Compatibilité climatique Zuger Pensionskasse

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 2024, Anlagereglement und präzisierenden Informationen der Zuger Pensionskasse vom April 2023 ungefähr wie folgt auf (in Prozent aller Immobilienanlagen, mit Ausnahme der Green Bonds, die auf den Aktiven berechnet sind):

- Direkte Immobilienanlagen: 49%
- Indirekte Immobilien Inland (Kollektivanlagen): 25%
- Indirekte Immobilien Ausland (Kollektivanlagen): 9%
- Hypotheken: 17%
- Green Bonds Immobilien: 0.3%

Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien

- Direkte Immobilien:

Gemäss Präsentation auf der Website befinden sich die Immobilien der Zuger Pensionskasse – überwiegend Wohnraum – mehrheitlich im Kanton Zug und in der engeren Region. Der Altbestand erscheint vergleichsweise tief.

Das neue Anlagereglement 2023 verankert die folgenden Grundsätze:

- Die direkten Immobilien der Zuger Pensionskasse werden über ihren ganzen Lebenszyklus hinweg betrachtet.
- ESG-Kriterien werden sowohl bei Erstellung, Kauf, Bewirtschaftung wie auch Weiterentwicklung berücksichtigt.

Folgende Schwerpunkte werden in den ESG-Dimensionen gelegt:

- Umwelt: Reduktion der CO2-Emissionen, Reduktion des Energieverbrauchs, Einsatz umweltfreundlicher Materialien und Kreislaufwirtschaft, zeitgemässe Mobilitätslösungen.
- Soziales: Wohn-, Arbeits- und Lebensräume mit hoher Lebensqualität, partnerschaftliche Zusammenarbeit, attraktive Lagen, Eingehen auf gesellschaftliche Entwicklungen inkl. Mieterdialog.
- Unternehmensführung: Nachhaltige Bewirtschaftung und Weiterentwicklung, transparente Kommunikation, Einhaltung aller gesetzlichen Bestimmungen.

Gemäss Kurzbericht 2021 und Geschäftsbericht 2022 hat die Zuger Pensionskasse den aggregierten CO2-Ausstoss ihres Gebäudebestandes pro m2 Energiebezugsfläche intern ermittelt.

Im Rahmen eines Austausches mit der Klima-Allianz vom März 2023 und weiterer Informationen vom Mai 2023 informiert die Zuger Pensionskasse über mehrere Fortschritte:

- Sie verfügt über eine neue, intern beschlossene Immobilien-Klimastrategie, mit deren Implementierung sie im Laufe 2023 beginnen will. Die Kasse hat die Kernelemente der Klima-Allianz zur Auswertung offengelegt.
- Als Orientierungsrahmen der Strategie dient der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS).
- Bei der Akquisition oder Planung von Entwicklungsprojekten mit Neubauten und Ersatzneubauten soll die graue Energie und die Zirkularität beurteilt werden, und die erwarteten Treibhausgasemissionen sollen prognostiziert werden.
- Die Emissionen durch die Mobilität der Nutzer (Nähe zum öffentlichen Verkehr, Beschränkung des Parkplatzangebots) ist ein ständiges Thema.
- Die Energieautonomie mit Technologie für die Energieerzeugung etwa mit Photovoltaik und für die Energiespeicherung mit Zusammenschlüssen zum Energieverbrauch (ZEV) soll bei Neubauten und Sanierungen proaktiv angestrebt werden.
- Ein laufendes Monitoring des Energieverbrauchs mit Optimierung soll aufgebaut werden.
- Bestimmt aufgrund ihrer Teilnahme an der PACTA-Studie des BAFU, liegt die aktuelle CO2-Intensität ihres Immobilienparks bei 13.9 kg CO2/m2/a.
- Die Zuger Pensionskasse hat einen Sanierungsfahrplan erarbeitet und bei Wüest und Partner die Simulation eines Absenkpfades der CO2-Intensität erstellen lassen.
- Die Zuger Pensionskasse verpflichtet sich zum Ziel Netto-Null CO2-Emissionen bis 2040. Parallel dazu soll die Energieintensität signifikant vermindert werden.
- Die Sustainable Development Goals beachtet die Kasse über den SNBS. Auch wird Sustainable Development

Goal 10.2. « Empower and promote social and economic inclusion of all » über zurückhaltende Mieterhöhungen im Bestand, und Durchmischungen in Neubauten beachtet, Goal 11.1 « Ensure access for all to adequate, safe and affordable housing » wird etwa in das Projekt Rhystadt mit einem Drittel preisgünstigem Wohnraum bzw. in Kostenmiete integriert, und das Projekt Göbli erstellt Wohnwelten für verschiedene Lebenslagen.

