



Klimakompatibilität Raiffeisen Pensionskasse Genossenschaft

Charakterisierung Vorsorgeeinrichtung

Die Basisinformationen sind im zutreffenden Factsheet des Klima-Ratings Finanzanlagen zu finden.

Charakterisierung Teil Immobilien

Die Investitionen in Immobilien werden sich gemäss Jahresbericht 2023 und Informationen der Raiffeisen Pensionskasse vom Juli 2024 über getroffene Beschlüsse, aus den Anlagekategorien Indirekte Immobilien Ausland und Hypotheken auszusteigen, ab 2025 wie folgt aufteilen (in Prozent aller Immobilienanlagen):

- Immobilien direkt Inland: 89%
- Indirekte Immobilien Inland: 11%
- Green Bonds Immobilien: 0%

Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien

▪ Direkte Immobilien:

Die Präsentation der eigenen Immobilien informiert, der primäre Anlagefokus liege bei Objekten mit neuer Bausubstanz oder Neubauprojekten, mit einem Schwerpunkt auf Wohnanlagen, verteilt über die ganze Schweiz. Gemäss Mitteilung der Pensionskasse vom Juli 2024 ist der Immobilienpark vergleichsweise jung.

Im Oktober 2020 hatte die Pensionskasse die Klima-Allianz informiert, ein Projekt „Nachhaltiges Immobilienmanagement“ sei aufgelegt. Die entsprechende Analyse habe im Vergleich zu anderen Immobilieninvestoren bessere Energiekennwerte der Raiffeisen Pensionskasse gezeigt, und es seien weitere Schritte zur Dekarbonisierung im Plan.

Gemäss der Nachhaltigkeitspräsentation hat sich die Pensionskasse bei den direkt gehaltenen Immobilien zum Ziel gesetzt, den ökologischen Fussabdruck über die Zeit zu reduzieren, beispielsweise über bauliche Massnahmen. Sie orientiert sich dabei am gesetzlich verankerten Netto-Null-Ziel bis 2050, welchem die

Stimmbevölkerung in der Volksabstimmung vom 18. Juni 2023 zugestimmt hat. Dementsprechend führe sie in ihren internen Prozessen periodisch die Diskussion über die notwendigen Massnahmen und deren sinnvolle Umsetzung. So habe sie beispielsweise für ihre verbleibenden 11 Bestandesliegenschaften mit fossilen Energieträgern einen GEAK Plus erstellen lassen. Diese Berichte bildeten eine gute Basis für die Planung der zukünftigen Sanierungsschritte zur weiteren Reduktion der Energie- und CO₂-Intensität des Immobilienportfolios.

Weiterhin besteht seit 2024 ein Nachhaltigkeitsreporting gemäss ASIP-Standard, das auch die Messwerte des Immobilienparks veröffentlicht: die CO₂-Intensität Scope 1 und Scope 2 beträgt 7.9 kg CO₂/m² EBF.

Über die CO₂- und Energiedaten hinaus veröffentlicht die Raiffeisen Pensionskasse nur einen Beispielbericht einer 2023 fertig gestellten Neu-Überbauung. In diesem Fall hat sie Photovoltaik, E-Mobilität mit Ladestationen und graue Energie einbezogen.

Im Rahmen einer Mitteilung vom Juli 2024 informiert die Pensionskasse, es seien grössere Entwicklungsprojekte in Arbeit. Damit werde sie den bereits tiefen Footprint noch weiter deutlich senken. Ebenfalls diskutiere sie die Möglichkeit, die wenigen älteren Liegenschaften (welche sie nicht sanieren wolle) zu verkaufen.

Mit den beschlossenen Grundsätzen und der ersten Messung der CO₂-Intensität besteht eine gute Grundlage für eine noch präziser zu definierende Klimastrategie.

