Compatibilité climatique Raiffeisen Pensionskasse Genossenschaft

Charakterisierung Vorsorgeeinrichtung

Die Basisinformationen sind im zutreffenden Factsheet des Klima-Ratings Finanzanlagen zu finden.

Charakterisierung Teil Immobilien

Die Investitionen in Immobilien werden sich gemäss Jahresbericht 2025 und Informationen der Raiffeisen Pensionskasse vom Juli 2024 über getroffene Beschlüsse, aus den Anlagekategorien Indirekte Immobilien Ausland und Hypotheken auszusteigen, ab 2025-26 wie folgt aufteilen (in Prozent aller Immobilienanlagen):

- Immobilien direkt Inland: 88%
- Indirekte Immobilien Inland: 12%
- Green Bonds Immobilien: 0%

Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien

- Direkte Immobilien:

Die Präsentation der eigenen Immobilien informiert, der primäre Anlagefokus liege bei Objekten mit neuer Bausubstanz oder Neubauprojekten, mit einem Schwerpunkt auf Wohnanlagen, verteilt über die ganze Schweiz. Gemäss Mitteilung der Pensionskasse vom Juli 2024 ist der Immobilienpark vergleichsweise jung.

Im Oktober 2020 hatte die Pensionskasse die Klima-Allianz informiert, ein Projekt « Nachhaltiges Immobilienmanagement » sei aufgegleist. Die entsprechende Analyse habe im Vergleich zu anderen Immobilieninvestoren bessere Energiekennwerte der Raiffeisen Pensionskasse gezeigt, und es seien weitere Schritte zur Dekarbonisierung im Plan.

Gemäss der Nachhaltigkeitspräsentation hat sich die Pensionskasse bei den den direkt gehaltenen Immobilien zum Ziel gesetzt, den ökologischen Fussabdruck über die Zeit zu reduzieren, beispielsweise über bauliche Massnahmen. Sie orientiert sich dabei am gesetzlich verankerten Netto-Null-Ziel bis 2050, welchem die Stimmbevölkerung in der Volksabstimmung vom 18. Juni 2023 zugestimmt hat. Dementsprechend führe sie in ihren internen Prozessen periodisch die Diskussion über die notwendigen Massnahmen und deren sinnvolle Umsetzung. So habe sie beispielsweise für ihre verbleibenden 11 Bestandesliegenschaften mit fossilen Energieträgern einen GEAK Plus erstellen lassen. Diese Berichte bildeten eine gute Basis für die Planung der zukünftigen Sanierungsschritte zur weiteren Reduktion der Energie- und CO2-Intensität des Immobilienportfolios.

Im Rahmen einer Mitteilung vom Juli 2024 informiert die Pensionskasse, es seien grössere Entwicklungsprojekte in Arbeit. Damit werde sie den bereits tiefen Footprint noch weiter deutlich senken. Ebenfalls diskutiere sie die Möglichkeit, die wenigen älteren Liegenschaften (welche sie nicht sanieren wolle) zu verkaufen.

Gemäss dem Nachhaltigkeitsreporting beträgt die CO2-Intensität Scope 1 und 2 des Portfolios direkte Immobilien Schweiz 7.0 kg/m2 per 2024 und 7.1 kg/m2 per 2025 (System « location based » ohne real gemessene Verbrauchswerte).

Über die CO2- und Energiedaten hinaus veröffentlicht die Raiffeisen Pensionskasse nur einen Beispielbericht einer 2023 fertig gestellten Neu-Überbauung. In diesem Fall hat sie Photovoltaik, E-Mobilität mit Ladestationen und graue Energie einbezogen.

Mit der neuen Strategie direkte Immobilien 2025 will die Raiffeisen Pensionskasse ihren bereits jungen Immobilienbestand auf der Basis eines systematischen Sanierungsplans mit GEAK-Indikatoren als Massnahmengrundlage weiter dekarbonisieren.

Das Ziel ist die Reduktion der CO2-Intensität Scope 1 und 2 (Basis: neues Mess-System REIDA, ermittelt durch pom+, « market based » mit realen Verbrauchswerte-Messungen per 2023 von 6.1 kg CO2/m2) um mindestens 50% bis 2025 im Vergleich zu 2020; der effektiv erstellte

Dekarbonisierungspfad zielt jedoch auf eine Reduktion von (rückgerechneten) 7.1 kg CO2/m2 per 2020 auf 2.0 kg CO2/m2, also um rund 70%.

