Compatibilité climatique Pensionskasse Kanton Solothurn PKSO

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 (für die Ausscheidung Immobilien direkt und indirekt Schweiz), Geschäftsbericht 2023 und Mitteilung der PKSO vom März 2023 wie folgt auf (in Prozent aller Immobilienanlagen):

- Direkte Immobilienanlagen: 56%
- Indirekte Immobilienanlagen Inland: 23%
- Indirekte Immobilienanlagen Ausland: 21%
- Hypotheken: 0%
- Green Bonds Immobilien: 0%

Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien

- Direkte Immobilien:

Die Liegenschaften der PKSO bestehen zum grösseren Teil aus Wohnraum und befinden sich schwerpunktmässig in der Region.

Gemäss der allgemeinen Nachhaltigkeitspolitik Immobilien, dem Geschäftsbericht 2021 und dem Geschäftsbericht 2022 befolgt die PKSO eine Nachhaltigkeitsstrategie bei den Immobilien Direktanlagen: « Die PKSO berücksichtigt bei der Bewirtschaftung Ihres Immobilienportfolios zusätzlich zur Erwirtschaftung einer marktkonformen Rendite auch Aspekte in den Bereichen Umwelt und Gesellschaft ».

Konkret verfolgt die PKSO die folgenden Ziele und berichtet über erreichte Fortschritte:

- Es wird eine Verdichtung der Areale angestrebt.
- Hindernisfreies Bauen wird wo immer möglich umgesetzt.
- Gemeinschaftliche Angebote werden geschaffen.
- Komfort für die Nutzer wird angefragt (Luft, Schall, Licht, Wärme, Kälte).
- Das Sicherheitsempfinden wird angefragt und die technische Sicherheit wird überprüft.
- Die Qualität der Bewirtschaftung und des Betriebs der Liegenschaften werden bei den Nutzern angefragt.
- Energieverbrauch soll durch Effizienzsteigerung und Einsparungen gesenkt werden. Bereits 2020 lag die PKSO mit ihren Emissionswerten weit unter den strategischen Zielen des Absenkpfades vom Bund und erreicht schon heute die Ziele der Energiestrategie im Jahr 2040.
- Der Anteil erneuerbarer Energien soll stetig erhöht werden. 2021 lag die PKSO mit einem Anteil an erneuerbarer Energie von 42.5% weit über den schweizerischen Durchschnitt von 27.2% (2020). Um diesen Anteil weiter zu steigern, fördert die PKSO den Bau von Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern ihrer Liegenschaften. Der so produzierte Strom soll möglichst in den eigenen Gebäuden verbraucht werden. Dazu werden Zusammenschlüsse zum Eigenverbrauch (ZEV) realisiert.
- Zudem wird der Ersatz von fossilen Energieträgern prioritär angegangen.
- Der CO2-Ausstoss soll stetig optimiert und gesenkt werden. So konnte die PKSO bereits 2021 ein CO2-Intensität von 7.48 kg/m2 Energiebezugsfläche ausweisen, was deutlich unter dem Ziel des Absenkpfades vom Bund von ca. 18 kg/m2 Energiebezugsfläche liegt.
- Die Liegenschaften sollen hinsichtlich Mobilitätskonzepten entwickelt und ausgebaut werden. Dazu fördert die PKSO in ihren Liegenschaften den Ausbau von Ladestationen für Elektro-Autos.
- Eine Optimierung des Wasserverbrauches wird angestrebt.

Die Resultate der ersten Analyse wurden im Geschäftsbericht 2021 veröffentlicht. Die PKSO stellt fest, dass dass die untersuchten Indikatoren der Mieterzufriedenheit eher positiv ausgefallen seien, und dass der Energieverbrauch mit einer Intensität von rund 60 kWh/m2/a EBF (Energiebezugsfläche) und die CO2-Intensität weit unter den Sollwerten der Energiestrategie 2050 liegen (Details und Kommentar s. unten) liegt, was dadurch zu erklären ist, dass die PKSO ein sehr junges und bereits energieeffizientes Portfolio besitzt, das seine benötigte Wärme zu einem sehr grossen Teil mit

Wärmepumpen erzeugt. Tatsächlich liege der Anteil Erneuerbare Energien mit rund 41% am Energieverbrauch im Vergleich zum Landesdurchschnitt von rund 27% bereits hoch.

