Compatibilité climatique PROMEA Pensionskasse

Factsheet Immobilien, aktualisiert 05.09.2026

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 und Informationen der PROMEA vom Dezember 2022, November 2023 und Januar 2025 wie folgt auf (in Prozent aller Immobilienanlagen mit Ausnahme der Impact Generating Investments in Green Bonds und Finanzierung für sozialen Wohnungsbau, die in Prozent der Aktiven ausgegeben sind):

- Direkte Immobilienanlagen: 51%
- Indirekte Immobilienanlagen Inland: 36%
- Indirekte Immobilien Ausland: 13%
- Hypotheken (Kollektivanlage in Impact Generating Investment Grüne Hypotheken): 0.9%
- Impact Generating Investment Anlagestiftung Utilita bei indirekten Immobilien Inland – Finanzierungen für sozialen und gleichzeitig klimaverträglichen Wohnungsbau: 1.2%
- Green Bonds Immobilien Inland: 0.9%
- Green Bonds Immobilien Ausland: 1%

Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien

- Direkte Immobilien:

Der Immobilienpark der PROMEA besteht aus etwa 14 Gebäuden in Städten und Mittelzentren der deutschen Schweiz.

Gemäss Anlagereglement 2023, erneuertem Anlagereglement 2024, der neuen allgemeinen Nachhaltigkeitspräsentation, der Nachhaltigkeitspräsentation Immobilien. Informationen am Meeting vom November 2023 mit der Klima-Allianz und der Nachhaltigkeitsstrategie 2024 für direkt gehaltene Immobilien befolgt die PROMEA eine entsprechende, umfassende Klimastrategie mit Absenkpfad, der auf der Basis der Messung der absoluten CO2-Emissionen der Heizung und Warmwasserproduktion abzüglich Photovoltaik-Stromproduktion per Ende 2023 mindestens deren Halbierung bis 2030 im Vergleich zu 2020 festlegte. Bis spätestens 2050 wollte die PROMEA Netto-Null-Emissionen anstreben. Faktisch bestand die Perspektive, Netto-Null bereits 2040 zu erreichen.

Dies sollte bereits Ende 2023 erreicht werden mit:

- Energetische Optimierung in Bezug auf Reduktion des Energieverbrauchs und des CO2-Ausstosses, insbesondere auch der gezielte Einsatz von erneuerbaren Energieträgern.
- Für alle Tätigkeiten – Instandsetzungen wie Gesamtsanierungen der Bestandesimmobilien, Kauf von Bestandesimmobilien, Kauf von Neubauprojekten und Eigenentwicklungen (Neubauten) weisen fallspezifisch die für PROMEA verbindlichen Standards Minergie-A oder Minergie-P, Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS Hochbau, Stufe Gold) sowie der SIA 2040 Effizienzpfad Energie (sowie dessen aktuelle Weiterentwicklung SIA 390/1 « Klimapfad – Treibhausgasbilanz über den Lebenszyklus von Gebäuden“) den Weg.
- Die PROMEA will fossile Brennstoffe wie Öl und Gas bis 2033 konsequent auf erneuerbare Energiequellen umstellen, z.B. Wärmepumpen, Fernwärme oder Erdsonden.
- Entsprechend wurde die Sanierungsrate mit Steigerung der Energieeffizienz und der Dekarbonisierung im Vergleich zu 2022 unter Einschluss der Kosten verdoppelt.
- Systematischer Einbezug der grauen Energie, wie z.B. Weiterverwendung der Gebäudestruktur und Einsatz von CO2-reduzierten Metallwerkstoffen.
- Beachtung von ökologischen Grundsätzen in Bezug auf Konstruktion & Materialisierung, nach Möglichkeit gemäss Empfehlung Eco-BKP 2019.
- Grundinfrastruktur (Schulen, Einkauf, ÖV etc.) ist i. d. R. innert ca. 10 Min. zu Fuss erreichbar.
- Erreichbarkeit eines regionalen Zentrums innert ca. 30 Min. mit öffentlichen Verkehrsmitteln.
- Die Liegenschaften sollen nur Naturstromprodukte / Ökostrom beziehen.
- Bis 2030 will die PROMEA 75% ihrer Liegenschaften mit Photovoltaikanlagen ausstatten und Garagenplätze mit Flachbandkabel für die Installation von E-Ladestationen ausrüsten.
- Sicherstellung bei Bauaufträgen, dass die Angestellten einem Gesamtarbeitsvertrag unterstellt sind.
- Bewusst moderate Mietzinsgestaltung mit rund 1% Rendite statt rund 2% bei oberer Marktreferenz.

