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 2025 wie folgt auf (in Prozent aller Immobilienanlagen):

- Direkte Immobilien Inland: 85%
- Indirekte Immobilien Inland: 2%
- Indirekte Immobilien Ausland: 13%
- Hypotheken: 0%
- Green Bonds Immobilien: 0%

Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien

Direkte Immobilien:

Im Rahmen des heute nicht mehr verfügbaren Nachhaltigkeitskonzepts bestand eine knappe Umschreibung zur ESG-Politik Immobilien direkt wie folgt.

Die CPV/CAP hat ein diversifiziertes Portfolio. 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.

Die beiden – heute nicht mehr verfügbaren – Nachhaltigkeitsberichte 2022 und 2023 hatten ausführliche Grundsätze veröffentlicht und einige bereits umgesetzte Planungen zur Erhöhung der Nachhaltigkeit beschrieben:

- 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 sagte 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 war 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.

Der Nachhaltigkeitsbericht 2025 veröffentlicht erste Kennzahlen und Nachhaltigkeitsziele für den Immobilienbestand:

- Ende 2024 belief sich die CO2-Intensität Scope 1 und Scope 2 auf 14.6 kg/m2.
- Der erstellte Dekarbonisierungspfad zeigt die Absicht an, bis 2035 weniger als 8.5 kg CO2/m2 und bis 2050 weniger als 4.0 kg CO2/m2 (Scope 1 und 2) auszustossen.
- Um dies zu erreichen, soll auch die Energieintensität stark sinken.
- Bis 2035 sollen werden 90% der Energiebezugsfläche mit nicht-fossilen Energieträgern beheizt werden. Entsprechend wird die Reduktion der direkten nicht-biogenen CO2-Emissionen Scope 1 bis 2035 im Vergleich zu vorher 90% betragen. Der Rest von wenig unter 8.5kg CO2/m2 wird durch indirekte Emissionen des Scope 2 vorwiegend der Fernwärme verursacht.

- Faktisch kann betreffend die direkten Emissionen Scope 1 von einer Erreichung eines Netto-Null Ziels 2040 ausgegangen werden, während die Sicherheit der Voraussage der Dekarbonisierung der Fernwärme aktuell noch tief ist.
- Bis 2035 soll das Äquivalent des jährlichen Stromverbrauchs von 22% der Mieterhaushalte auf den Liegenschaften als Eigenstrom produziert werden. Aktuell sind es 19.3%.
- Zur Förderung der Elektromobilität soll bis 2030 ein Ausbau von 75% der Tiefgaragen auf Stufe C1 (Power to Garage) erfolgen. Aktuell sind es 66.7%.

- Indirekte Immobilien:

Den Nachhaltigkeitsberichten 2022 und 2023 waren Positivbeispiele einer investierten, kotierten Immobilienfirma zu entnehmen.

Der Nachhaltigkeitsbericht 2025 informiert über folgende Fortschritte:

- Ein Dialog mit allen Managern zu ESG-Themen (z. B. Emissionen) geführt. Es wurde entweder die – öffentlich nicht einsehbare – UN-PRI ESG-DDQ-Checkliste verwendet oder sie wurden dazu aufgefordert, diese zu nutzen.
- Für die Auslandsimmobilien besteht ein Netto-Null Pfad für Investitionen im Segment Wohnen: 100 % der Wohnimmobilien sollen einem Netto-Null-Pfad bis 2045 folgen.
- Aktuell beträgt die CO2-Intensität für Immobilien Wohnen Ausland 28.7 kg CO2/m2, und die Energiekennzahl ist ebenfalls bekannt.

Es bestehen zwar vermutlich passiv erhaltene Kennzahlen mit einer Zielstellung für 2045, eine glaubwürdige Strategie über das Wie für die Dekarbonisierung der Immobilieninvestitionen in die kollektiven Kapitalanlagen im Ausland und Inland ist jedoch noch nicht ersichtlich.

Kommentar Klima-Allianz

Die Klimastrategie sollte einen raschen Absenkungspfad der CO2-Emissionen mit Einschluss von Nachhaltigkeitszielen festlegen und folgende Wirkachsen kombinieren:

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

- Engagement aller Fondsmanager durch Einforderung der CO2-Emissionen pro m2 und von detaillierten Nachhaltigkeitsinformationen sowie der Verpflichtung zu Netto Null nicht viel später als 2040. Fortgeschrittene Vermögensverwalter sind in der Lage, diese beispielsweise auf der Basis der weit verbreitenden Teilnahme am globalen ESG- und Klima-Managementstandard GRESB zu gewinnen.
- 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 Baumaterialen, Bauteilen und Energietechnik (Scope 3 upstream).
- 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 ».
- 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.

Kommentar Klima-Allianz

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 nicht viel später als 2040. 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 Nachhaltigkeits-Bestandesaufnahme

- Direkte Immobilien:

Wie oben erwähnt hat die CPV/CAP die direkten und indirekten CO2-Emissionen des Scope 1 und Scope 2 ihres Liegenschaftenportfolios erhoben.

