Compatibilité climatique Pensionskasse der Stadt Zürich PKZH

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 2021, Geschäftsbericht 2022, Geschäftsbericht 2024, Nachhaltigkeitsstrategie 2025 und Informationen der PKZH an die Klima-Allianz (s. unten) wie folgt auf (in Prozent aller Immobilienanlagen mit Ausnahme der Impact Generating Investments (Adimora und Hypotheken an Wohnbaugenossenschaften, die in Prozent der Aktiven ausgegeben sind):

- Kollektiv via Pensimo Anlagestiftungen Turidomus, Pensimo und Adimora im Inland, unter wesentlicher Kontrolle der PKZH: 35%
- Kollektiv via Pensimo Anlagestiftung Testina im Ausland, unter wesentlicher Kontrolle der PKZH: 8%
- Kollektiv via Avadis Immobilien Anlagestiftungen im Inland, unter wesentlicher Kontrolle der PKZH: 4%
- Kollektiv in indirekte Immobilienanlagen im Inland via Zurich Asset Management und im Ausland in REIT's via CBRE Investment Management Indirect: 32%
- Hypotheken über Kollektivanlagen (Anlagestiftungen) und via Plattformen: 11%
- Impact Generating Investment via Hypotheken an Wohnbaugenossenschaften: 1.3%
- Impact Generating Investment in erschwinglichen Wohnraum via Pensimo Adimora Anlagestiftung: 0.3%
- Green Bonds Immobilien: 0%

Darüber hinaus investiert die PKZH gemäss Geschäftsbericht 2021 und Mitteilung vom August 2022 an die Klima-Allianz rund 35 Mio. CHF in Private Equity Immobilien als Teil der Kategorie Alternative Anlagen.

Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien

- Immobilien unter wesentlicher Kontrolle:

Die PKZH hat im September 2021 eine alle Anlagen umfassende Nachhaltigkeitsstrategie publiziert. Diese Strategie enthält ebenfalls konkrete Ziele zur Dekarbonisierung ihrer Immobilienportfolios. Die Kasse besitzt keine Immobilien direkt, sondern hält ihre Investitionen ausschliesslich in Anlagestiftungen oder Fonds. Im Falle der Anlagestiftungen will die PKZH aktive Anteilseignerin sein. Sie übt Engagement über ihre Vertretungen in der Gremien aus. Dabei unterstützt sie aktiv, dass beim Kauf, bei der Bewirtschaftung und beim Unterhalt ESG-Standards berücksichtigt werden.

Rund 70% der Schweizer Immobilienanlagen der PKZH liegen bei der Pensimo-Gruppe in den Anlagesstiftungen Turidomus, Pensimo und Adimora. Die PKZH übernimmt gemäss Nachhaltigkeitsstrategie die Pensimo-Nachhaltigkeits-Zielsetzung für ihre Anlagen, die über verschiedene Pensimo-Anlagestiftungen zusammen mit mehreren anderen Pensionskassen wie die Pensionskassen der Post und der SBB, von Nestlé und der Aargauischen APK getätigt werden.

Im Ausland ist die PKZH über die Pensimo-Anlagestiftung Testina gemäss Geschäftsbericht 2021 Testina mit rund CHF 400 Mio investiert, entsprechend knapp 2% der Aktiven respektive rund 9% des Immobilienportfolios.

In den Pensimo-Anlagestiftungen beeinflusst die PKZH gemäss Nachhaltigkeitsstrategie 2021 über ihre Vertretung in verschiedenen Gremien die Governance, Sozial- und Umweltstandards. Mit der Einsicht, dass die Zielsetzung "über kurz oder lang [...] auf Netto-Null per 2050 gesetzt werden" müsse, strebt die PKZH an, der Regulierung voraus zu sein, um nicht später zu hohen Kosten rasche Reduktion der CO2-Emissionen umsetzen zu müssen. Die nicht gewinn- aber qualitätsorientierte Pensimo richtet ihre Investitionsstrategien auf die Energiestrategie 2050 des Bundes aus und ist bestrebt, mit ihrer Erneuerungs- und

Bautätigkeit einen Beitrag zur Dekarbonisierung – der Erhöhung des Anteils an erneuerbaren Energien und der Senkung von CO2-Emissionen – zu leisten.