- Wo Sanierungen ohne Verbleibsmöglichkeit der Mieter unvermeidlich sind, sollen bei der Bereitstellung von Ersatzlösungen Familien und Wenigverdienende Priorität haben.
- Externe Prüfung und Beratung: CO2-Emissionen und Energieverbrauch soll jährlich mindestens einmal durch eine unabhängige, externe Beratungsfirma überprüft werden. Diese erstellt bei anstehenden Sanierungen, Neubauten und Instandhaltungen Simulationen zu CO2 und Energieeffizienz und steht der PROMEA bei ihrer rollenden 10-Jahres-Planung beratend zur Seite.

Das erneuerte Anlagereglement 2024 und die Nachhaltigkeitsstrategie für direkt gehaltene Immobilien 2024 legen fest, dass die PROMEA für ihre direkten Immobilien das Ziel Netto-Null 2040 anstrebt. Gemäss dem aktualisierten Absenkpfad 2024 und der erneuerten Nachhaltigkeitsstrategie vom Dezember 2025, die auf der aktuellen Sanierungsplanung beruhen, werden die absoluten CO2-Emissionen in Tonnen der Heizung und Warmwasserproduktion gemäss SIA 390/1 (aktuellste Methodik zur Bilanzierung von Treibhausgasemissionen über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes von der Planung und dem Bau über den Betrieb bis hin zum Rückbau), abzüglich Photovoltaik-Stromproduktion, bis 2030 um rund 70% im Vergleich zu 2020 gesenkt. Im Vergleich zum Vorjahr hat die PROMEA im Jahr 2024 ihre absoluten CO2-Emissionen bereits um 18% reduziert. Diese getätigte Dekarbonisierung bestätigt die Zieltreue des effektiven Absenkpfades zu Netto-Null 2040.

Seit Mitte 2026 ist die PROMEA Mitglied des Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI).

- Indirekte Immobilien In- und Ausland:

Die PROMEA will so wie mit dem Vorgänger auch mit dem Anlagereglement 2024 bei Investitionen in Anlagestiftungen und in kotierte Immobiliengesellschaften grüne Immobilien bevorzugen. Sie engagiert sich bei ihren Vermögensverwaltungen und fordert von diesen die GRESB Ratings ein, den Nachweis der CO2-Emissionen pro m2 sowie eine Dekarbonisierungsstrategie ein. Neu fordert sie die Halbierung des CO2- Fussabdrucks bis 2030 und Netto Null bis 2040 ein. Sie will gemäss der aktuellen Nachhaltigkeitspräsentation insbesondere ihren Zuwachspfad von 3% bis 2030 für ESG-Hypotheken sowie 3% für den sozialen Wohnungsbau (s. unten) u.a. aus Produkten ohne Perspektive für Netto-Null bis 2040 via entsprechendes Divestment finanzieren.

Gemäss der Offenlegung der Identitäten der Anlagegefässe vom November 2023 bestand bereits eine Investition in die Anlagegruppe Gemeinnützige Immobilien der Anlagestiftung Utilita, die seither auf 1.2% der Aktiven erhöht wurde. Die Klima-Allianz wertet dieses Investment als Green and Social Impact Generating Investment (s. unten).

Gemäss Mitteilung vom Januar 2025 hat die PROMEA zudem eine Zielquote von 3% der Aktiven für den sozialen Wohnungbau festgelegt.

- Andere Immobilienfinanzierungen und Green Bonds Immobilien als Impact Generating Investments:

Gemäss der neuen Nachhaltigkeitspräsentation Immobilien und der Offenlegung vom November 2023 investiert die PROMEA Pensionskasse wie erwähnt rund 18 Millionen Franken im Inland, entsprechend rund 1.1% der Aktiven, in den sozialen Wohnungsbau, konkret in die Utilita Anlagegruppe Gemeinnützige Immobilien (s. oben). 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.

Kommentar Klima-Allianz

- Die Investition Utilita geht 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".

Zusätzlich finanziert die PROMEA gemäss der Nachhaltigkeitspräsentation Immobilien auch Seniorenimmobilien.

Gemäss der Nachhaltigkeitspräsentation Immobilien und Mitteilung an die Klima-Allianz vom November 2023 und nachfolgender Offenlegung der Identitäten der Anlagegefässe hat die PROMEA bei den Obligationen Schweiz 15 Mio. CHF, entsprechend 0.9% der Aktiven in eine Anlagegruppe der Swiss Life für grüne Hypotheken in der Schweiz investiert.