Die Raiffeisen Pensionskasse teilt im Juli 2026 folgende weiteren Massnahmen mit:

- Sie nimmt für Benchmarking und Datenerhebung bei REIDA teil (Scope 1+2). Die Resultate bescheinigen ihr ein erfolgreiches Portfoliomanagement.
- Beim Thema der Mietpreise ist die Pensionskasse Gründungsmitglied im neuen Verein fairmieten, der zu einem fairen Umgang zwischen Mieter und Eigentümer beitragen will. Der Kickoff findet im August 2026 statt.
- E-Ladestationen: Flächendeckende Installationen mache sie aufgrund der aktuell noch fehlenden Nachfrage nicht – allerdings ist ihr Konzept so, dass bei Neubau die Grundeinrichtung installiert ist, so dass Mieter, die eine Ladestation wünschen, diese direkt anschliessen können.
- PV-Anlagen: Bei Neubauten schöpfe sie das Potenzial jeweils voll aus, bei den wenigen älteren Bestandesliegenschaften ohne PV gehe sie das Thema im Jahr 2027 an (Nachrüstung).
- Bei zwei Immobilien biete sie den Mietern in Zusammenarbeit mit Mobility Carsharing vor Ort an.

- Indirekte Immobilien Inland:

Gemäss dem Nachhaltigkeitsreporting beträgt die CO2-Intensität Scope 1 und 2 des Portfolios indirekte Immobilien Schweiz per 2024 13.7 kg/m2 und per 2025 12.8 kg CO2/m2 .

Gemäss der Mitteilung vom Juli 2024 steht der von der Raiffeisen Pensionskasse beauftragte Manager – Swiss Finance and Property (SFP) gemäss Nachhaltigkeitspräsentation Immobilien – in regelmässigem Engagement-Austausch mit allen Anbietern von Anlagelösungen und darüber hinaus auch mit relevanten Anspruchsgruppen. Dieses Engagement bezwecke bereits heute eine bessere Koordination aller Anbieter von Anlagelösungen, um das Ziel von Netto-Null bis 2050 oder früher zu erreichen. Neben der transparenten Kommunikation von vergleichbaren Kennzahlen fordere der Manager die CO2e-Absenkpfade aller Anbieter ein und überwache so den Fortschritt. Als GRESB Investor Member könne der Manager die Investitionen in Indirekte Immobilien Schweiz detailliert auswerten und sich optimal für diese Engagement-Gespräche mit den Anbietern vorbereiten.

Wichtig: lesen Sie im Factsheet Immobilien PKSW die Details zu Mandat, Wirkungsfeld und Wirkkraft unter « Engagement von Mandatsträger SFP » nach. Wie die Raiffeisen Pensionskasse hat die PKSW ebenfalls SFP als Mandatsträger mit vergleichbarem Auftrag für ihre kotierten indirekten Immobilien Inland, Fund of Funds, eingesetzt. Im Rahmen einiger Meetings mit SFP konnte sich die Klima-Allianz davon überzeugen, dass dieser Anbieter, sofern der Auftrag dies vorsieht, potenziell über eine hohe Performance im Engagement von Sub-Managern verfügt.

Kommentar Klima-Allianz

Für die indirekten Immobilien Inland ist die erstmalige Bestimmung der CO2-Intensität sowie das Engagement-Mandat an den dedizierten Manager SFP eine sehr gute Basis für die noch zu erarbeitende Klimastrategie Immobilien indirekt. Es ist jedoch unklar, ob das Mandat an SFP eine Portfoliosteuerung mit Lenkung der Zu- und Abflüsse sowie von Devestitionen/Neuinvestitionen in Funktion der Dekarbonisierungsambition der Fondsmanager umfasst.

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

- 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).
- Bestmögliche Minimierung der Emissionen des Mieterstroms sowie insbesondere aufgrund des Verkehrs der Nutzer (Scope 3 downstream, zu steuern durch Parkplatzangebot, Förderung Elektromobilität durch E-Ladestationen, Lage zum öffentlichen Verkehr) in die Planungsentscheide.
- 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 Warmwasser.
- 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:

- Grüne Hypotheken mit optimaler Wirksamkeit, die durch Beratung, Vergabekriterien und Monitoring wie auch durch das relative Ausmass einer Zinsverbilligung erreicht wird.
- 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 ESG-Bestandesaufnahme

- Direkte Immobilien:

Wie erwähnt kennt die Pensionskasse die CO2-Intensität (REIDA Scope 1 und 2) ihres Immobilienparks.