Mit einer Information vom Juli 2024 lässt die Zuger Pensionskassen wissen, ein zusätzlicher Portfolio Manager für direkte Immobilien sei an der Arbeit, um die Messung ihres CO2-Fussabdrucks bei den direkten Immobilen und einen belastbaren Sanierungsfahrplan zu erarbeiten. Eine neue Mitteilung vom Juli 2024 besagt, es sei eine detaillierte CAPEX Planung erarbeitet worden, welche auch den Ersatz der fossilen Wärmeerzeugung beinhaltet. Der CO2 Absenkpfad sei reif, um dem obersten Organ vorgelegt zu werden.

- Indirekte Immobilien:

Das neue Anlagereglement 2023 verankert die folgenden Grundsätze:

- Bei den Investitionen in indirekte Immobilienanlagen sind neben finanzwirtschaftlichen Aspekten auch ESG-Kriterien zu berücksichtigen.
- Es werden Anlagen bevorzugt, welche über ein hohes Nachhaltigkeitsrating verfügen oder bei welchen der externe Manager ESG-Kriterien implementiert hat.
- Die Zuger Pensionskasse prüft die Nachhaltigkeitsberichte der indirekten Immobilienanlagen und integriert dies in die Risikoanalyse.

Gemäss Kurzbericht 2021 und Geschäftsbericht 2022 hat die Zuger Pensionskasse begonnen, Informationen einzufordern. Im Immobilienbereich setze sich das GRESB-Rating durch. Die Kasse achte darauf, dass ihre Anlagen mindestens 3 von 5 Sternen haben oder dass die Manager eine aussagekräftige Nachhaltigkeitsstrategie implementiert haben.

Gemäss Informationen am Austausch mit der Klima-Allianz vom März 2023 und weiteren Informationen vom Mai 2023 besteht eine beginnende Engagementstrategie: die Zuger Pensionskasse fordert von allen Vermögensverwaltern die Erhebung und Veröffentlichung der CO2-Emissionen sowie von Netto Null Zielen ein. Aktuell rapportieren im Inland etwa drei Viertel der Anlagegefässe. Die Kasse hat eine Übersicht über den Grossteil der CO2-Intensität und darüber, wer sich zu Netto Null 2040/2050 bekennt. Aktuell hat sich fast die Hälfte zu einem Absenkpfad zu spätestens Netto-Null 2050 verpflichtet. Bei den indirekten Anlagen im Ausland seien CO2-Werte noch kaum zu erhalten, aber das GRESB-Rating laute für 1 Fonds 3 Sterne, für 3 Fonds 4 Sterne und für 1 Fonds 5 Sterne.

- Hypotheken:

Gemäss einer Mitteilung an die Klima-Allianz vom September 2021, dem Kurzbericht 2021 und dem Austausch vom März 2023 hat die Zuger Pensionskasse mit ihrer Präsentation des Hypothekenangebots für Wohnimmobilien proaktiv ein Modell beim ihrem Anbieter Moneypark eingeführt. Dieses offeriert Abschläge bei Nachweis, dass die Hypothek für eine energieeffiziente oder energetisch sanierte Immobilie eingesetzt wird. Die Kasse hat dafür selbst entwickelte Kriterien festgelegt, wie Vorlage eines Minergiezertifikates oder Prüfung der Vorhaben wie Renovation Fenster, Dach und Gebäudehülle unter Bewertung des Alters.

Das neue Anlagereglement 2023 verankert diesbezüglich die folgenden Grundsätze:

- Bei der Vergabe von Hypotheken sind neben finanzwirtschaftlichen Aspekten auch ESG-Kriterien zu berücksichtigen.
- Die Zuger Pensionskasse fokussiert sich hierbei auf den Umweltbereich, indem energetisch sanierte Immobilien gefördert werden.

