



# Klimakompatibilität

## PKE Vorsorgestiftung Energie

### 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 2023, Nachhaltigkeitsbericht 2023 sowie Zusatzinformationen an einem Austausch mit der Klima-Allianz über die Beendigung indirekter Immobilien Inland per Ende 2024 wie folgt auf (in Prozent aller Immobilienanlagen):

- Direkte Immobilienanlagen: 58%
- Indirekte Immobilienanlagen Ausland: 15%
- Hypotheken (Direktvergabe, Kollektivanlagen via IST-AST): 27%
- Green Bonds Immobilien: 0%

### Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien

#### ▪ Direkte Immobilien:

Gemäss der Nachhaltigkeitspräsentation und dem Nachhaltigkeitsbericht 2021 legt die PKE den Fokus auf das E der ESG-Grundsätze. Das bedeutet: Neubauten werden nach neusten energetischen Entwicklungen realisiert. Bei Erneuerungen strebt die PKE konsequent eine energetische Sanierung und eine Abkehr von fossilen Energieträgern an. Sie engagiert sich für den Rückbau von Ölheizungen, die Montage von Solaranlagen und weitere bauliche Massnahmen, welche den Energieverbrauch der Objekte senken. Konkret sollen gemäss Nachhaltigkeitsbericht 2021 die Klimaschutzziele aus dem Pariser Abkommen und die Ziele des Bundes eingehalten werden mit dem Bestreben bis 2050, dass praktisch keine CO<sub>2</sub>-Emissionen mehr aus dem Betrieb von Gebäuden verursacht werden. Um die Ziele zu erreichen, hat die PKE 2021 den energetischen Fussabdruck ihrer Liegenschaften analysiert. Sie hat ein Szenario entwickelt, mit dem die Energiebilanz ihrer Gebäude

ökologisch und wirtschaftlich verbessert werden kann. Das Szenario kombiniert energetische Optimierungs- und Sanierungsmassnahmen, die auf die Lebensdauer von 35 Jahren für Gebäudehüllen und von 25 Jahren für Heizungen abgestimmt sind. Die CO<sub>2</sub>-Bilanz (CO<sub>2</sub>-Intensität) des Immobilienportfolios soll von aktuell (Jahr 2021) 20,1 kg CO<sub>2</sub> /m<sup>2</sup> EBF (Energiebezugsfläche) bis 2050 auf 0 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF gesenkt werden. Davon abgeleitet strebt die PKE bis 2050 eine Reduktion der Energieintensität von aktuell 102,8 kWh/m<sup>2</sup> EBF auf 40 kWh/m<sup>2</sup> EBF an. Bis 2030 soll die CO<sub>2</sub>-Intensität gemäss Nachhaltigkeitsbericht 2021 um rund die Hälfte im Vergleich zu 2020 abgesenkt werden, also auf etwa 12 CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF.

Für jede Liegenschaft der PKE gibt es einen Plan hinsichtlich der Massnahmen zum Energiehaushalt mit Betriebsoptimierungen sowie mit Blick auf künftige Instandsetzungen und Sanierungen. Damit über den Planungszeitraum bis 2050 fundierte Aussagen zur CO<sub>2</sub>- und Energiebilanz gemacht werden können, nutzt die PKE den Absenkpfad als strategisches Planungsinstrument. Zur Erreichung der Klimaziele ist bis 2030 die Umsetzung von Massnahmen entlang des Absenkpfeils vorgesehen. Dann wird die Marschtabelle für die nächsten zehn Jahre festgelegt, unter Berücksichtigung der neusten technologischen Entwicklungen und geltenden Standards.

Gemäss Nachhaltigkeitsbericht 2022 ist der aktuelle Wert der CO<sub>2</sub>-Intensität 19.4 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF. Neu soll der Strombedarf der Mieter Mieter vermehrt durch selbst produzierten Solarstrom gedeckt werden.