Diese 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, Bestandsaufnahme mit Analyse des energetischen Sanierungsbedarfs des gesamten Immobilienparks, einschliesslich des Erdgas- und Fernwärme-beheizten Teils.
- Beschlussfassung für einen konkreten CO₂-Reduktionsplan mit kurz- und mittelfristigen Zwischenzielen, der auch die relevanten [UN-Sustainable Development Goals](#) berücksichtigt.
- Sanierung prioritär des Altbaubestandes. Mit einem Verkauf unsanierter Liegenschaften besteht eine grosse Wahrscheinlichkeit, dass die Käuferschaft keine zeitgerechte energetische Erneuerung durchführt – ein Verhalten, welches dem Erreichen der Klimaziele der Gebäude in der Schweiz entgegensteht.
- Die Raiffeisen Pensionskasse scheint über ein junges Liegenschaftensportfolio mit bereits vergleichsweise tiefem Ausstoss zu verfügen, aber noch über einen doch relevanten Altbaubestand zu verfügen. Dessen schnelle Dekarbonisierung innerhalb wirtschaftlich tragbarer Ersatzzyklen erscheint machbar, sodass eine Absenkungspfad der CO₂-Emissionen zu Netto-Null 2040 im Bereich des Möglichen liegen könnte.
- Vorsorgeeinrichtungen, die relativ spät in direkte Immobilien eingestiegen sind und deshalb wenig Altbau-Bestand aufweisen, sollten aufgrund der komparativ geringeren finanziellen Sanierungslast und freieren Ressourcen das Ziel anvisieren, bereits 2040 Netto-Null zu erreichen. Das wissenschaftlich begründete Restbudget an CO₂-Emissionen für den inländischen Immobilienbestand hinsichtlich des globalen 15°C-Ziels ist gemäss der [Pionier-Studie Priore et al. 2023 der ETH Zürich](#) äusserst knapp. Es erfordert dessen beschleunigte Dekarbonisierung im Prinzip bis 2037, also sehr weit vor 2050. Der Effort zur Sanierung des Altbestandes wird einen sehr hohen wirtschaftlichen und personellen Ressourceneinsatz erfordern; die Umsetzung sehr weit vor 2050 wird eine grosse Herausforderung darstellen. Deshalb ist auch das zeitnahe Engagement von Eigentümern mit jungem aber trotzdem noch fossil beheiztem Bestand geboten. Der Ersatz von fossilem Gas durch Wärmepumpen oder Fernwärme ist für die Pensionskasse technisch machbar und angesichts der generell zu erwartenden, ansteigenden Kosten fossiler Energieträger im Vergleich zu erneuerbaren Heizungen wirtschaftlich tragbar.

Massnahmen und Ziele:

- Maximale, über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Ausschöpfung des Potenzials energetischer Sanierungen des Altbestandes 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 einschliesslich Fernwärme ([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](#)).
- Bestmögliche Minimierung der Emissionen des Mieterstroms sowie insbesondere aufgrund des Verkehrs der Nutzer ([Scope 3 downstream](#)) zu steuern durch Parkplatzangebot, Förderung Elektromobilität durch E-Ladestationen, Lage zum öffentlichen Verkehr in die Planungsentscheide.
- 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 102 „Empower and promote social and economic inclusion of all“ und von Goal 11 „Sustainable Cities and Communities“ in Verbindung mit Goal 111 „Ensure access for all to adequate, safe and affordable housing“.
- Reduktion des Wasserverbrauchs, insbesondere von Warmwasser.

■ Indirekte Immobilien In- und Ausland:

Gemäss [Nachhaltigkeitsreporting](#) beträgt die CO₂-Intensität des Portfolios indirekte Immobilien Schweiz, Scope 1 und Scope 2 zusammen, 17 kg CO₂/m² EBF.

Gemäss der Mitteilung vom Juli 2024 steht der von der Raiffeisen Pensionskasse beauftragte Manager in regelmässigem Engagement-Austausch mit allen Anbietern von Anlagelösungen und darüber hinaus auch mit relevanten Anspruchsgruppen. Dieses Engagement bezwecke bereits heute eine bessere Koordination aller Anbieter von Anlagelösungen, um das Ziel von Netto-Null bis 2050 oder früher zu erreichen. Neben der transparenten Kommunikation von vergleichbaren Kennzahlen fordere der Manager die CO₂e-Absenkpfade aller Anbieter ein und überwache so den Fortschritt. Die Androhung von Devestitionen halte die Pensionskasse nicht für das geeignete Mittel, um Fortschritte zu erwirken, sondern sehe dieses vielmehr in einem verstärkten Engagement-Dialog. Als GRESB Investor Member könne der Manager die Investitionen in Indirekte Immobilien Schweiz detailliert auswerten und sich optimal für diese Engagement-Gespräche mit den Anbietern vorbereiten.

