Zukunft immer mehr zur beschleunigten Dekarbonisierung der Immobilien in diesem beeinflussbaren Segment beitragen zu können.

Die Klima-Allianz wird die Höherstufung auf **Dunkelgrün** vornehmen, sobald die folgenden Bedingungen erfüllt sind, folglich der Klimapfad als in Linie mit dem 1,5°C-Ziel des Pariser Abkommens gemäss den Rating-Kriterien Immobilien eingestuft werden kann:

- Auf den indirekten Immobilien Ausland besteht eine klare Klimastrategie mit Ankündigung, bei

mangelhaftem Fortschritt, Deselektion und Neuselektion vorzunehmen.
- Das Reporting zeigt eine substanzielle und bereits getätigte Paris-kompatible Reduktion der finanzierten CO2-Emissionen auf, die einen ambitionierten Dekarbonisierungspfad aller indirekten Immobilienanlagen mit Perspektive Netto-Null 2040 mit substanziellem Einbezug der relevanten UN-Sustainable Development Goals erkennen lässt.
- Ein Mechanismus ist erkennbar für einen Zuwachspfad von grünen Hypotheken, und/oder Green Bonds zur Direktfinanzierung grüner Immobilien von externen Immobilieneigentümern sowie von Green Bonds, grünen Hypothekenfonds oder gleichwertigen Finanzierungen von Emittenten, welche die Vergabe von grünen Hypotheken an externe Immobilieneigentümer finanzieren.



Tendenz

Bewertung: Potenzial zu Grün

Kommentar Klima-Allianz

- Mit ihrer Strategie für die eigenen Immobilien, die einen exzellenten Dekarbonisierungspfad zu Netto-Null 2040 beinhaltet, mit ihrer Engagement-Strategie bei den indirekten Immobilien Inland sowie mit ihrem neuen Angebot an grünen Hypotheken hat die PKSL eine optimale Grundlage geschaffen, um in naher Zukunft ihr gesamtes Immobilienportfolio auf das Netto-Null Ziel spätestens 2050 ausrichten zu können.
- Die PKSL befindet sich mit ihrer beginnenden Vergabe von grünen Hypotheken im Anfangsstadium dazu, in Zukunft immer mehr zur beschleunigten Dekarbonisierung der Immobilien in diesem beeinflussbaren Segment beitragen zu können.
- Es besteht die Aussicht, dass die PKSL durch Einflussnahme und/oder Anbieterselektion in Zukunft auch bei den Kollektivanlagen im In- und Ausland eine optimale Systemperformance für einen Dekarbonisierungspfad zu Netto-Null 2050 erreichen wird.
- Bei den Hypothekenfonds und anderen Immobilienfinanzierungen ist keine Verpflichtung für ein Impact Investment ersichtlich. Es sollte ein Prozess implementiert werden, der zu einem Zuwachspfad von Green Bonds, Hypothekenfonds oder gleichwertigen Finanzierungen führt, eingesetzt für grüne Hypotheken und/oder grüne Immobilien mit optimaler CO2-Wirksamkeit insbesondere für Sanierungen.