Der Nachhaltigkeitsbericht 2023 informiert darüber, dass die PKE neu für ihren direkten Immobilienbestand die Halbierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2030 erreichen will. In der Tat wurde die CO<sub>2</sub>-Intensität des Immobilienportfolios von

26,1 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF (Energiebezugsfläche) im Jahr 2018 auf aktuell 17,9 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF gesenkt; der durch pom+ erstellte Dekarbonisierungspfad zeigt eine Halbierung von rund 23 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> im Jahr 2020 auf rund 12 kg/m<sup>2</sup> im Jahr 2030 an. Bis 2050 soll der CO<sub>2</sub>-Ausstoss auf 0 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> gesenkt werden.

Anlässlich des erwähnten Austauschs mit der Klima-Allianz im August 2024 bestätigt und präzisiert die PKE weitere Details zu ihrer Klimastrategie; sie stellt zudem ihr internes ESG-Factsheet als Monitoring-Tool für die Gremien zur Auswertung zur Verfügung:

- Der Anteil an Immobilien älteren Erstellungsdatums ist recht hoch.
- Es besteht ein systematischer Plan zur Betriebsoptimierung mit Neufestlegung von Steuergrössen; diese ist bereits für die Hälfte der Gebäude abgeschlossen.
- Eine umfassende Analyse über das Potenzial und zur Wirtschaftlichkeit von Photovoltaikanlagen über alle Liegenschaften der PKE ist erfolgt. Ein ambitionierter Zuwachspfad mit quantitativer Zielstellung ist in Umsetzung.
- Weiterhin hat die PKE eine Strategie zur E-Mobility ausgearbeitet. Die Nachrüstung ihrer Liegenschaften mit E-Ladestationen ist in Umsetzung; eine hohe Zahl an Grundinstallationen wurde bereits getätigt.
- Für die PKE sei die richtige Lage der Liegenschaften seit jeher ein wichtiges Kriterium. Gibt es Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten? Bestehen Einrichtungen für die Kinderbetreuung z.B. Kindergärten oder Schulen? Existieren Freianlagen oder Naherholungsgebiete in der Umgebung, wie ist die IV- und ÖV-Anbindung und-Erreichbarkeit. Im Gesamtscore Wüest Partner weist das Portfolio hinsichtlich Mikrolage einen überdurchschnittlichen Wert aus und sei entsprechend attraktiv für die Mieterschaft.
- Die PKE stellt mit ihrer Vermietungspolitik sicher, dass die UN Sustainable Development Goals berücksichtigt werden. So werde darauf geachtet, dass bei der Bereitstellung und Vermietung von Flächen Verlässlichkeit, Inklusivität, Sicherheit, Resilienz und Nachhaltigkeit elementare Bestandteile sind. Aktuell würden sich beispielsweise die Bewohnenden einer Arealüberbauung im Rahmen eines soziokulturellen Projektes einbringen und u.a. bei der Ausgestaltung der Gemeinschaftsflächen mitbestimmen. Auch wird ein Teil der Nebenkosten der Mieterschaft für gemeinsame Aktivitäten zur Verfügung gestellt, damit das

Areal nachhaltig gedeiht und lebt. Ein partnerschaftliches Zusammenspiel zwischen der PKE und langfristigen und zufriedenen Mietenden ist immer zentral.

- Die PKE stellt Mietwohnungen in allen Segmenten zur Verfügung, wobei ein Grossteil der Liegenschaften ein mittleres Preissegment abdeckt. Angemessene und sozialverträgliche Mieten sind für sie wichtig. Auch bei Neuüberbauungen achtet die PKE stark darauf, moderate Mietpreise anzubieten, was sich wiederum langfristig positiv auf die Nachfrage auswirkt.
- Schliesslich hat sich die PKE zum Ziel gesetzt, bei Sanierungen auf Entmietungen zu verzichten. Wenn immer möglich werden bei Renovationen von Wohnungen die Mietverhältnisse nicht aufgelöst, damit die Mieter in der Liegenschaft bleiben können.
- Entscheidet sich ein Mieter vor einer Sanierung trotzdem zu einer Kündigung, so bietet die PKE Hand für eine schnelle, transparente und unkomplizierte Vertragsauflösung.

