# Compatibilité climatique CoOpera Sammelstiftung PUK

## Charakterisierung Vorsorgeeinrichtung

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

## Charakterisierung Teil Immobilien

Die Investitionen in Immobilien teilen sich gemäss Finanzbericht 2023 und Informationen der Stiftung vom Juli 2024 per 31.12.2023 wie folgt auf (in Prozent aller Immobilienanlagen, bei Impact Generating Investments in Prozent der Aktiven):

- Direkte und via Tochter- und Beteiligungsgesellschaften vollständig oder weitgehende kontrollierte Immobilien Schweiz sowie (gering) im Ausland: 84% (289 Mio. direkt, rund 55 Mio. via Beteiligungsgesellschaften, ohne Terra und Habitare)
- Hypotheken : 16% (144 Mio.)
- Impact Generating Investments via Tochtergesellschaften Terra und Habitare unter vollständiger Eigenkontrolle: geschätzt 1.6% (15 Mio.)
- Impact Generating Investments bei indirekten Immobilien Inland – Finanzierungen für sozialen und gleichzeitig klimaverträglichen Wohnungsbau via Utilita Anlagestiftung: 0.8% (7 Mio.)

## Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien

- Direkte und via Tochter- und Beteiligungsgesellschaften vollständig oder weitgehende kontrollierte Immobilien:

Die CoOpera Sammelstiftung PUK investiert in ihren Immobilienpark teils via CoOpera Immobilien AG. Sie verfolgt in ihrer Anlagephilosophie den Grundsatz, dass Vorsorgegelder möglichst in der Realwirtschaft investiert werden sollen. Dem Finanzbericht 2023 ist zu entnehmen, dass die Anlagepolitik der Sammelstiftung eine marktkonforme Rendite anstrebt und dabei die Nachhaltigkeit bzw. die Auswirkungen auf die Kriterien Gesundheit und Umwelt bei der Anlagetätigkeit berücksichtigt. Gemäss ihrem Leitbild investiert die Sammelstiftung im Regelfall nicht in börsenkotierte Anlagen, sondern stellt ihr Guthaben für die nachhaltige Mitgestaltung von Wirtschaft und Gesellschaft zur Verfügung. Wie bereits im Factsheet Finanzanlagen CoOpera Sammelstiftung PUK erläutert, gelten für Finanzanlagen wie auch für Immobilien dieselbe Anlagepolitik und derselbe Empfängerkreis: CoOpera investiert primär in eine überschaubare Zahl an im wesentlichen in der Schweiz liegenden Unternehmungen der CoOpera selbst wie auch an gleichgesinnten Gesellschaften, Genossenschaften oder Institutionen.

Gemäss der Nachhaltigkeitspräsentation betrachtet die CoOpera ihre Liegenschaften als « ökologische und soziale Entwicklungsfelder ».

Im Juli 2024 hat die CoOpera Sammelstiftung PUK im Rahmen eines Austausches mit der Klima-Allianz ihren Ansatz für ein nachhaltiges Immobilienportfolio erläutert. Zur Erfüllung des Grundsatzes der Investition in die Realwirtschaft eignen sich Investitionen in Immobilienanlagen besonders gut. Dabei bevorzugt die Sammelstiftung die eigene Entwicklung von Immobilienanlagen und hat damit die Planung unter besonderer Berücksichtigung ökologischer und sozialer Aspekte in der Hand.

Rund die Hälfte ihrer direkten Immobilienanlagen hat die CoOpera Sammelstiftung PUK in der Tat selbst entwickelt. Im Baubeschrieb zu Handen der Planer:innen hat sie verschiedene Vorschriften zum nachhaltigen Bauen formuliert:

- Dämmung nur mit naturnahen Produkten, Dickputz mit mineralischen Farben usw.
- Bei der Energieversorgung bevorzugt sie innovative Lösungen wie z.B. den Einsatz von Erdwärmespeichern unter den Gebäuden.
- Die Immobilienkommission hat den Ausstieg aus den fossilen Energieträgern bis 2034 entschieden. Der Ausstieg aus fossilen Brennstoffen gilt ebenfalls für die Immobilienportfolien der CoOpera Immobilien AG und der Terra Schweiz AG.
- Der Ausbau der Solarstromproduktion mit eigenen photovoltaïschen Anlagen oder durch die Vermietung der Dachflächen wird vorangetrieben.