Mit Schreiben vom Februar 2023 stellt die PKSO ihre internen Nachhaltigkeitsbericht Immobilien von 2022 zur Verfügung, und gibt mit einer Zusammenstellung für die Klima-Allianz weitere Informationen:

- Die PKSO ist seit fast 40 Jahren in Immobilien investiert und hat ihr Nachhaltigkeitsprofil in diesem Bereich in der Vergangenheit stetig verbessert. Für die PKSO sind die Kernthemen Wirtschaftlichkeit, Gesellschaft und Umwelt zentral und sie hat deshalb auch eine umfassende Nachhaltigkeitsstrategie innerhalb der Strategie Immobilien Direktanlagen verankert.
- Diese Strategie orientiert sich dabei an folgender Vision: « Investitionen in nachhaltige Immobilien minimieren Risiken, sichern langfristige Werterhaltung und – steigerung und helfen der PKSO Ihrer Verantwortung hinsichtlich Umwelt und Gesellschaft gerecht zu werden ». Basierend auf dieser Vision integriert die PKSO ihre Nachhaltigkeitsziele in ihre Portfolio-und Objektstrategie, stellt die Ausgewogenheit zwischen Rendite und nachhaltigen Aspekten sicher, nutzt die Nachhaltigkeitskennwerte zur aktiven und transparenten Kommunikation mit den verschiedenen Stakeholdern und stellt den langfristigen Lebenszyklus der Investitionen gegenüber kurzfristiger Gewinnmaximierung in den Vordergrund.
- Um eine strukturierte Auswahl möglicher Nachhaltigkeitskriterien zu gewährleisten, wurde das Nachhaltigkeitsbewertungssystem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS Hochbau) als Basis gewählt. Dieses greift einerseits die Nachhaltigkeitspunkte der SIA 112/1 auf und interpretiert die jeweiligen Nachhaltigkeitskriterien im Kontext Immobilien. Ausserdem bietet die Anlehnung an SNBS die Möglichkeit, spätere Nachhaltigkeitszertifizierungen direkt in das Nachhaltigkeitsmanagementsystem zu integrieren oder ein Objektrating darauf aufzubauen.
- Es wurden folgende Nachhaltigkeitsthemenfelder adressiert: Nutzungsdichte, Hindernisfreies Bauen, Gemeinschaftliche Angebote (Innen-/Aussenräume), Nutzungsflexibilität, Komfort (Luftqualität/Schallschutz/Tageslicht) und Behaglichkeit (thermischer Komfort), Sicherheit, Bewirtschaftung und Betrieb, Primärenergie und Anteil erneuerbarer Energien, Treibhausgasemissionen, Mobilitätskonzept und Wasserverbrauch.
- Die PKSO erstellt so viele Veloabstellplätze wie möglich, und möchte, dass für deren Mieter in der Nähe der Liegenschaft die Möglichkeit besteht, ein Car-Sharing-Angebot zu nutzten.
- Bei Neubauten strebt die PKSO seit Jahren Minergie- oder Minergie-P-Standard an.
- Die PKSO hat ihre Intensität von 12.7 kg/m2 EBF im Jahr 2010 auf 6.3 kg/m2 EBF im Jahr 2022 um -50% reduziert. Für 2030 will die PKSO mit dem heutigem Investitionsplan eine weitere Reduktion um ca. -43% auf 3.6 kg/m2 EBF erzielen.
- In Bezug auf den CO2-Dekarbonisierungspfad hat die PKSO grundlegende Analysen und Massnahmenplanungen vorgenommen, um auf dieser Grundlage eine beschleunigte Dekarbonisierung im Rahmen 2020-2040 und das Netto-Null Ziel 2050 zu erreichen (s.unten).

Der Geschäftsbericht 2022 und der Geschäftsbericht 2023 bestätigen die Informationen des Nachhaltigkeitsberichtes Immobilien in verdichteter Form und verpflichten die PKSO öffentlich zum erwähnten ambitionierten Dekarbonisierungspfad. Im Rahmen einer Zusammenstellung vom Dezember 2023 für die Klima-Allianz betreffend die Finanzanlagen informiert die PKSO zusätzlich, dass sie Mitglied im Verein REMMS (Real Estate Meta Rating and Monitoring on Sustainability) wurde.

- Indirekte Immobilien In- und Ausland:

Gemäss der oben erwähnten Zusammenstellung für die Klima-Allianz vom Februar 2023 war die PKSO zur Umsetzung ihrer Klimastrategie seit einiger Zeit daran, die Energiedaten und die ESG-Qualität mit Hilfe eines strukturierten Fragebogens einzuverlangen. Neu wurden zusätzlich für inländische Kollektivanlagen auch die CO2-Emissionen pro m2 abgefragt und auf Portfolioebene aggregiert. Bei Managern mit unterdurchschnittlichen Werten will die PKSO den Engagement-Dialog aufnehmen und potentielle Massnahmen ergreifen (bis zur Totalliquidation). Die publizierten Werte und Nachhaltigkeitsstrategien seien essentielle Auswahlkriterien für zukünftige Neuinvestitionen. Bei ausländischen Kollektivanlagen verlangt die PKSO von ihren externen Fondsverwaltern Daten für die Erfüllung des GRESB-Standards. Die beiden aktuellen Investitionen wiesen ein überdurchschnittliches GRESB-Rating aus.