Die über die Schweizer Immobilien finanzierten Emissionen sollen den Absenkpfaden des Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) und dessen Referenzpfad 1.5°C für Schweizer Mehrfamilienhäuser und Schweizer Büroflächen folgen (s. unten).

Pensimo Anlagestiftungen Inland

Die nicht gewinn- aber qualitätsorientierte Pensimo folgte bereits 2022 gemäss ihrer Corporate Responsibility Policy in baulichen Belangen den Regeln des Vereins Schweizerischer Ingenieure und Architekten (SIA) sowie den bauökologischen Empfehlungen der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren KBOB. Sie richtete überdies ihre Investitionsstrategien auf die Energiestrategie 2050 des Bundes aus und war bestrebt, mit ihrer Erneuerungs- und Bautätigkeit einen Beitrag zur Dekarbonisierung – der Erhöhung des Anteils an erneuerbaren Energien und der Senkung von CO2-Emissionen – zu leisten.

Auch aus der Publikation Baustelle Klimaschutz von Hochparterre (April 2022) ging insbesondere im Kapitel "Vom Zustand des Bestandes" hervor, dass Pensimo eine sehr gute Übersicht über ihren Gebäudebestand hatte und somit über eine umfassende Sanierungsstrategie verfügte, welche insbesondere auch beim Entscheid über Sanierung oder Neubau die graue Energie (Scope 3 upstream) in strukturierter Weise einbezieht, um deren ungeplante Vernichtung zu vermeiden.

Die Pensimo verfügt heute namentlich über eine umfassende Dekarbonisierungsstrategie mit CO2-Absenkpfad. Sie formuliert weitere qualitative Ziele in den Bereich Umwelt und Soziales:

- Haushälterischer Umgang mit natürlichen Ressourcen zur Eindämmung der Klimaerwärmung und Förderung der Biodiversität.
- Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen an qualifizierten Standorten.
- Förderung hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität der Bauten und Siedlungen.
- Prüfung der Sozialverträglichkeit von Massnahmen, z. B. Vermeidung von grossen Eingriffen, so dass Wohnungen bei Sanierungen meist nicht gekündigt werden müssen und Mietzinsaufschläge halten sich im Rahmen.
- Förderung des sozialen Lebens im Quartier, der Siedlungsvernetzung, der Nachbarschaftshilfe.
- Die Bestandesbauten werden im Rahmen von zyklischen Sanierungen schrittweise verbessert. Falls noch Ausnützungspotenzial vorhanden ist, wird es in der Form von Aufstockungen oder als Ersatzneubau realisiert. Die Wahl des Zeitpunkts einer Sanierung ist entscheidend, denn die Lebensdauer der Bauteile und die verbaute graue Energie sollen möglichst vollständig ausgereizt werden.
- Bevorzugt werden bewährte Konstruktionen und Materialien mit einer langen Lebensdauer.
- Auf der Grundlage einer Potenzialanalyse wird ein Zuwachspfad für die Photovoltaik festgelegt.
- Bei sämtlichen Liegenschaften wird die prädiktive Heizungssteuerung implementiert, womit zusätzlich zur aktuellen Aussentemperatur auch Wettervorhersagen eingespiesen werden, um den Verbrauch zu minimieren. Ausserdem werden dadurch via laufendes Monitoring Daten für das CO2-Reporting generiert.