Kommentar Klima-Allianz

- Noch nicht umgesetzt ist die Berichterstattung über die Emissionen des Scope 3.2 upstream (graue Energie).
- Noch ausstehend ist ebenfalls die Berichterstattung über eine Positiv-Wirkung mit Abstützung auf die Standards des Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI), den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz und die Sustainable Development Goals (SDG), insbesondere aber nicht nur auf Goal 7 « Affordable and Clean Energy », auf Goal 10 « Reduce Inequality » in Verbindung mit Goal 10.2 « Empower and promote social and economic inclusion of all » und auf 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 kein Reporting mit detaillierten CO2-Emissionen unter Einbezug passender Nachhaltigkeitsindikatoren für die in kollektive Anlagen investierten Immobilien ersichtlich.

Dekarbonisierungsziele für direkte und indirekte CO2-Emissionen und Massnahmenplanung

- Direkte Immobilien:

Wie erwähnt besteht ein zwar bezüglich der Emissionen Scope 2 noch unvollständiger Dekarbonisierungspfad. Es besteht aber perspektivisch ein gute Aussicht Netto-Null 2040 mit Scope 1 zu erreichen.

- 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 für Green Bonds oder gleichwertigen Finanzierungen für grüne Hypotheken und grüne Immobilien ersichtlich.

Stand der Umsetzung des Dekarbonisierungspfads seit 2020 mit Einschluss Nachhaltigkeitsziele

- Direkte Immobilien:

Wie erwähnt zeigt das Reporting der direkten und indirekten Emissionen die Erreichbarkeit von Netto-Null nicht viel später als 2040 an; jedoch ist keine 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.

Klima-Allianz Schweiz

Schlussfolgerung

« Good Practice » Pensionskasse:

- Bei den eigenen Immobilien im Inland besteht ein – zwar noch nicht mit Erfolgsmessungen unterlegter – Dekarbonisierungspfad mit Verpflichtung zur Reduktion der direkten fossilen CO2-Emissionen Scope 1 um 90% bis 2035. Auch ist ein Zuwachspfad für die Photovoltaik und die Ladestationen für die E-Mobilität ersichtlich.
- Es besteht eine Dekarbonisierungsstrategie mit weitgehend optimaler Systemperformance für die Ermöglichung des Netto-Null Ziels perspektivistisch bereits 2040.
- Bei den indirekten Immobilien sind für einen grösseren Teil der Fonds Ausland die CO2-Intensität und ein Netto-Null Ziel 2045 bekannt, aber eine glaubwürdige, alle Anlagegefässe abdeckende Klimastrategie ist noch nicht ersichtlich. Es ist aber ein Potenzial für eine bestimmte Systemperformance zu Netto-Null nicht viel später als 2040 erkennbar.

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

- Das Reporting zeigt eine substanzielle und bereits getätigte Paris-kompatible Reduktion der finanzierten CO2-Emissionen einschliesslich derjenigen des Scope 2 und des Scope 3.2 der grauen Energie auf, die einen ambitionierten Dekarbonisierungspfad der direkten Immobilienanlagen mit Perspektive Netto-Null 2040 erkennen lässt.
- Das Reporting zeigt den Einbezug einer sachgerechten Positiv-Wirkung der direkten Immobilienanlagen im Sinne der UN Sustainable Development Goals (SDG) auf.
- Das Reporting zeigt für die indirekten Immobilienanlagen eine Perspektive zu Netto-Null 2040 auf.
- Ein Mechanismus ist erkennbar für einen Zuwachspfad von Green Bonds, grünen Hypothekenfonds oder gleichwertigen Finanzierungen von Emittenten, welche die Vergabe von grünen Hypotheken an externe Immobilieneigentümer finanzieren und/oder für die

Direktfinanzierung grüner Immobilien von externen Immobilieneigentümern bestimmt sind.



Tendenz 2023-2026

Bewertung: Potenzial zu Dunkelgrün

Kommentar Klima-Allianz

- Mit ihrer Erstellung eines Dekarbonisierungspfades mit 90%iger Reduktion der fossilen Energieträger bis 2035 für die eigenen Immobilien hat die CPV/PAT eine gute Grundlage geschaffen, um in naher Zukunft ihr gesamtes Immobilienportfolio unter Einschluss der relevanten UN-Sustainable Development Goals auf das Netto-Null Ziel nicht viel später als 2040 ausrichten zu können.
- Für einen Teil der indirekten Immobilien im Aus- und Inland fehlt die Messung und Publikation der CO2-Emissionen.
- Die Klimastrategie sollte auch die Kollektivanlagen in Immobilien im Aus- und Inland 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 im Aus- und Inland die regelmässige Dokumentation der CO2-Emissionen pro m2 sowie der weiteren relevanten Nachhaltigkeitsziele gesichert werden sowie insbesondere die Verpflichtung zum Netto-Null Ziel nicht viel später als 2040.
- Bei 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 CO2-Wirksamkeit insbesondere für Sanierungen.
- Für sämtliche Klimahebel im Immobilienbereich sollte eine permanent zu ajustierende 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.