Gemäss Geschäftsbericht 2021 konnte die Kasse in kurzer Zeit bereits über 50% Hypotheken vergeben, bei welchen energetisch sanierte oder energetisch gute Objekte zugrunde liegen.

Kommentar Klima-Allianz

- Der erfolgreiche Start zum Angebot einer grünen Hypothek für grüne Neubauten oder grünsanierte Altbauten ist eine ausgezeichnete Umsetzungsmassnahme, die einer positiven Klimastrategie in diesem Bereich entspricht.

- Green Bonds:

Gemäss Factsheet Finanzanlagen Zuger Pensionskasse) übersteigen die Green Bonds den per 2024 marktüblichen, im Swiss Bond Index SBI vorhandenen « Sowieso-Anteil » an Green Bonds von 4.4% mit 9.4% um 5%, und der geschätzte Anteil für grüne Immobilien und Vergabe von grünen Hypotheken ist rund 0.3% der Aktiven.

Kommentar Klima-Allianz

Momentan ist der « Impact-Anteil » noch gering, könnte aber im Rahmen einer gesamthaften Klimastrategie um die Wirkachse der Green Bonds für grüne Immobilien stark erweitert werden:

- 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 oben erwähnt hat die Zuger Pensionskasse den CO2-Ausstoss pro m2 Energiebezugsfläche analysiert und der Klima-Allianz offengelegt. In Zukunft soll gemäss dem Austausch vom März 2023 auch die Leitlinie Umweltrelevante Kennzahlen der AMAS berücksichtigt werden.

Kommentar Klima-Allianz

Positiv:

- Bei Neubauten und Ersatzneubauten soll die graue Energie und die Zirkularität (Emissionen des Scope 3 upstream) beurteilt werden.
- Die Energieautonomie, also die Maximierung der Photovoltaik zum Eigenverbrauch und der Solarwärme sowie entsprechende Energiespeicherung sind Teil der Immobilienstrategie.

Jedoch:

- Das öffentliche Reporting auf der Website ist noch ausstehend.
- Es ist davon auszugehen, dass die Simulation für den Sanierungsfahrplan und den Absenkpfad von Wüest und Partner nur auf der Basis der durch das PACTA-Modell verwendeten Emissionen des Scope 1 fundierte.
- Mit der Absicht, in Zukunft die AMAS-Leitlinie Umweltrelevante Kennzahlen zu berücksichtigen, würde die Zuger Pensionskasse im Prinzip auch die grosse Auswahl an verfügbaren Ökobilanzdaten der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren KBOB in die Analyse der CO2-Emissionen einbeziehen.
- Die AMAS-Leitlinie Umweltrelevante Kennzahlen setzt nur Minimalstandards für Kollektivanlagen und empfiehlt im Prinzip auch den Einbezug der Emissionen des Scope 2 (Energiebezug via Fernwärme und Strom), erscheint aber wenig ambitioniert zur Verwendung durch Eigner selbst gehaltener Immobilien.
- Deshalb ist ein verbindlich praktizierter Einbezug der CO2-Intensität auf Basis des Scope 2 (Energiebezug via Fernwärme und Strom inklusive Mieterstrom), des Scope 3 upstream (graue Energie) sowie des Scope 3 downstream (extern generierte Emissionen durch Parkplatzangebot, Förderung Elektromobilität, Lage zum öffentlichen Verkehr) noch ausstehend.
- Im Reporting sollten ebenfalls Informationen zur umfassenden Bestandesaufnahme und zur Verbesserung der ESG-Qualität im Sinne der Rating-Kriterien Immobilien der Klima-Allianz Eingang finden.
- Entsprechend sollte eine konkrete Berichterstattung über die ESG-Positivwirkung erfolgen, nämlich unter Einbezug der UN 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 », von Goal 11 « Sustainable Cities and Communities » in Verbindung mit Goal 11.1 « Ensure access for all to adequate, safe and affordable housing », und von Goal 15 "Protect, restore and promote sustainable use of terrestrial ecosystems, …" in Verbindung mit Goal 15.5 "Take urgent and significant action to reduce the degradation of natural habitats, halt the loss of biodiversity". Insbesondere sollte die Mietzinspolitik und deren Nutzen für die Gesellschaft mit Förderung moderater Mietkosten offengelegt werden.