Seit September 2022 liegen mit der Publikation Nachhaltigkeitspraxis und den Nachhaltigkeitsberichten, letztmals im Nachhaltigkeitsbericht 2024, umfassende Darstellungen der Integration aller ESG-Kriterien vor, etwa auch der Maximierung der Nutzung der Photovoltaik und der Förderung der Elektromobilität und von Car-Sharing. Aus dem Bericht 2023 ging hervor, dass der Altbaubestand – vor 1980 erstellte Gebäude – rund die Hälfte beträgt. Die Pensimo bekennt sich zum Netto-Null Ziel 2050 über alle ihre Liegenschaften in der Schweiz und veröffentlicht die Energie- und CO2-Kennzahlen der letzten vier Jahre im Detail. Aus dem Reporting geht hervor, dass die Pensimo erstmals 2017 einen CO2-Absenkpfad definiert hat. Dieser wurde 2021 im Einklang mit der Verschärfung der nationalen und der internationalen Zielsetzung angepasst. Die Pensimo will, um den Pfad in Richtung Netto-Null bis 2050 einhalten zu können, ihre Sanierungsquote in den kommenden Jahren deutlich erhöhen. Der Stand 2018 der durchschnittlichen CO2-Emissionen 2018 für das gesamte Portfolio der Pensimo war 22.2 kg CO2/m2/a. Per Ende 2021 hatte Pensimo 18.4 kg/m2/a ermittelt (neu gemäss REIDA CO2-Benchmark 2022), Ende 2022 15.7 kg/m2/a und Ende 2023 14.7 15.7 kg/m2/a . Ebenfalls praktisch alle einzelnen Anlagegefässe der Pensimo waren somit Ende 2023 weiterhin auf Kurs zu Netto-Null weit vor 2050. Bis 2027 will Pensimo über alle ihre Anlagegefässe den CO2-Ausstoss um 20% senken im Vergleich zu 2021. Die Reduktion betrifft Scope 1 und Scope 2.

Pensimo Anlagestiftung Testina Ausland

Anlässlich eines Workshops der PKZH zusammen mit der Pensimo vom August 2022 informierte die Pensimo, angesichts der überschaubaren Anzahl von weniger als 15 Asset Managern sei eine Einflussnahme möglich und bereits im Gange. Gemäss Mitteilung der PKZH an die Klima-Allianz vom Januar 2023 nimmt Testina seit anfangs 2023 bei vier ihrer Manager über die internationale Engagement-Initiative GREEN Einfluss. Die Nachhaltigkeitsberichte, letztmals der Nachhaltigkeitsbericht 2024 informieren über die Ziele von GREEN. Fokus ist, bei Immobilien-Asset-Managern auf die Erreichung der Pariser Klimaziele hinzuwirken.

Impact Generating Investing

Die PKZH ist mit rund 75 Mio. CHF, entsprechend etwa 0.3% ihrer Aktiven, an der oben erwähnten Pensimo Anlagestiftung Adimora beteiligt (gemäss Geschäftsbericht Adimora 2023).

Kommentar Klima-Allianz

- Diese Investition via Adimora geht ausschliesslich in preisgünstigen Wohnraum mit angemessener Ausstattung. Sie hat somit nicht nur eine Klimawirkung, sondern auch eine positive Sozialwirkung gemäss den Sustainable Development Goals (SDG), konkret von Goal 10 "Reduce Inequality" in Verbindung mit Goal 10.2 "Empower and promote social and economic inclusion of all" und Goal 11 "Sustainable Cities and Communities" in Verbindung mit Goal 11.1 "Ensure access for all to adequate, safe and **affordable** housing".

Weitere

Gemäss Geschäftsbericht 2021 und Informationen an einem Workshop mit der Klima-Allianz vom August 2022 ist die PKZH neben den Pensimo-Anlagestiftungen in der Schweiz in zwei Gefässe der Avadis Anlagestiftung investiert, nämlich in deren Anlagegruppe Immobilien Schweiz Wohnen und Immobilien Geschäft Schweiz. Die PKZH ist in den Anlagekommissionen dieser beiden Gefässe sowie im Avadis-Stiftungsrat vertreten.