Gemäss Mitteilung vom Januar 2025 hatte die PROMEA zudem eine Zielquote von 3% der Aktiven für direkt vergebene grüne Hypotheken festgelegt; mit der Ziel-Anlagestrategie von Anfang 2026, die bis 2029 umgesetzt werden muss, soll diese Quote 5% betragen.

Weiterhin legt die PROMEA nach Ausscheidung des Anteils an Clean Energy gemäss Factsheet Finanzanlagen PROMEA nach Abzug des « Sowieso-Anteils » des Markts rund 0.9% der Aktiven als Green Bonds Inland für grüne Immobilien an.

Im Ausland legt die PROMEA nach Ausscheidung des Anteils an Clean Energy gemäss Factsheet Finanzanlagen PROMEA nach Abzug des « Sowieso-Anteils » des Markts rund 1% der Aktiven als Green Bonds Ausland für grüne Immobilien an.

Zusammengefasst über die indirekten Immobilien (sozialer Wohnungsbau), grüne Hypotheken und Green Bonds Immobilien besteht ein Impact Generating Investing Anteil bei den Immobilienanlagen von rund 3.9% der Aktiven.

Reporting der direkten und indirekten CO2-Emissionen und ESG-Bestandesaufnahme

- Direkte Immobilien:

Gemäss Mitteilung der PROMEA an die Klima-Allianz vom Januar 2023 hat die PROMEA den Dienstleister durable Planung und Beratung mit Messung und Reporting der CO2-Emissionen beauftragt. Bemerkenswert ist, dass gemäss der Festlegung des Absenkpfades die gewählte Messeinheit Tonnen CO2 pro Jahr auf Ebene Portfolio ist und nicht wie üblich kg CO2 pro m2 pro Jahr. Damit spielt die Grösse der Nutzungsfläche eine Rolle, und Kauf oder Neubau von Wohnungen mit grossen Flächen fallen negativ ins Gewicht.

Weiterhin setzt die PROMEA wie erwähnt auf die Messung gemäss der fortschrittlichen Norm SIA 390/1, welche nicht nur die Emissionen Scope 1 und Scope 2 erfasst, sondern auch diejenigen der grauen Energie der Materialherstellung, der Bauprozesse und des Rückbaus des Scope 3.2 Capital Goods.

Schliesslich bezeugt die erneuerte Nachhaltigkeitsstrategie für direkt gehaltene Immobilien 2024 den systematischen Einbezug der Kriterien des Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS Hochbau) respektive der relevanten UN-Sustainable Development Goals.

- Indirekte Immobilien In- und Ausland:

Es ist zwar kein Reporting mit detaillierten CO2-Emissionen unter Einbezug passender ESG-Indikatoren für die in kollektive Anlagen investierten Immobilien ersichtlich. Jedoch besteht wie erwähnt eine Klimastrategie zu Netto-Null 2040 mit aktiver Bewirtschaftung und Willen zum Divestment ungenügender Fonds.

Dekarbonisierungsziele für direkte und indirekte CO2-Emissionen und Massnahmenplanung

- Direkte Immobilien:

Wie oben erwähnt, besteht eine ambitionierte Klimastrategie mit Ziel der Halbierung der CO2-Emissionen Scope 1, Scope 2 und Scope 3.2 (graue Emissionen) bis 2030 und möglichst Netto Null 2040.

- Indirekte Immobilien In- und Ausland:

Wie oben erwähnt, besteht eine ambitionierte Klimastrategie mit Ziel der Halbierung der CO2-Emissionen bis 2030 und möglichst Netto Null 2040.

- Andere Immobilienfinanzierungen und Green Bonds Immobilien als Impact Generating Investments:

Wie oben erwähnt, hat die PROMEA Zielquoten von 3% der Aktiven für grüne Hypotheken sowie von 3% für sozialen Wohnungsbau festgelegt.

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

- Direkte Immobilien:

Wie oben erwähnt, hat die PROMEA seit 2020 ihre absoluten CO2-Emissionen bereits um 18% reduziert. Diese getätigte Dekarbonisierung bestätigt die Zieltreue des effektiven Absenkpfades zu Netto-Null 2040. Zudem bezeugt die erneuerte Nachhaltigkeitsstrategie für direkt gehaltene Immobilien 2024 den systematischen Einbezug der Kriterien des Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS Hochbau) respektive der relevanten UN-Sustainable Development Goals.