- Indirekte Immobilien:

Wie oben erwähnt, arbeitet die Zuger Pensionskasse an der Analyse ihrer indirekten Immobilien im In- und Ausland mit beginnendem Engagement, um eine Übersicht über CO2- und GRESB/ESG-Daten zu gewinnen.

Kommentar Klima-Allianz

Die beginnende Engagement-Strategie mit Einforderung von GRESB-Labels samt CO2-Daten legt ein gutes Fundament für weitergehende entschlossene Dekarbonisierungsschritte unter Einbezug der ESG-Qualität.

Bei den indirekten Immobilien Ausland erscheint das Fonds-/Subfondsportfolio mit schwergewichtig GRESB 4 Sterne eher im oberen Bereich zu liegen.

Es ist jedoch noch keine ambitionierte und umfassende Klimastrategie ersichtlich, die einen raschen Absenkungspfad der CO2-Emissionen mit Einschluss von ESG-Zielen zum Ziel hat und folgende Wirkachsen kombiniert:

- Engagement der Asset Manager durch explizite Einforderung eines definierten Absenkungspfades mit der Verpflichtung zu Netto Null spätestens 2050.
- Umsetzung des im Anlagereglement umschriebenen Vorhabens der Bevorzugung von dokumentiert nachhaltigen Anlagen in dem Sinne, dass bei ausbleibendem Fortschritt oder ungenügender Performance die Deselektion von Mandaten und Fonds erfolgt zugunsten von Anlagegefässen, deren Dokumentation maximale Klimawirkung bei Einbezug der ESG-Qualität nachweist.

- Hypotheken:

Laut Informationen am erwähnten Austausch vom März 2023 hat die Zuger Pensionskasse infolge ihrer Teilnahme an der neuen PACTA-Studie 2022 des BAFU eine CO2-Intensität von rund 16 kg CO2/m2/a ermittelt. Damit ist ihre CO2-Intensität im Vergleich zu ihren Peers im Feld der Pensionskassen dank ihres Vergabeansatzes (s. oben) um 38% geringer als der Median, was mit Rang 2 einem Spitzenplatz gleichkommt. Etwa die Hälfte der Hypotheken finanziert Immobilien mit erneuerbaren Heizsystemen.

Dekarbonisierungsziele für direkte und indirekte CO2-Emissionen und Massnahmenplanung

- Direkte Immobilien:

Wie oben erwähnt hat sich die Zuger Pensionskasse für ihre direkten Immobilien in der Schweiz das Ziel Netto-Null bis 2040 gesetzt.

- Indirekte Immobilien:

Es sind bei den indirekten Immobilien in der Schweiz bereits Verpflichtungen zu Netto-Null teilweise bis 2040 sichtbar, insgesamt aber sind noch keine konkreten Ziele für einen 1.5°C-kompatiblen Absenkpfad der CO2-Emissionen für die in kollektive Anlagen investierten Immobilien ersichtlich.

- Hypotheken:

Ein konkreter Wachstumspfad für grüne Hypotheken ist klar ersichtlich. Mit über 50% grüne Hypotheken und dem Gesamtanteil gemäss Geschäftsbericht 2022 aller Hypotheken von 3.5% ergeben sich rund 1.8% grüne Hypotheken für vorliegende grüne Gebäude berechnet auf den gesamten Aktiven. Gemäss Geschäftsbericht 2023 ist der Anteil der Hypotheken auf 4.8% gestiegen.

Kommentar Klima-Allianz

- Der Anteil grüne Hypotheken für die Jahre 2023 und 2024 ist nicht bekannt.

- Green Bonds Immobilien:

Im Feld der Green Bonds oder gleichwertigen Finanzierungen für grüne Hypotheken und grüne Immobilien bestehen potenzielle beginnende Aktivitäten für einen zukünftigen Zuwachspfad.