Wichtig: lesen Sie die Details zum Stand des Fortschrittes der Avadis-Anlagegruppen in Immobilien im Factsheet Immobilien ABB Vorsorgeeinrichtungen, deren ausschliesslicher Asset Manager die geschäftsführende Avadis ist.

- Indirekte Immobilien:
- Indirekte Immobilien Schweiz via Maerki Baumann & Co.

In der Schweiz ist die PKZH aktiv via Vermögensverwalter Privatbank Maerki Baumann in börsenkotierte Immobilienfonds investiert. Bei diesen indirekten Immobilien wollte sich die PKZH gemäss Nachhaltigkeitsstrategie 2021 im Sinne eines Integrationsansatzes mit laufender Überwachung der aktiven Manager und mit Dialog einbringen, damit diese auch nicht-finanziellen Risiken und ESG-Aspekte berücksichtigen. Gemäss Mitteilung am erwähnten Workshop vom August 2022 war die Datenqualität bezüglich ESG- und Klima-Stossrichtungen ein entscheidender Punkt, der seitens der Fondsanbieter zu verbessern und zu vereinheitlichen ist.

Im Rahmen eines Austauschs der Klima-Allianz mit dem Mandatsträger MBC vom Oktober 2024 zeigte dieser auf, dass er wirksames Engagement der Sub-Fondsmanager für einen ambitionierten Dekarbonisierungspfad einschliesslich Aufforderung für den Zuwachs der Photovoltaik, der Förderung der E-Mobilität und weiterer Nachhaltigkeitsziele im Sinne relevanter UN-Sustainable Development Goals (SDG) praktiziert.

Wichtig: lesen Sie die Begründungen für die Wirksamkeit und die Details zum Engagement von MBC im entsprechenden Unterkapitel « Indirekte Immobilien » des Factsheets Immobilien der PKG nach, die ebenfalls diesen Asset Manager von Sub-Funds mandatiert hat.

- Ausland

Im Ausland bestehen gemäss Geschäftsbericht 2021 die Immobilienanlagen aus kotierten Immobilienaktien (Real Estate Investment Trusts, REIT), die damals von der UBS passiv verwaltet werden. Gemäss Nachhaltigkeitstrategie soll der bei den Aktien geltende Ansatz angewandt werden. Auch in diesem Fall versucht die PKZH gemäss Mitteilung vom August 2022 eine bessere Datenqualität einzufordern, wie Angabe der Emissionen als Kg CO2/m2 statt kg CO2/Mieteinnahmen.

- Hypotheken und Impact Generating Investing:

Impact Generating Investing

Gemäss Mitteilung der PKZH an die Klima-Allianz vom August 2022 vergibt sie Hypotheken an Wohnbaugenossenschaften in der Stadt Zürich, für die es für Belehnungen zwischen 60% und 94% eine Verlustdeckungsgarantie der Stadt Zürich gibt. Ein Teil der Wohnbaugenossenschaften ist bei der PKZH angeschlossen, weshalb diese Hypotheken in der Bilanz der Geschäftsberichte grösstenteils die Position « Anlagen beim Arbeitgeber » ausmachen, entsprechend rund 1.3% der Aktiven. In der Rechnung 2021 der Stadt Zürich wird diese Art der Finanzierung aufgeführt als « Verlustdeckungsgarantie für Restfinanzierungsdarlehen (2. Hypotheken) an gemeinnützige Wohnbauträger aus Mitteln der PKZH im Rahmen der städtischen Wohnbauförderung« .

Gemäss der Nachhaltigkeitsstrategie 2025 scheint die PKZH in bestimmten Fällen auch – allerdings begrifflich nicht definierte – « grüne Hypotheken » zu vergeben oder vergeben zu wollen.