#### ■ Indirekte Immobilien Ausland:

Gemäss Nachhaltigkeitsbericht 2022 wollte die PKE künftig prüfen, ob für die Anlagegefässe eine ESG-Strategie und der Absenkpfad gemäss Pariser Abkommen vorliegt. Ist dies nicht oder nur ungenügend der Fall, will sie mit den Anbietern in einen Dialog treten und Massnahmen evaluieren.

Der Nachhaltigkeitsbericht 2023 gibt bekannt, dass die Anlagen in indirekte Immobilien in der Schweiz und im Ausland über ein Nachhaltigkeits- und Klimarating verfügen. Auch würden alle indirekten Immobilienanlagen der PKE einen CO<sub>2</sub>-Absenkpfad für «Netto-Null» bis im Jahr 2050 verfolgen. Anlässlich des erwähnten Austauschs mit der Klima-Allianz im August 2024 und mit ihrem ESG-Factsheet legt die PKE ihre per Ende 2024 noch vorhandenen Auslandsgefässe und deren Asset Manager offen:

- Eine Anlagestiftung mit drei Subfonds Europa, USA und Asien, die in nicht kotierte Immobilienfirmen investiert, weist das GRESB-Rating aus, es fehlen aber die CO<sub>2</sub>-Intensitäten. Der Subfonds Europa verpflichtet sich zu Netto Null 2050, die zwei restlichen sollen im 2025 entsprechende Informationen zur Verfügung stellen.
- Ein Fonds für globale Immobilien mit unbekanntem Anlagentypus weist das GRESB-Rating und die Verpflichtung zu Netto Null 2050 aus; die CO<sub>2</sub>-Intensität fehlt ebenfalls.

- Eine weitere Anlagestiftung globale Immobilien (Fund of Funds) ist neu im Aufbau, mit der PKE als Anker-Investorin: Daten fehlen noch und sollen folgen.
- Bei allen Anlagegefässen fehlen die CO2-Intensitäten sowie konkrete Dekarbonisierungspfade und Zwischenziele, welche das Ambitionsniveau sichtbar machen.

---

#### Kommentar Klima-Allianz

Die getätigte Erst-Analyse und die Absicht zum Dialog mit den Anbietern der Anlagelösungen kann die Grundlage zu einer zukünftigen Klimastrategie darstellen.

Diese sollte einen raschen Absenkungspfad der CO2-Emissionen mit Einschluss von ESG-Zielen zum Ziel haben und folgende 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 mit ambitioniertem Dekarbonisierungspfad und Zwischenzielen. Fortgeschrittene Vermögensverwalter sind in der Lage, diese 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.](#)

#### ■ Hypothesen und Green Bonds Immobilien:

Gemäss Information der PKE am Meeting vom August 2024 besteht die Anlagekategorie Hypothesen im Wesentlichen aus der Direktvergabe an Hypothekenehmer. Ein Angebot an grünen Hypothesen wurde bisher aus sozialen Gründen nicht erwogen, da der Anteil langjähriger und älterer Hypothekenkunden hoch sei und eine Zinsverbilligung zu ihren Lasten gehen müsste.

Hingegen sei das Wachstum in den letzten Jahren – von rund CHF 500 Mio. per Ende 2017 gemäss [Geschäftsbericht 2018](#) auf rund CHF 760 Mio. per Ende 2023 gemäss [Geschäftsbericht 2023](#) – vorab durch Kreditvergabe an Renditeobjekte von kleineren Immobilienfirmen erfolgt, die Nachhaltigkeitskriterien erfüllten respektive welche die PKE für eine Dekarbonisierung sensibilisieren will.

Weiterhin sei eine Hypothekarstrategie für eine Sensibilisierung der Kreditnehmer ab 2025 angedacht.