Für die indirekten Immobilien Inland ist die erstmalige Bestimmung der CO₂-Intensität sowie das Engagement-Mandat an einen dedizierten Manager eine gute Basis für die noch zu erarbeitende Klimastrategie Immobilien indirekt.

Diese sollte Zwischen- und Endziele festlegen für den Zeitraum bis 2050, Reporting definieren und inhaltlich auf folgenden Pfeilern beruhen:

- Engagement der Asset Manager durch Einforderung von detaillierten ESG-Informationen sowie der Verpflichtung zu Netto Null spätestens 2050. 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 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).
- Bestmögliche Minimierung der Emissionen des Mieterstroms sowie insbesondere aufgrund des Verkehrs der Nutzer (Scope 3 downstream), zu steuern durch Parkplatzangebot, Förderung Elektromobilität durch E-Ladestationen, Lage zum öffentlichen Verkehr) in die Planungsentscheide.
- 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 102 „Empower and promote social and economic inclusion of all“ und von Goal 11 „Sustainable Cities and Communities“ in Verbindung mit Goal 111 „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 Anlagegefasssen, deren Dokumentation maximale Klimawirkung und ESG-Qualität nachweist.

■ Green Bonds Immobilien:

Es ist keine Absicht ersichtlich, im Bereich der beeinflussbaren externen Immobilieneigentümer eine Strategie zu konzipieren insbesondere für einen Zuwachspfad von Sanierungen mit optimaler Energieeffizienz und Dekarbonisierung.

Eine Klimastrategie sollte sich auf die folgenden Wirkachsen abstützen:

- 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 kennt die Pensionskasse die CO₂-Intensität ihres Immobilienparks.

- Offensichtlich beruht gemäss einer Fussnote im Nachhaltigkeitsreporting die Messung der CO₂-Intensität nur auf der Erfassung der direkten Emissionen des Scope 1, sowie beim Scope 2 nur der indirekten Emissionen des Gebäudestroms sowie allfälliger Elektroheizungen.
- Mit der erwähnten Mitteilung vom Juli 2024 teilt die Pensionskasse mit, dass die Messungen nach dem REIDA-Standard erfolgt seien.
- Allerdings weisen die REIDA-Reports die besagten indirekten Emissionen des Gebäudestroms sowie allfälliger Elektroheizungen separat aus, womit das Reporting der Raiffeisen Pensionskasse möglicherweise nur diesen Wert publiziert.
- Noch ausstehend wären deshalb Informationen zum Einbezug der indirekten Emissionen aufgrund der von ausserhalb der Gebäude bezogenen Fernwärme (Scope 2), der grauen Energie (Scope 3 upstream) sowie der extern generierten Emissionen durch den Mieterstrom und den Verkehr der Nutzer (Scope 3 downstream) in die Planungsentscheide.
- Im Reporting sind ebenfalls noch keine Informationen zur umfassenden Bestandesaufnahme und zur Verbesserung der ESG-Qualität im Sinne der Rating-Kriterien Immobilien der Klima-Allianz ersichtlich, zB via Orientierung am Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS Hochbau).
- Noch ausstehend ist entsprechend eine konkretere 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 102 „Empower and promote social and economic inclusion of all“, von Goal 11 „Sustainable Cities and Communities“ in Verbindung mit Goal 111 „Ensure access for all to adequate, safe and affordable housing“ und von Goal 15 „Protect, restore and promote sustainable use of terrestrial ecosystems, ...“ in Verbindung mit Goal 155 „Take urgent and significant action to reduce the degradation of natural habitats, halt the loss of biodiversity“. Insbesondere die Mietzinspolitik und deren Nutzen für die Gesellschaft mit Förderung moderater Mietkosten ist nicht offengelegt.