Kommentar Klima-Allianz

- Diese Hypotheken der PKZH unterstützen die Tätigkeit der Stadt Zürich zum Erhalt und zur Neuschaffung von gemeinnützigen Wohnraum und haben eine positive Sozialwirkung gemäss den Sustainable Development Goals (SDG), konkret von Goal 10 "Reduce Inequality" in Verbindung mit Goal 10.2 "Empower and promote social and economic inclusion of all" und Goal 11 "Sustainable Cities and Communities" in Verbindung mit Goal 11.1 "Ensure access for all to adequate, safe and **affordable** housing".
- Eine bestimmte Klimawirkung ergibt sich aus der im Rahmen des Programms Wohnen der Exekutive des Stadt Zürich angestrebten Bestimmung: Im Rahmen ihrer 2000 Watt Politik setzt sich die Stadt Zürich « dafür ein, dass auch private Wohnbauträgerschaften bei ihrer Erneuerungstätigkeit neben ökonomischen auch ökologische und soziale Aspekte beachten ».

Hypotheken-Vergabe via Plattformen und via Kollektivanlagen

Im weiteren Bereich der beeinflussbaren externen Immobilieneigentümer als Hypothekarnehmer via Direktvergabe über Plattformen sowie der Kollektivanlagen der PKZH oder durch Impact-Finanzierungen via Green Bonds für grüne Immobilien ist noch keine konkrete Absicht ersichtlich, einen Zuwachspfad von Unterstützungen für Sanierungen mit optimaler Energieeffizienz und Dekarbonisierung via grüne Hypotheken und Green Bonds zu planen.

Aus der der Nachhaltigkeitsstrategie 2025 scheint die PKZH in bestimmten Fällen auch – allerdings begrifflich nicht definierte – « grüne Hypotheken » zu vergeben oder vergeben zu wollen. Weiterhin ist sie daran, sich mit dem Thema auseinanderzusetzen und beobachtet diesbezügliche Entwicklungen im Markt.

Kommentar Klima-Allianz

Eine Klimastrategie sollte sich auf die folgenden Wirkachsen abstützen:

- Grüne Hypotheken mit optimaler Wirksamkeit, die durch Beratung, Vergabekriterien und Monitoring wie auch durch das relative Ausmass einer Zinsverbilligung erreicht wird.
- 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 mit 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 von Emittenten, welche die Vergabe von grünen Hypotheken an externe Immobilieneigentümer finanzieren.
- Impact Investments in Green Bonds oder gleichwertige Finanzierungen von Emittenten, welche für die Direktfinanzierung grüner Immobilien von externen Immobilieneigentümern bestimmt sind.
- Im Falle von Hypothekenfinanzierungen via Anleihen im Obligationenportfolio Schweiz der Pfandbriefbank, der Pfandbriefzentrale der Kantonalbanken oder direkt via Kantonalbanken, Engagement dieser Institute, welche die Hypothekenvergabe der Schweizer Banken refinanzieren; das Ziel sollte darin bestehen, dass letztere CO2-Emissions- und Energieträgerdaten bei den finanzierten privaten Gebäudebesitzern erheben mit der Perspektive, Einfluss auf die Dekarbonisierung dieses relevanten Teils des Gebäudebestandes der Schweiz zu nehmen.

Reporting CO2-Emissionen und Nachhaltigkeits-Bestandesaufnahme

- Immobilien unter wesentlicher Kontrolle:

Mit dem Nachhaltigkeitsbericht 2023 und dem Nachhaltigkeitsbericht 2024 von Pensimo liegen ein aggregiertes Reporting auf Basis Scope 1 und Scope 2 für die von der PKZH eingesetzten Anlagegruppen im Inland vor (s.oben). Zudem umfasst das Reporting weitere Kennzahlen wie die Anzahl Photovoltaikanlagen, Anzahl Liegenschaften mit Anschluss für E-Ladestationen, Anzahl Liegenschaften mit gedeckten Veloabstellplätzen, Anzahl Liegenschaften mit geräumigen Grünflächen. Schliesslich bekennt sich die Pensimo dazu, wo immer möglich, Sanierungen im bewohnten Zustand durchzuführen. Dabei sollen sie ihren bestehenden Mietzins behalten bzw. erhalten lediglich den mietrechtlich geregelten Anteil an den wertvermehrenden Investitionen als Aufschlag. Wo der Verbleib in der Wohnung nicht oder nur teilweise gelingt, unterstützt sie die Rückkehr der Mieter:innen nach der Sanierung oder hilft ihnen bei der Suche nach einem Ersatzangebot.