- Indirekte Immobilien In- und Ausland:

Wie oben erwähnt, besteht eine ambitionierte Klimastrategie mit Ziel der Halbierung der CO2-Emissionen bis 2030 und möglichst Netto Null 2040. Die Maximierung der GRESB-Nachhaltigkeitskriterien ist dabei eingeschlossen.

- Andere Immobilienfinanzierungen und Green Bonds Immobilien als Impact Generating Investments:

Die Entwicklung des Zuwachses an Impact Generating Investments (Summe sozialer Wohnungsbau, grüne Hypotheken und Green Bonds In- und Ausland für grüne Immobilien) bezeugt einen ambitionierten Dekarbonsierugspfad mit umfassendem Einschluss der relevanten Zuwachspfad.

Klima-Allianz Schweiz

Schlussfolgerung

Visionäre Pensionskasse, nachhaltig und klimaverträglich, die auch bei den Finanzanlagen auf dem Weg zur Visionärin auf einem 1.5°C-Pfad ist:

- Bei den eigenen Immobilien liegt insgesamt eine Klimastrategie mit einem ambitionierten Dekarbonisierungsplan vor, der die Reduktion der CO2-Emissionen Scope 1, Scope 2 und Scope 3.2 (graue Energie) bis 2030 um 70% im Vergleich zu 2020 festlegt und das Ziel Netto-Null 2040 anvisiert.
- Es besteht eine exzellente Systemperformance zu Netto-Null 2040 unter optimalem Einbezug der Kriterien des Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz

(SNBS Hochbau) respektive der relevanten UN-Sustainable Development Goals.

- Bei den indirekten Immobilien im In- und Ausland verfolgt die PROMEA eine ebenfalls ambitionierte Klimastrategie mit Einforderung der Perspektive zu Netto-Null 2040 bei den externen Vermögensverwaltern, unterstützt durch den Willen zur Selektion und Deselektion der Fonds in Funktion der Fortschritte. Es besteht eine Dekarbonisierungsstrategie mit optimaler Systemperformance zur Ermöglichung von Netto-Null 2040.
- Impact Generating Investing mit 0.9% der Aktiven in eine Kollektivanlage für die Vergabe grüner Hypotheken, mit Festlegung der weiteren Erhöhung, die durch Divestments ungenügender Fonds bei den indirekten Immobilien finanziert wird.
- Impact Generating Investing mit 1.2% der Aktiven in die Anlagestiftung Utilita für grüne und gemeinnützige Immobilien im Sinne der UN-Sustainable Development Goals, mit Festlegung der weiteren Erhöhung, die durch Divestments ungenügender Fonds bei den indirekten Immobilien finanziert wird. .
- Impact Generating Investing mit 1.9% der Aktiven in Green Bonds In- und Ausland für grüne Immobilien, mit Festlegung der weiteren Erhöhung.

Tendenz 2023-2026

Bewertung: Nachhaltig

Kommentar Klima-Allianz

- Mit ihrer Nachhaltigkeitsstrategie und mit ihrem getätigten Erfolgsnachweis befindet sich die PROMEA Pensionskasse bei den direkten Immobilien auf sicherem Kurs zu Netto-Null 2040 und schliesst dabei auch die indirekten Emissionen der grauen Energie und der Mobilität der Nutzer, einen ambitionierten Zuwachspfad der Photovoltaik und die Nachhaltigkeit im Sinne der Einhaltung bester Sozial- und Umweltstandards ein.
- Es besteht die gute Aussicht, dass die PROMEA durch Einflussnahme, Anbieter-Selektion und Deselektion auch bei den Kollektivanlagen der indirekten Immobilien die Dekarbonisierung zu Netto-Null 2040 erreichen wird.
- Mit ihren getätigten Impact Generating Investments von bereits 4% der Aktiven in gemeinnützige Immobilien in der Schweiz, in Fonds für die Vergabe von grünen Hypotheken an externe Immobilieneigentümer in der Schweiz und mit Green Bonds im In- und Ausland für grüne Immobilien sowie mit ihrem festgelegten Zuwachspfad für diese wirkungsorientierten Anlagen trägt die PROMEA zur beschleunigten Dekarbonisierung der Immobilien unter sachgerechtem Einschluss der UN Sustainable Development Goals (SDG) in diesen beeinflussbaren Segmenten bei.