Bei der Betrachtung der Immobilien als « soziale Entwicklungsfelder » handelt CoOpera beispielsweise wie folgt:

- Ein Teil der direkten Immobilienanlagen wird gemeinnützig genutzt. In den Siedlungen bzw. Arealen der Sammelstiftung werden Mietervereine gegründet und Gemeinschaftsräume zur Verfügung gestellt.
- CoOpera unterstützt Genossenschaften und Mehrgenerationenwohnhäuser.
- Eine Wohnüberbauung ohne Autoparkplätze, die Planung eines Gebäudes mit Mitwirkung der zukünftigen Nutzer – das sind Beispiele, welche diesen Ansatzpunkt illustrieren. Die CoOpera kommt immer wieder in die Situation, Immobilien «nach Mass» zu entwickeln. So ist die CoOpera Sammelstiftung PUK je ca. zur Hälfte zusammen mit der Gepabu Personalvorsorgestiftung an der WOK Lorraine AG und der WOK Burgunder AG in Bern sowie der WOK Hofguet AG in Burgdorf beteiligt. Alle drei Siedlungen sind autofrei und zeichnen sich durch hohe ökologische und soziale Qualitäten aus.
- Die CoOpera Sammelstiftung PUK ist bestrebt, die Mietzinse möglichst tief zu halten, ohne die Renditeziele zu schmälern. Um dies zu erreichen, setzt sie auf eine kompakte Bebauung und die Vermeidung von Überfluss. Auch das Modell der Selbstverwaltung ermöglicht eine Reduktion der Nebenkosten durch die Übernahme von Garten- und Hauswartungsarbeiten durch die Mieterschaft.

In Deutschland ist die CoOpera Sammelstiftung PUK an einem Studentenheim in Berlin via eine Beteiligungsgesellschaft investiert. Auch hier hat die Sammelstiftung die Möglichkeit sich direkt einzubringen und Einfluss auf strategische Entscheidungen zu nehmen.

Die Klima-Allianz wertet die Immobilien-Investitionen der CoOpera als Anlagen, deren Positivwirkung in Linie ist mit mehreren relevanten Klima-, Energie- und Sozialzielen der UN-Sustainable Development Goals. Zumindest ein substanzieller Teil dieser Investitionen, wie die Beteiligung an der autofreien Siedlung Burgunder kann als Impact Generating Investment gemäss den fortgeschrittensten Prinzipien des Global Impact Investing Network (GIIN) und dessen IRIS+Taxonomie der infrage kommenden positiven Aktivitäten betrachtet werden.

Impact Generating Investments

Die CoOpera Sammelstiftung PUK investiert über die Terra Schweiz AG und mit deren Tochterfirma Habitare Schweiz AG in dediziert bezahlbaren Wohnraum. Dies wertet die Klima-Allianz als Investment in vollständiger Konformität mit den Sozialzielen der UN-Sustainable Development Goals. Damit erzielt sie ein unerreicht hohe soziale Positivwirkung, konkret von Goal 10 « Reduce Inequality » in Verbindung mit Goal 10.2 “Empower and promote social and economic inclusion of all”, Goal 11 « Sustainable Cities and Communities » in Verbindung mit Goal 11.1 “Ensure access for all to adequate, safe and affordable housing”. Beide AG's sind Tochtergesellschaften im 100%-igen Eigentum der Sammelstiftung. Es gelten die gleichen Nachhaltigkeitsgrundsätze wie für die direkten Immobilienanlagen.

Die CoOpera Sammelstiftung PUK investiert ebenfalls mit 0,8% der Aktiven – formell in der Anlagekategorie indirekte Immobilien – in gemeinnützige Immobilien in den sozialen Wohnungsbau, konkret in die Utilita Anlagegruppe Gemeinnützige Immobilien. Gleichzeitig verpflichtet sich die Anlagegruppe Gemeinnützige Immobilien der Anlagestiftung Utilita gemäss Geschäftsbericht 2022/2023 zur Halbierung der CO2-Emissionen auf rund 9 kg/m2/a bis 2030.