Im Falle der Immobilien in den Avadis-Anlagestiftungen Inland liegt ein öffentliches Reporting der CO2-Emissionen in Form der Ergänzungsberichte zum Geschäftsbericht 2021 vor.

Für die Ausland-Anlagestiftung Testina von Pensimo liegt noch kein CO2-Reporting vor.

- Indirekte Immobilien:

In Bezug auf die bei der Privatbank Maerki Baumann gehaltenen Fonds im Inland liegen der PKZH laut Mitteilung vom August 2022 Schätzungen für die CO2-Emissionen vor. Für die bei der UBS im Ausland gehaltenen REIT-Aktien berechnet die PKZH gemäss eigenen Aussagen einen CO2-Fussabdruck analog zu den Aktien.

- Hypotheken:

Es ist keine Absicht ersichtlich für die Messung der finanzierten CO2-Emissionen, die durch den Bestand der Hypothekenfonds finanziert werden.

Dekarbonisierungsziele für direkte und indirekte CO2-Emissionen und Massnahmenplanung

Gemäss ihrer Nachhaltigkeitsstrategie 2025 und Art. 11 des Anlagereglements 2025 erwartet die PKZH bei allen Schweizer Immobilien von ihren Vermögensverwaltern, dass sie den Absenkpfaden des Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) und dessen Referenzpfad 1.5°C für Schweizer Mehrfamilienhäuser und Schweizer Büroflächen folgen. Die Absenkpfade beinhalten eine Reduktion der Treibhausgasintensität von 2020 bis 2040 eine Reduktion um über 90%. In beiden Fällen liegt das Ziel der PKZH für 2040 zwischen 1.5 und 2.5 kg CO2e/m2. Zudem basiert das CRREM-Tool 1.5°C auf dem Budget der kumulierten Treibhausgasemissionen, welches zu einem bestimmten Zeitpunkt noch erlaubt ist, um eben das 1.5°C-Ziel erreichen zu können. Über periodische Anpassungen soll der vorgegebene Dekarbonisierungspfad in dem Masse steiler werden, als die Emissionen nicht wie gefordert gesunken sind.

- Immobilien unter wesentlicher Kontrolle:

Wie oben erwähnt, besteht für die für die inländischen Anlagen bei der Pensimo-Gruppe neu eine Verpflichtung zur Reduktion der CO2-Emissionen um 20% bis 2027 im Vergleich zu 2021 sowie zum Netto-Null Ziel 2050, und bei der Avadis-Anlagestiftung ist nunmehr auch eine bestimmt Modellierung zur Erreichung des Netto-Null Ziels 2050 ersichtlich.

Für die Ausland Anlagestiftung Testina von Pensimo im Ausland liegt noch keine Massnahmenplanung mit Netto-Null Ziel vor.

- Indirekte Immobilien:

Für die indirekten Immobilien in der Schweiz gilt der CRREM-Absenkpfad (s. oben).

Für die die bei der UBS im Ausland gehaltenen REIT-Aktien liegt keine Massnahmenplanung mit Netto-Null Ziel vor.

- Hypotheken und Impact Generating Investing:

Es ist keine konkrete Massnahmenplanung für die Erzielung eines definierten Zuwachspfads von grünen Hypotheken und/oder Impact Generating Investing via Green Bonds oder vergleichbaren Finanzierungen für grüne und/oder soziale Hypotheken oder für grüne und/oder soziale Immobilien ersichtlich.