Die aktualisierte Zusammenstellung für die Klima-Allianz vom März 2024 erwähnt, dass die PKSO als Massnahme zur Reduktion der finanzierten Emissionen im Rahmen der Anpassung der strategischen Allokation nach der durchgeführten ALM Studie im 2023 einen Teil der Anlagen in der Kategorie Immobilien Ausland, nämlich die kotierten Fonds mit ca. 50 Mio., vollständig verkauft hat.

Im Feld des PKSO-Engagements teilt die Kasse mit, dass ihr nun für alle Anlagegefässe der indirekten Immobilien mit einer Ausnahme Daten zur CO2-Intensität, zur Energieintensität und zum Anteil erneuerbarer Energien zur Verfügung stehen. Im Falle des einen Vermögensverwalters hat die PKSO via Engagement neu erwirkt, dass dieser bei den investierten Sub-Fondsmanagern nun die Daten systematisch abfragt und ihr demnächst einreichen wird.

Zusammenfassend haben die Vermögensverwalter zum grössten Teil bereits einen Absenkpfad auf Netto-Null bis 2050 erarbeitet. Die PKSO hat diese Daten ausgewertet. Als Teil der erwähnten Zusammenstellung vom März 2024 stellt sie der Klima-Allianz ihre Projektion des aggregierten Absenkpfades dieser Anlagen, gewichtet mit dem

jeweiligen Wert der Investitionen der PKSO zur Verfügung. Daraus geht hervor, dass innert 10 Jahren, bis 2033, praktisch eine Halbierung der CO2-Emissionen und das Netto-Null Ziel 2050 im Plan ist.

- Andere Immobilienfinanzierungen und Green Bonds Immobilien:

Mit der aktualisierte Zusammenstellung vom März 2024 erwähnt die PKSO, sie werbe auf ihrer Website neu in Kooperation mit den Pensionskassen BVK und APK für deren Vergabe von Hypotheken. Wie auch im Factsheet Immobilien BVK erwähnt, unterstützt diese Immobilienbesitzer mit einer grünen Hypothek, wenn beispielsweise eine fossile Heizung durch eine nachhaltige Lösung ersetzt werden soll.

Es ist jedoch keine Absicht ersichtlich, im Bereich der PKSO-eigenen Finanzierung von beeinflussbaren, externen Immobilieneigentümern 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:

- Impact Investments in Green Bonds von Emittenten, welche die Vergabe von grünen Hypotheken an externe Immobilieneigentümer finanzieren.
- Impact Investments in Green Bonds oder gleichwertige Immobilienfinanzierungen 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 verfügt die PKSO über Daten der CO2eq-Emissionen ihrer direkt gehaltenen Immobilien, und sie hat gemäss Nachhaltigkeitsbericht Immobilien von 2022 erstmals sämtliche Grundlagendaten für die von ihr definierten ESG-Indikatoren erhoben. Bereits ein Teil davon konnte via das im 2021 eingeführte Energie-Monitoring-Tool der Firma Ennovatis Schweiz AG generiert werden. Wo möglich soll der Energieverbrauch der einzelnen Liegenschaften automatisch gemessen und übermittelt werden. Dieses System soll bei allen Neubauten und Sanierungen angestrebt werden, um künftig eine vollautomatische Energiedaten-Erfassung zu erhalten.

Im Feld der CO2-Emissionen beruhen gemäss Nachhaltigkeitsbericht Immobilien die Kennwerte für die Auswertung der CO2-Intensität und des Anteils erneuerbare Energie auf der Grundlage der Ökobilanz-Kennwerte der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren KBOB, die auch die graue Energie der Herstellung beinhalten (also Scope 3 upstream).

Wie aus dem Nachhaltigkeitsbericht Immobilien hervorgeht, soll auf der Basis eines Mobilitätskonzeptes mit Maximierung von Veloabstellplätzen und von Ladestationen e-Mobilität sowie Nähe zu Car-Sharing-Angebot auch die durch den Verkehr der Nutzer generierten Emissionen (also Scope 3 downstream) minimiert werden. Weiterhin wird bei Neubauten der Bau von Photovoltaik-Anlagen mit Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) und Ladestationen für Elektroautos, wo immer möglich, eingeplant und umgesetzt.

Um die benötigten Daten zu den gesellschaftlichen Aspekten zu erheben, hat die PKSO im Sommer 2021 eine Umfrage bei sämtlichen Mietern der PKSO durchgeführt (s.oben).

Kommentar Klima-Allian

- Noch unklar ist der Einbezug der CO2-Intensität auf Basis des Scope 2 (Energiebezug via Fernwärme und Strom) sowie des Mieterstroms Scope 3.1.3.
- Ebenfalls noch ausstehend erscheint die Verpflichtung zur Potenzialermittlung der Photovoltaik und zu einem Zuwachspfad auf dem bestehenden Immobilienpark.

