



Compatibilité climatique CPV/CAP Pensionskasse Coop

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 Inland: 82%
- Indirekte Immobilienanlagen, praktisch alle Ausland: 18%
- Hypotheken: 0%
- Green Bonds Immobilien: 0%

Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien

Direkte Immobilien:

Im Rahmen des Nachhaltigkeitskonzepts besteht eine knappe Umschreibung zur ESG-Politik Immobilien direkt wie folgt.

Die CPV/CAP hat ein diversifiziertes Portfolio, welches auf einer klaren Anlagestrategie basiert. Gemessen an der vermietbaren Fläche sind knapp drei Viertel der vermieteten Objekte Wohnungen, der Rest ist Gewerbefläche.

Die CPV/CAP bewirtschaftet das Immobilien Schweiz Portfolio nachhaltig nach folgenden Kriterien und strebt deren Verbesserung an:

- a. Umwelt: Energiestandards, ÖV-Anschluss, maximale Bodenausnutzung und Nachverdichtungen,
- b. Wirtschaft: marktkonforme Mieten, tiefe Leerstandsquoten, Mietflächen für verschiedene Bedürfnisse der Gesellschaft,
- c. Gesellschaft: Standortanforderungen bezüglich Arbeit, Bildung, Sport, Kultur, Versorgung, Lärmbelastung, Akzeptanz in der Öffentlichkeit.

Sowohl der Nachhaltigkeitsbericht 2022 als auch der Nachhaltigkeitsbericht 2023 veröffentlichen ausführliche Grundsätze und beschreiben einige bereits umgesetzte Planungen zur Erhöhung der Nachhaltigkeit:

- Bei Neubauten und Sanierungen ist die CPV/CAP bestrebt, auf möglichst nachhaltige und Ressourcen schonende Baumaterialien zurückzugreifen. Bei Neubauten sucht die CPV/CAP Lösungen, welche einen tiefen Energieverbrauch nach sich ziehen. Mit umfassenden Sanierungen strebt die CPV/CAP jeweils eine deutliche Senkung des bisherigen Energieverbrauchs an.
- In Bezug auf die Verdichtung sagt die CPV/CAP aus, bei umfassenden Sanierungen prüfe sie immer verschiedene Szenarien, unter anderem auch die Möglichkeit einer Nachverdichtung als Aufstockung, Erweiterungsbau oder Ersatzneubau.
- Seit einigen Jahren besteht ein Zubau an Photovoltaikanlagen, der quantifiziert dargestellt wird – allerdings ist nicht ersichtlich, ob eine Potenzialanalyse erfolgte und welchen Anteil der Flächen mit Solarpotenzial dieser abbildet.
- Die CPV/CAP hat ein Konzept erarbeitet, um die bestehenden Einstellhallen stufenweise mit Stromanschlüssen zum Aufladen der Akkus nachzurüsten. Die Ausstattung der Autoeinstellhallen mit Elektroparkplätzen wurde im Jahr 2021 gestartet. Bis Ende 2024 sollen sämtliche Autoeinstellhallen mit mindestens zwei Elektroparkplätzen versehen sein.

Seit drei Jahren erfolgen Analysen und Simulationen der Gebäudeparks aufgrund von Einstufungen und Kategorisierung der Immobilien nach (meist geschätzten) GEAK-Klassen und wo bekannt nach Energieträger. Es gibt Immobilien der CPV/CAP, deren Energieträger und Heizsystem nicht bekannt ist.

Es ist folglich noch keine systematische Klimastrategie mit ambitioniertem Dekarbonisierungspfad ersichtlich.

Die Klimastrategie 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, Bestandesaufnahme mit Analyse des energetischen Sanierungsbedarfs, insbesondere Messung der CO₂-Emissionen der einzelnen Gebäude und des Immobilienparks.
- Beschlussfassung für einen konkreten Reduktionsplan mit kurz- und mittelfristigen Zwischenzielen, der auch die relevanten [UN-Sustainable Development Goals](#) berücksichtigt.

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 ([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" und von Goal 11 "Sustainable Cities and Communities" in Verbindung mit Goal 11.1 "Ensure access for all to adequate, safe and affordable housing".
- Reduktion des Wasserverbrauchs, insbesondere von Warmwasser.

■ Indirekte Immobilien Ausland:

Dem [Nachhaltigkeitsbericht 2022](#) und auch dem [Nachhaltigkeitsbericht 2023](#) ist ein Positivbeispiel einer investierten, kotierten Immobilienfirma zu entnehmen.

Es ist jedoch keine Strategie zur Dekarbonisierung der Immobilieninvestitionen in kollektive Kapitalanlagen im Ausland ersichtlich.

Die Klimastrategie 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. Fortgeschrittene Vermögensverwalter sind in der Lage, diese beispielsweise auf der Basis der weit verbreiteten Teilnahme am globalen ESG- und Klima-Managementstandard [GRESB](#) zu gewinnen. In der Schweiz haben fortgeschrittene Fondsverwalter mit den neuen Leitlinien "[Umweltrelevante Kennzahlen](#)" der [AMAS](#) eine gute Grundlage zur Dokumentation der Treibhausgasemissionen.
- Bei ausbleibendem Fortschritt oder ungenügender Performance, Deselektion von Mandaten und Fonds zugunsten von Anlagegefässen, 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:

- 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 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:

Es ist kein Reporting mit ESG-Indikatoren und CO₂-Emissionen für die direkt gehaltenen Immobilien ersichtlich.

■ Indirekte Immobilien Ausland:

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

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 Ausland:

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 für 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 Ausland:

Es ist kein Reporting über das Ausmaß der Reduktion der direkten und indirekten Emissionen oder über die Verbesserung andere 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 spätestens 2050:

- Bei den eigenen Immobilien im Inland bestehen recht umfassende Nachhaltigkeitsgrundsätze, die auf praktische Verbesserungen hinweisen, aber glaubwürdige, systematisch geplante Aktivitäten zur Einleitung einer schnellen Dekarbonisierung unter Berücksichtigung der relevanten UN-

Sustainable Development Goals sind noch nicht ersichtlich. Eine Systemperformance hin zu Netto-Null spätestens 2050 ist noch aufzubauen.

- Bei den indirekten Immobilienanlagen im Ausland sind keine Aktivitäten zur Erreichung der Dekarbonisierung hin zu Netto-Null 2050 ersichtlich. Eine Systemperformance hin zu Netto-Null spätestens 2050 ist noch aufzubauen.
- Bei den anderen Immobilienfinanzierungen ist keine Verpflichtung zu einem Wachstumspfad klimawirksamer 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 bis spätestens 2050, mit einem Zwischenziel der Halbierung bis 2030 und einer Perspektive von Netto Null Emissionen 2040.

Tendenz

Bewertung: stagnierend

Kommentar Klima-Allianz

- Für die eigenen Immobilien im Inland sowie die indirekten Immobilien im Ausland fehlt die Messung und Publikation der CO₂-Emissionen, die auf effektiven Verbrauchs- und CO₂-Daten der einzelnen Gebäude beruhen.
- Darauf aufbauend sollte 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 bis spätestens 2050 ist – immer unter Berücksichtigung der relevanten UN-Sustainable Development Goals.
- Die Klimastrategie sollte auch die Kollektivanlagen in Immobilien im Ausland 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 die regelmässige Dokumentation der ESG-Qualität und der CO₂-Emissionen pro m² gesichert werden – und die Verpflichtung zum Netto-Null Ziel spätestens 2050.
- 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 ajustierende 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.