■ Indirekte Immobilien:

Im Falle des Portfolios Ausland besteht noch kein Reporting der CO₂-Intensität.

Wie erwähnt kennt die Pensionskasse hingegen die CO₂-Intensität ihrer indirekten Anlagen in der Schweiz.

- Es gelten dieselben Hinweise zur Unvollständigkeit bei den indirekten Emissionen wie oben im Falle des eigenen Immobilienparks.

Dekarbonisierungsziele für direkte und indirekte CO₂-Emissionen und Massnahmenplanung

■ Direkte Immobilien:

Es sind keine konkreten Ziele für einen 1.5°C-kompatiblen Absenkpfad der CO₂-Emissionen der eigenen Immobilien ersichtlich.

■ Indirekte Immobilien:

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

■ Green Bonds Immobilien:

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

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

▪ Direkte Immobilien:

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

▪ Indirekte Immobilien:

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

▪ Green Bonds Immobilien:

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



Schlussfolgerung

Noch kein Pfad zu Netto-Null nicht viel später als 2040:

- Bei den eigenen Immobilien sind erste Massnahmen erfolgt, aber Aktivitäten zur Einleitung einer schnellen Dekarbonisierung unter Berücksichtigung der relevanten UN-Sustainable Development Goals sind noch nicht ersichtlich. Eine Systemperformance hin zu Netto-Null nicht viel später als 2040 ist noch aufzubauen.
- Eine Potenzialermittlung für einen Zuwachspfad der Photovoltaik ist nicht ersichtlich.
- Bei den indirekten Immobilienanlagen in der Schweiz sind Engagement-Aktivitäten durch den beauftragten

Mandatsträger zur Einleitung eines Dekarbonisierungspfades unter Berücksichtigung der relevanten UN-Sustainable Development Goals im Gang. Ein Potenzial für eine bestimmte Systemperformance zu Netto-Null nicht viel später als 2040 ist erkennbar.

- Bei anderen Immobilienfinanzierungen ist keine Verpflichtung zu einem Wachstumspfad von Green Bonds oder gleichwertigen Finanzierungen für grüne Hypotheken und für grüne Immobilien ersichtlich.

Noch fehlt eine Klimastrategie für einen Dekarbonisierungspfad, der im Einklang steht mit den Zielen des Pariser Klimaabkommens – max. 1,5°C und Netto Null für die eigenen und die finanzierten CO₂-Emissionen nicht viel später als 2040, mit einem Zwischenziel der Halbierung bis 2030 und einer Perspektive von Netto Null Emissionen 2040.

—
—

Tendenz 2023-2024

Bewertung: stagnierend

Kommentar Klima-Allianz

- Für die eigenen Immobilien sollte aufbauend auf die ersten punktuellen Massnahmen eine Klimastrategie mit der Verpflichtung auf konkrete und ehrgeizige Zwischenziele ausgearbeitet werden, die auf der Basis eines genauen Umsetzungsplans einen Dekarbonisierungspfad mit Halbierung bis 2030 bewirkt und somit im Einklang mit einem Netto-Null-Ziel nicht viel später als 2040 ist – immer unter Berücksichtigung der relevanten UN-Sustainable Development Goals, und der auch einen ambitionierten Zuwachspfad der Photovoltaik beinhaltet.
- Die Klimastrategie sollte auch die Kollektivanlagen in Immobilien sowie das Impact Investing in Green Bonds für grüne Hypotheken und für grüne Immobilien umfassen.
- Via Produktselektion und Engagement oder Auswechslung von Managern sollte bei den Kollektivanlagen in Immobilien Inland die Verpflichtung zum Netto-Null Ziel nicht viel später als 2040 gesichert werden.
- Bei anderen Immobilienfinanzierungen 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 nicht viel später als 2040 implementiert und ein ehrgeiziges Zwischenziel für 2030 gesetzt werden, so dass ein Potenzial besteht, bis 2040 Netto-Null zu erreichen.