Die Klima-Allianz wertet beide obgenannten Investments als Green and Social Impact Generating Investment gemäss den fortgeschrittensten Prinzipien des Global Impact Investing Network (GIIN) und dessen IRIS+Taxonomie der infrage kommenden positiven Aktivitäten.

- Hypotheken mit Anteil Impact Generating Investing

Die CoOpera Sammelstiftung PUK gewährt Hypotheken im Rahmen ihrer Anlagestrategie für Wohn-, Geschäftshäuser und Betriebsliegenschaften an Private, gemeinnützige Träger (z.B. Genossenschaften etc.) sowie Firmen. Wie für alle Finanzierungen werden auch bei der Vergabe von Hypotheken die Grundsätze der Mitgestaltung von Wirtschaft und Gesellschaft in den Vordergrund gestellt. Es werden sinnvolle, nachhaltige Projekte und kooperative Unternehmensformen finanziert, damit das Geld wieder in die Realwirtschaft fliesst.

Gemäss Mitteilung vom Juli 2024 wird bei der Vergabe der Hypotheken neben finanziellen Überlegungen auch die Nachhaltigkeit des Bauvorhabens anhand von ökologischen und sozialen Kriterien geprüft. Verschiedene Genossenschaften beziehen Hypotheken von der CoOpera. Gemäss der Präsentation zu den Finanzierungen von Wohnbauten wird besonders auf ökologische Bauweise geachtet. Neue Wohnformen, Miete nach Mass und ähnliches mehr sollen gefördert werden. Der CoOpera Sammelstiftung PUK ist es wichtig, die Menschen im oder hinter dem Projekt kennen lernen zu können.

Die Klima-Allianz wertet die Hypotheken-Vergabe, deren Kriterien den Immobilien-Investitionen der CoOpera entsprechen, als Finanzierungen, deren Positivwirkung in Linie ist mit mehreren relevanten Klima-, Energie- und Sozialzielen der UN-Sustainable Development Goals. Zusätzlich kann ein substanzieller Anteil als Impact Generating Investing gemäss den fortgeschrittensten Prinzipien des Global Impact Investing Network (GIIN) und dessen IRIS+Taxonomie betrachtet werden. In der Tat fliessen in einem zwar nicht näher bestimmbaren

Anteil Liegenschaften-Finanzierungen in der Form von Hypotheken direkt an die obgenannten sowie im Factsheet Finanzanlagen CoOpera beschriebenen Unternehmungen der CoOpera selbst wie auch an gleichgesinnte Gesellschaften, Genossenschaften oder Institutionen.

## Reporting der direkten und indirekten CO2-Emissionen

- Direkte und via Tochter- und Beteiligungsgesellschaften vollständig oder weitgehende kontrollierte Immobilien:

Gemäss den Informationen vom Juli 2024 ist die energetische Sanierung des Portfolios (inkl. Heizungsaustausch) im Gange. Dazu wurden alle Liegenschaften erfasst und der Sanierungsbedarf identifiziert. Die Messung des Energieverbrauchs des gesamten Portfolios ist geplant. Sobald belastbare Daten vorliegen, wird die CoOpera Sammelstiftung PUK die $CO_2$-Intensität ihres direkten Immobilienportfolios publizieren.

## Dekarbonisierungsziele für direkte und indirekte CO2-Emissionen und Massnahmenplanung

- Direkte und via Tochter- und Beteiligungsgesellschaften vollständig oder weitgehende kontrollierte Immobilien:

Wie erwähnt wurde eine Sanierungsstrategie für das gesamte Portfolio in einem Capex geplant. Die Immobilienkommission hat den Ausstieg aus fossilen Brennstoffen bis 2034 beschlossen. Dieser Ausstieg gilt ebenfalls für die Immobilienportfolien der CoOpera Immobilien AG und der Terra Schweiz AG.

- Hypotheken:

Wie erwähnt sind die Kriterien der Hypothekenvergaben vollständig in Linie mit mehreren relevanten Klima-, Energie- und Sozialzielen der UN-Sustainable Development Goals sowie ein substanzieller Teil als Impact Generating Investing konform zur IRIS+Taxonomie.