Minderheitlich sind bei den Hypothesen weniger als ein Zehntel des Volumens in Kollektivanlagen, insbesondere in die [IST-Anlagegruppe Wohnbauhypothesen Schweiz](#) investiert.

---

#### Kommentar Klima-Allianz

Eine zukünftige Hypothesen-Klimastrategie sollte sich auf die folgenden Wirkachsen abstützen:

- Grüne Hypothesen mit optimaler Wirksamkeit, die durch Beratung, Vergabekriterien und Monitoring wie auch durch das relative Ausmass einer Zinsverbilligung erreicht wird.
- Bei Vergabe an kommerzielle Hypothekenehmer, Zinsgestaltung in Funktion der durch fehlende Dekarbonisierungspläne erhöhten finanziellen Risiken, respektive systematische Einflussnahme zu deren Erwirkung.
- Engagement der Asset Manager der Hypothesen-Kollektivanlagen durch Einforderung der CO2-Intensität der finanzierten Immobilien sowie der Verpflichtung zu Netto Null spätestens 2050. Notwendig ist ein Zuwachspfad grüner Hypothesen 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 Hypothesen 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 beträgt die CO2-Intensität des Immobilienportfolios aktuell 20,1 kg CO2 /m2 EBF (Energiebezugsfläche). Die Messung wurde gemäss [Nachhaltigkeitsbericht 2021](#), [Nachhaltigkeitsbericht 2022](#) und [Nachhaltigkeitsbericht 2023](#) durch den Dienstleister [p.p.m+](#) durchgeführt. Im Rahmen des Austauschs vom August 2024 präzisiert die PKE, das Reporting beruhe auf den direkten Emissionen [Scope.1](#). Der Beitrag der CO2-Intensität des Gebäudestroms (Teil von [Scope.2](#)) sei intern gemessen worden. Weiterhin prüfe die PKE eine zukünftige Teilnahme am REIDA Benchmarking gemäss [REIDA-Standard](#).

---

#### Kommentar Klima-Allianz

- Mit dem angestrebten Reporting gemäss [REIDA-Standard](#) dürfte die indirekten Emissionen [Scope.2](#) (Energiebezug via Fernwärme und Strom) und die Mieterstrom-Emissionen [Scope.3](#) downstream in Zukunft abgedeckt werden.
- Noch ausstehend erscheint ein Reporting über den Umgang mit den Emissionen des [Scope.3](#) upstream (graue Energie).

##### ■ Indirekte Immobilien Ausland:

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

##### ■ Hypothesen:

Es ist keine Absicht ersichtlich für die Messung der finanzierten CO<sub>2</sub>-Emissionen, die durch den Bestand der Hypotheken finanziert werden.

### Dekarbonisierungsziele für direkte und indirekte CO<sub>2</sub>-Emissionen und Massnahmenplanung

#### ▪ Direkte Immobilien:

Wie erwähnt besteht die Verpflichtung zum Netto-Null Ziel der CO<sub>2</sub>-Emissionen mit ambitioniertem Zwischenziel der Reduktion um die Hälfte bis 2030.

#### ▪ Indirekte Immobilien Ausland:

Es sind keine konkret definierte und mit einer Umsetzungsplanung unterlegte Ziele für einen 1.5°C-kompatiblen Absenkpfad der CO<sub>2</sub>-Emissionen für die in kollektive Anlagen investierten 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

#### ▪ Direkte Immobilien:

Wie erwähnt besteht ein Reporting über die Zieltreue des geplanten Dekarbonisierungspfades. Die Halbierung der CO<sub>2</sub>-Intensität bis 2030 erscheint realistisch.

#### ▪ Indirekte Immobilien Ausland:

Es ist kein Reporting über das Ausmaß der 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 CO<sub>2</sub>-Emissionen durch Finanzierungen für grüne Immobilien ersichtlich.



### Schlussfolgerung

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

Positiv:

- Bei den eigenen, direkt kontrollierten Immobilien liegt eine umfassende Strategie vor, mit

Verpflichtung zum Ziel Netto Null 2050 und auf systematischer Planung fundierter Projektion zur Halbierung der CO<sub>2</sub>-Intensität bis 2030 gegenüber 2020.