- Indirekte Immobilien In- und Ausland:

Wie erwähnt besteht bereits ein internes Reporting mit detaillierten CO2-Emissionen und Verpflichtung zu einem ambitionierten Dekarbonisierungspfad unter Einbezug passender ESG-Indikatoren für die in kollektive Anlagen investierten Immobilien.

Dekarbonisierungsziele für direkte und indirekte CO2-Emissionen und Massnahmenplanung

- Direkte Immobilien:

Wie bereits erwähnt will die PKSO für 2030 mit dem heutigem Investitionsplan eine gegenüber 2022 weitere Reduktion um ca. -43% auf 3.6 kg/m2 EBF erzielen. Nach 2030 schätzt die PKSO bis 2050 gemäss Nachhaltigkeitsbericht Immobilien eine flachere Absenkung von ca. 0.16 kg/m2 EBF pro Jahr, so dass sie, wie es der Absenkpfad des Bundes vorsieht, bis 2050 Emissionen von nahe Null erzielt. Unterstelle man aber eine identische Reduktionsgeschwindigkeit wie zwischen 2022 und 2030 erwartet wird, so erreichte die PKSO bereits im Jahr 2040 Null-Emissionen.

- Indirekte Immobilien In- und Ausland:

Es besteht wie erwähnt ein interne Projektion für einen ambitionierten Dekarbonisierungspfad.

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

- Andere Immobilienfinanzierungen und Green Bonds Immobilien:

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

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

- Direkte Immobilien:

Wie oben erwähnt ist die PKSO seit 2010 daran, einen ambitionierten Dekarbonisierungspfad unter Einschluss von relevanten UN-Sustainable Development Goals umzusetzen.

- Indirekte Immobilien In- und Ausland:

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

- Andere Immobilienfinanzierungen und Green Bonds Immobilien:

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

Klima-Allianz Schweiz

Schlussfolgerung

« Good Practice » Pensionskasse:

- Bei den eigenen, direkt kontrollierten Immobilien liegt eine umfassende Strategie vor, deren Ausgangspunkt seit 2010 ermittelte CO2-Messdaten sind, die auf dem weitgefassten ESG-Ansatz Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS Hochbau) fundiert und mit Verpflichtung zum Ziel Netto Null 2050 und auf systematischer Planung fundierter Projektion zur weiteren Reduktion der CO2-Intensität bis 2030 um 43% gegenüber 2020.
- Hält die PKSO die vergangene und bis 2030 geplante Senkungsgeschwindigkeit auch nach 2030 ein, dann wären Null-Emissionen um 2040-2045 erreicht statt erst 2050 wie vom Bundesrat-Ziel vorgegeben.
- Es besteht eine optimale Systemperformance zu Netto-Null 2050 mit perspektivischer Aussicht, das Netto-Null Ziel bereits 2040 zu erreichen.
- Bei den indirekten Immobilien In- und Ausland praktiziert die PKSO eine dezidierte und erfolgreiche Engagement-Strategie mit Einforderung von CO2- und ESG-Daten sowie eines beschleunigten Dekarbonisierungspfades bei den externen Vermögensverwaltern. Es besteht eine bestimmte Systemperformance zu Netto-Null 2050 mit Potenzial, optimal zu werden.
- Bei den anderen Immobilienfinanzierungen ist keine Verpflichtung zu einem Zuwachspfad klimawirksamer Green Bonds oder gleichwertigen Finanzierungen für grüne Hypotheken und für grüne Immobilien ersichtlich.

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

- Das Reporting zeigt eine substanzielle und bereits getätigte Paris-kompatible Reduktion der finanzierten CO2-Emissionen auf, die einen ambitionierten Dekarbonisierungspfad der direkten und indirekten Immobilienanlagen mit Perspektive Netto-Null 2040 erkennen lässt.
- Ein Mechanismus für einen Zuwachspfad von Green Bonds oder gleichwertigen Finanzierungen für grüne Hypotheken ist erkennbar.

↑+

Tendenz

Bewertung: Potenzial zu Grün

Kommentar Klima-Allianz

- Mit ihrer Klimastrategie für die eigenen Immobilien, der einen ambitionierten Dekarbonisierungspfad beinhaltet, sowie mit ihrer dezidierten Engagementstrategie bei den indirekten Immobilien hat die PKSO eine ausgezeichnete Grundlage geschaffen, um in naher Zukunft ihr gesamtes Immobilienportfolio auf das Netto-Null Ziel spätestens 2050 ausrichten zu können.
- 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 einem ehrgeizigen Zwischenziel für 2030 gesetzt werden, so dass ein Potenzial besteht, bis 2040 Netto-Null zu erreichen.