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

- Direkte und via Tochter- und Beteiligungsgesellschaften vollständig oder weitgehende kontrollierte Immobilien:

Im Direktbestand der CoOpera Sammelstiftung PUK (ca. 30 Liegenschaften) werden nur noch 2 Liegenschaften mit Öl und 1 Areal mit Gas beheizt, schätzungsweise ein Fünftel der Gebäude. Alle anderen verfügen über Heizanlagen mit erneuerbaren Energien oder sind an Fernwärme angeschlossen. Der Allgemeinstrom besteht zu 100% aus zertifizierter Wasserkraft.

- Hypotheken:

Wie erwähnt wertet die Klima-Allianz wertet die Hypotheken-Vergabe, deren Kriterien den Immobilien-Investitionen der CoOpera entsprechen, als Finanzierungen, deren Positivwirkung in Linie ist mit mehreren relevanten Klima-, Energie- und Sozialzielen der UN-Sustainable Development Goals.

Klima-Allianz Schweiz

## Schlussfolgerung

Seit Jahrzehnten visionäre, rundum nachhaltige Pensionskasse und Vorreiterin, die mit allen ihren Investitionen einschliesslich der Finanzanlagen auf einem 1.5°C-Pfad ist:

- Die CoOpera Sammelstifung PUK investiert zusammen mit der CoOpera nur in nachhaltige, soziale und klimaverträgliche Immobilien zumeist in der Schweiz, die im Sinne der UN-Sustainable Development Goals beispielgebend sind, konkret von Goal 10 « Reduce Inequality » in Verbindung mit Goal 10.2 "Empower and promote social and economic inclusion of all", Goal 11 « Sustainable Cities and Communities » in Verbindung mit Goal 11.1 "Ensure access for all to adequate, safe and affordable housing".
- Für alle direkten Immobilien ist der Fortschritt auf dem eingeleiteten Dekarbonisierungspfad seit Jahren hoch, da nur noch ein Fünftel der Liegenschaften mit fossilen Wärmeträgern beheizt werden. CoOpera hat folglich den Ausstieg aus den fossilen Energieträgern bis 2034 beschlossen, zudem verfolgt sie die Maximierung der Photovoltaik und die Minimierung der grauen Energie.
- Es besteht deshalb eine exzellente Systemperformance für die Sicherung des Netto-Null Ziels weit vor 2040 bei Maximierung der positiven Leistungen in Anlehnung an die relevanten Sustainable Development Goals (SDG). Ein Grossteil der direkten Immobilien entspricht einem Impact Generating Investing in Linie mit den fortgeschrittensten Prinzipien des Global Impact Investing Network (GIIN) und dessen IRIS+Taxonomie.
- Die Hypotheken finanzieren ebenfalls nur Immobilien, die im Sinne der UN-Sustainable Development Goals beispielgebend sind.
- Impact Generating Investments in grüne und gemeinnützige Immobilien im Sinne der UN-Sustainable Development Goals mit 0.8% der Aktiven in die Anlagestiftung Utilita sowie mit etwa 1.6% der Aktiven in Terra Schweiz AG und deren Tochterfirma Habitare Schweiz AG. Diese maximieren die ökologische und soziale Positivwirkung gemäss den fortgeschrittensten Prinzipien des Global Impact Investing Network (GIIN) und dessen IRIS+Taxonomie.

## Tendenz 2023-2025

Bewertung: nachhaltig

Kommentar Klima-Allianz

- Mit ihrer seit langem praktizierten, weitgehenden Klima- und ESG-Integration bei Kauf, Sanierung und Neubau ihrer direkt gehaltenen Immobilien auf der Basis ihres Grundsatzes « Geld zurück in die Realwirtschaft » wird die CoOpera Sammelstiftung PUK zusammen mit der CoOpera für ihr gesamtes direktes Immobilienportfolio mit Sicherheit das Netto-Null Ziel bis 2040 erreichen und gleichzeitig eine Maximierung der positiven Wirkung auf Gesellschaft, Umwelt und Klima umsetzen.
- Mit ihren Hypotheken finanziert sie nur eigene Liegenschaften sowie Immobilien gleichgesinnter Gesellschaften, Genossenschaften oder Institutionen, die ebenfalls eine Maximierung der positiven Wirkung auf Gesellschaft, Umwelt und Klima umsetzen.