- Hält die PKE die bis 2030 projizierte Senkungsgeschwindigkeit auch nach 2030 ein, dann wären Null-Emissionen um 2040 erreicht statt erst 2050 wie vom Bundesrat-Ziel vorgegeben.
- Es besteht eine optimale Systemperformance zu Netto-Null 2050 mit perspektivischer Aussicht, das Netto-Null Ziel bereits 2040 zu erreichen.

Jedoch:

- Bei den indirekten Immobilienanlagen Ausland sind Datenerhebungen erfolgt und intern dokumentiert, teils bestehen Verpflichtungen zu Netto Null 2050, aber Aktivitäten zur Einleitung einer schnellen Dekarbonisierung unter Berücksichtigung der relevanten UN-Sustainable Development Goals scheinen ausstehend zu sein. Eine klare Strategie mit systematischem Engagement für Netto-Null möglichst 2040 sowie Ankündigung, bei mangelhaftem Fortschritt Deselektion und Neuselektion vorzunehmen, ist noch ausstehend. Ein Potenzial für eine bestimmte Systemperformance zu Netto-Null 2050 ist jedoch erkennbar.
- Bei den Hypotheken und anderen Immobilienfinanzierungen ist keine Verpflichtung zu einem Wachstumspfad klimawirksamer grüner Hypotheken und von Green Bonds oder gleichwertige Finanzierungen für grüne Hypotheken und für grüne Immobilien ersichtlich.

Noch fehlt eine Klimastrategie für einen Dekarbonisierungspfad aller finanzierten CO<sub>2</sub>-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 direkt kontrollierten Immobilien, sondern auch der indirekten Immobilienanlagen Ausland 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 PKE – 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

- Mit der Strategie für Immobilien unter direkter Kontrolle, die einen ambitionierten Dekarbonisierungspfad beinhaltet, mit der Realisierung der Potenziale der Photovoltaik und der Förderung der Elektromobilität via Ladestationen hat die PKE eine ausgezeichnete Grundlage geschaffen, um in naher Zukunft ihr gesamtes Immobilienportfolio auf das Netto-Null Ziel spätestens 2050 ausrichten zu können – mit einer ESG-Positivwirkung unter Einbezug der UN Sustainable Development Goals (SDG).
- Die Klimastrategie sollte auch die Kollektivanlagen in Immobilien im Ausland und die Hypothekenvergabe sowie gegebenenfalls einen Zuwachspfad für das Impact Investing in Green Bonds oder gleichwertige Finanzierungen für grüne Hypotheken und für grüne Immobilien umfassen.
- Via Produktselektion und Engagement oder Auswechslung von Managern sollte bei den Kollektivanlagen in Immobilien im Ausland die regelmässige Dokumentation der ESG-Qualität und der CO<sub>2</sub>-Emissionen pro m<sup>2</sup> gesichert werden – und die Verpflichtung zum Netto-Null Ziel spätestens 2050.
- Bei den Hypotheken sollte ein Angebot für die Direktvergabe grüner Hypotheken insbesondere für Sanierungen sowie ein Prozess implementiert werden, der zu einem Zuwachspfad führt.
- Bei den Hypotheken-Kollektivanlagen sollte via Produktselektion oder Engagement oder Auswechslung von Managern die Einforderung der CO<sub>2</sub>-Intensität der finanzierten Immobilien sowie der Verpflichtung zum Ziel Netto Null spätestens 2050 via einen Zuwachspfad grüner Hypotheken gesichert werden.
- Bei den anderen 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 CO<sub>2</sub>-Wirksamkeit insbesondere für Sanierungen.
- Für sämtliche Klimahebel im Immobilienbereich sollte eine permanent zu ajustierende Massnahmenplanung zu einem ehrgeizigen Zwischenziel für 2030 gesetzt werden, so dass ein Potenzial besteht, bis 2040 Netto-Null zu erreichen.