Kommentar Klima-Allianz

- Noch ausstehend sind vertiefte, über die vorhandenen Grundsätze zum Einbezug der Kreislaufwirtschaft und der nachhaltigen Mobilität der Mieter hinausreichende, quantitative und qualitative Detail-Informationen zum Einbezug der extern generierten Emissionen der grauen Energie (Scope 3 upstream).
- Noch ausstehend ist ebenfalls die Berichterstattung über die Nachhaltigkeits-Positivwirkung im Umgang mit Mietern bei Abriss oder Sanierungen: Sanierung im bewohnten Zustand unter maximaler Vermeidung von Leerkündigungen, oder aber Unterstützung mit frühzeitigem Angebot von akzeptablen Ersatzwohnungen mit tragbaren Mietzinsen und adäquater Rückkehrmöglichkeit im Falle von Abbruch oder technisch unvermeidbarer Entmietungen bei Renovationen.
- Im Reporting sind ebenfalls noch keine Informationen zur umfassenden Bestandesaufnahme und zur Verbesserung der Nachhaltigkeitsqualität im Sinne der relevanten UN-Sustainable Development Goals respektive der Rating-Kriterien Immobilien der Klima-Allianz ersichtlich, z.B. via Orientierung am Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS Hochbau).

- Indirekte Immobilien:

Wie erwähnt kennt die Pensionskasse die CO2-Intensität ihrer indirekten Anlagen in der Schweiz.

Kommentar Klima-Allianz

- Es gelten dieselben Hinweise zur Unvollständigkeit bei den indirekten Emissionen wie oben im Falle des eigenen Immobilienparks.

Dekarbonisierungsziele für direkte und indirekte CO2-Emissionen und Massnahmenplanung

- Direkte Immobilien:

Wie erwähnt besteht ein ambitionierter Absenkpfad der CO2-Emissionen der eigenen Immobilien.

- 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 bestehen Reportings der CO2-Intensität, jedoch fehlen noch wichtige weitere Nachhaltigkeitsziele.

- 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 Green Bonds oder gleichwertigen Finanzierungen für grüne Immobilien ersichtlich.

Klima-Allianz Schweiz

Schlussfolgerung

« Good Practice » Pensionskasse:

- Bei den eigenen, direkt kontrollierten Immobilien liegt eine umfassende Strategie vor, mit auf systematischer Planung fundierter Projektion zur Senkung der CO2-Intensität um um rund 70% bis 2030 gegenüber 2020.
- Es besteht eine optimale Systemperformance zu Netto-Null nicht viel später als 2040 mit perspektivischer Aussicht, das Netto-Null Ziel bereits 2040 zu erreichen.
- Bei den indirekten Immobilienanlagen in der Schweiz sind Engagement-Aktivitäten durch den beauftragten Mandatsträger zur Einleitung eines Dekarbonisierungspfades unter Berücksichtigung der relevanten UN-Sustainable Development Goals im Gang. Es ist eine bestimmte Systemperformance zu Netto-Null nicht viel später als 2040 erkennbar.
- Bei anderen Immobilienfinanzierungen ist keine Verpflichtung zu einem Zuwachspfad von Green Bonds oder gleichwertigen Finanzierungen für grüne Hypotheken und für grüne Immobilien ersichtlich.

Die Klima-Allianz wird die Höherstufung auf **Dunkelgrün** vornehmen, sobald die 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 eine substanzielle und bereits getätigte Paris-kompatible Reduktion der finanzierten CO2-Emissionen auf, die einen tatsächlich umgesetzten, ambitionierten Dekarbonisierungspfad der direkten und indirekten Immobilienanlagen mit Perspektive Netto-Null 2040 unter optimaler Berücksichtigung der relevanten UN-Sustainable Development Goals erkennen lässt.
- 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.



Tendenz 2023-2026

Bewertung: Potenzial zu Dunkelgrün

Kommentar Klima-Allianz

- Mit ihrer Klimastrategie für die direkten Immobilien hat die Raiffeisen Pensionskasse eine optimale Grundlage geschaffen, um in naher Zukunft ihr gesamtes direktes Immobilienportfolio mit Berücksichtigung der relevanten UN-Sustainable Development Goals auf das Netto-Null Ziel bis 2040 ausrichten zu können.
- Mit Vorgabe an SFP sollte bei den indirekten Immobilien Inland eine aktivere Portfoliosteuerung via Produktselektion und Engagement oder Auswechslung von Managern bei den Anlagegefässen im Inland die Zielerreichung Netto-Null bereits 2040 mit Berücksichtigung der relevanten UN-Sustainable Development Goals gesichert werden.
- Bei anderen Immobilienfinanzierungen sollte ein Prozess für ein Impact Investing 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.