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

- Immobilien unter wesentlicher Kontrolle:

Im Falle der Immobilien Inland bei der Pensimo und bei der Avadis Anlagestiftung liegt ein Reporting über das erreichte Ausmass der Dekarbonisierung der direkten CO2-Emissionen vor (s. oben).

Im Falle der Immobilien bei der Anlagestiftung Testina im Ausland liegt noch kein Dekarbonisierungsreporting vor.

- Indirekte Immobilien:

Intern ist ein Reporting über das erreichte Ausmaß der Reduktion der direkten und indirekten Emissionen oder über die Verbesserung anderer Nachhaltigkeitselemente vorhanden.

- Hypotheken und Green Bonds Immobilien:

Es ist kein Reporting über Fortschritte bei der Reduzierung der finanzierten CO2-Emissionen oder für die Erhöhung des Impact Generating Investings ersichtlich.

Klima-Allianz Schweiz

Schlussfolgerung

Nachhaltige und klimaverträgliche « Good Practice » Pensionskasse, die auf dem Weg zur Visionärin auf einem 1.5°C-Pfad ist:

- Eine übergreifende Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien ist vorhanden.
- Bei den unter wesentlicher Kontrolle stehenden Immobilienanlagen der PKZH im Inland via Pensimo liegt eine Nachhaltigkeitsstrategie mit einem glaubwürdigen und auch angesichts des hohen Altbaubestandes ambitionierten Dekarbonisierungspfad unter Einschluss eines bestimmten Anteils Impact Generating Investment für gemeinnützigen Wohnraum vor. Es besteht eine Dekarbonisierungsstrategie mit optimaler Systemperformance für die Ermöglichung des Netto-Null Ziels nicht viel später als 2040, und mit perspektivischer Aussicht, das Netto-Null Ziel bereits 2040 zu erreichen, die auch die relevanten UN-Sustainable Development Goals einschliesst.
- Bei den unter wesentlicher Kontrolle stehenden Immobilienanlagen der PKZH im Inland via die Avadis-Anlagestiftungen besteht eine Projektion mit nur linearem Dekarbonisierungspfad zu Netto-Null 2050, und es ist keine auf dem Sanierungsbedarf jedes einzelnen Gebäudes fundierende Sanierungsplanung ersichtlich. Es besteht jedoch ein Potenzial für eine bestimmte Systemperformance mit Ziel Netto-Null nicht viel später als 2040.
- Auf dem Mandat Immobilien Inland via Maerki Baumann & Co. besteht eine wirksame Engagement-Strategie der Sub-Fondsmanager für einen ambitionierten Dekarbonisierungspfad einschliesslich Aufforderung für den Zuwachs der Photovoltaik, der Förderung der E-Mobilität und weiterer Nachhaltigkeitsziele im Sinne relevanter UN-Sustainable Development Goals. Ein Potenzial für eine zukünftige, optimale Systemperformance zu nicht viel später als 2040 ist erkennbar.
- Bei den unter wesentlicher Kontrolle stehenden Immobilienanlagen der PKZH im Ausland via Pensimo sowie bei den weniger kontrollierbaren, börsenkotierten Kollektivanlagen in Immobilien im In- und Ausland besteht eine Engagement-Strategie für ein Netto-Null Ziel. Es ist eine bestimmte Systemperformance mit Potenzial für eine zukünftige, optimale Systemperformance zu nicht viel später als 2040 erkennbar.
- Das Impact Generating Investing via Hypotheken an Wohnbaugenossenschaften sowie in erschwinglichen Wohnraum via Pensimo Adimora im merklichen Umfang von zusammen rund 1.6% der Aktiven unterstützen die Tätigkeit der Stadt für die Förderung preisgünstigen und nachhaltigen Wohnraums respektive sichern direkt solche Wohnungen; sie haben somit eine positive Sozial- aber auch Klimawirkung gemäss den Sustainable Development Goals (SDG), konkret von Goal 10 "Reduce Inequality" in Verbindung mit Goal 10.2 "Empower and promote social and economic inclusion of all" und Goal 11 "Sustainable Cities and Communities" in Verbindung mit Goal 11.1 "Ensure access for all to adequate, safe and **affordable** housing".

Die Klima-Allianz wird die Höherstufung auf **Dunkelgrün** vornehmen, sobald alle folgenden Bedingungen erfüllt sind, folglich der Klimapfad als in Linie mit dem 1,5°C-Ziel des Pariser Abkommens gemäss den Rating-Kriterien Immobilien eingestuft werden kann:

- Das Reporting zeigt für die direkten und indirekten Immobilien gesamthaft eine substanzielle und bereits getätigte Paris-kompatible Reduktion der finanzierten CO2-Emissionen auf, die einen ambitionierten Dekarbonisierungspfad mit abgesicherter Perspektive Netto-Null 2040 unter weitgehender Ausrichtung an den relevanten Sustainable Development Goals (SDG) erkennen lässt.
- Im Falle eines gewollten Verbleibens wenig beeinflussbarer Anlagegefässe bei den indirekten

Immobilien Ausland oder generell des Typs Fund of Funds ist ein Kompensationsmechanismus erkennbar für einen Zuwachspfad von Impact Generating Investments für Immobilien im Sinne der relevanten UN-Sustainable Development Goals wie Green Bonds für grüne Hypotheken und grüne Immobilien, Kollektivanlagen in gemeinnützigen Wohnraum, grüne Hypothekenfonds oder gleichwertige Finanzierungen für externe Immobilieneigentümer.
- Ein Mechanismus ist erkennbar für einen Zuwachspfad von grünen und/oder sozialen Hypotheken, die für die Direktfinanzierung grüner und sozialer Immobilien von externen Immobilieneigentümern bestimmt sind.



Tendenz 2023-2025

Bewertung: Potenzial zu Dunkelgrün

Kommentar Klima-Allianz

- Mit ihrer Nachhaltigkeitsstrategie hat die PKZH eine optimale Grundlage geschaffen, um in naher Zukunft ihr gesamtes direkt kontrolliertes Immobilienportfolio unter Einbindung der relevanten UN-Sustainable Development Goals perspektivistisch auf das Netto-Null Ziel bis 2040 ausrichten zu können.
- Dank ihrem umfassenden Engagement gegenüber ihren indirekten, externen Vermögensverwaltern mit der verbindlichen Vorgabe eines 1.5°C-kompatiblen Dekarbonierungspfades besteht die Aussicht, dass die PKZH durch Einflussnahme und/oder Anbieterselektion in Zukunft auch bei den Kollektivanlagen im In- und Ausland einen Dekarbonisierungspfad zu Netto-Null 2040 erreichen wird.
- Mit ihrer Unterstützung der Tätigkeit der Stadt Zürich via Vergabe von Hypotheken für die Förderung preisgünstigen und nachhaltigen Wohnraums befindet sich die PKZH im Anfangsstadium dazu, in Zukunft mehr zur beschleunigten Dekarbonisierung im beeinflussbaren Segment externer Immobilieneigner besonders im Inland beitragen zu können – bei bereits stattfindendem Impact Generating Investing im Sinne der relevanten Sozialziele der UN-Sustainable Development Goals.
- Bei der Direktvergabe via Plattformen sowie bei den Hypotheken-Anlagestiftungen und bei anderen Immobilienfinanzierungen sollte ein Prozess implementiert werden, der zu einem Zuwachspfad von grünen Hypotheken sowie von Green Bonds, Impact Generating Investments für Immobilien im Sinne der relevanten Sozialziele der UN-Sustainable Development Goals, grünen Hypothekenfonds oder gleichwertigen Finanzierungen führt.
- Für sämtliche Klimahebel im Immobilienbereich sollte eine permanent zu ajustierende Massnahmenplanung zu einem ehrgeizigen Zwischenziel für 2030 gesetzt werden, so dass die Zielerreichung Netto-Null 2040 abgesichert ist.