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

- Direkte Immobilien:

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

- Indirekte Immobilien:

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

- Hypotheken:

Wie oben erwähnt, hat die Zuger Pensionskasse über die erfolgreiche Platzierung ihrer grünen Hypothek am Markt berichtet, und ein konkreter Wachstumspfad ist klar ersichtlich.

- Green Bonds Immobilien:

Im Feld der Green Bonds oder gleichwertigen Finanzierungen für grüne Hypotheken und grüne Immobilien ist noch kein Reporting über Fortschritte ersichtlich.

Klima-Allianz Schweiz

Schlussfolgerung

Noch kein abgesicherter Pfad zu Netto-Null nicht viel später als 2040 für alle Immobilienanlagen.

Positiv:

- Bei den eigenen Immobilien liegt eine umfassende, noch interne aber verbindliche Strategie mit umfassenden CO2-Messdaten vor, die sich an dem weitgefassten ESG-Ansatz Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS Hochbau) orientieren will.
- Diese Strategie für die direkten Immobilien beinhaltet eine verpflichtende, auf verbindlicher Sanierungsplanung beruhende Simulation für eine Dekarbonisierung, die das Netto-Null Ziel bereits 2040 erreichen will.
- Für den eigenen Immobilienpark besteht folglich eine faktische Dekarbonisierungstrategie mit optimaler Systemperformance für die Sicherung des Netto-Null Ziels bis 2040 unter substanziellem Einbezug der relevanten UN-Sustainable Development Goals.
- Mit ihrer bereits weit fortgeschrittenen Vergabe von grünen Hypotheken für grüne Neubauten oder grünsanierte Gebäude im Umfang von 1.8% der Aktiven ist die Zuger Pensionskasse Vorreiterin dafür, in Zukunft immer mehr zur beschleunigten Dekarbonisierung der Immobilien in diesem beeinflussbaren Segment der externen Immobilieneigentümer beitragen zu können.
- Es besteht ein beginnendes Impact Generating Investing mit Green Bonds für grüne Immobilien und grüne Hypotheken von geschätzt 0.3% der Aktiven.

Jedoch:

- Bei den indirekten Immobilien im In- und Ausland besteht zwar eine beginnende Engagement-Strategie mit Einforderung von CO2- und ESG-Daten. Eine klare Strategie mit deutlicher Umsetzung der Bestimmung des Anlagereglements, Anlagen zu bevorzugen, welche über ein hohes Nachhaltigkeitsrating verfügen, also bei mangelhaftem Fortschritt, Deselektion und Neuselektion vorzunehmen, ist noch ausstehend. Ein Potenzial für eine bestimmte Systemperformance zu Netto Null nicht viel später als 2040 ist jedoch erkennbar.

Noch fehlt eine Klimastrategie für einen Dekarbonisierungspfad aller finanzierten CO2-Emissionen. Sobald aber das Reporting eine substanzielle und bereits getätigte Paris-kompatible Reduktion aufzeigt, wird die Klima-Allianz die Einstufung auf **Hellgrün** vornehmen. Voraussetzung sind folgende Weiterentwicklungen:

- Die Veröffentlichung und der Nachweis der beginnenden Umsetzung der optimal konzipierten Klimastrategie für die direkten Immobilien.
- Ein erkennbarer Dekarbonisierungspfad der indirekten Immobilienanlagen.
- Ein Mechanismus für einen Zuwachspfad von Green Bonds für grüne Hypotheken und grüne Immobilien.

Die Systemperformance – gesamthaft betrachtet und gewichtet im Masse des jeweiligen Klimahebels der Zuger Pensionskasse – muss eine Perspektive für einen 1,5°C-Absenkpfad gemäss Pariser Abkommen mit Ambition Netto-Null Ziel 2040 gemäss den Kriterien des Ratings Immobilien der Klima-Allianz eröffnen.

Tendenz 2023-2025

Bewertung: Potenzial zu Hellgrün

Kommentar Klima-Allianz

- Eine übergreifende, systematische Immobilienstrategie mit Fokus auf die direkten Immobilien und die Hypothekenvergabe ist vorhanden.
- Für die direkten Immobilien besteht eine solide, noch interne Klimastrategie mit Ziel Netto-Null 2040.
- Für die Hypothekenvergabe besteht eine gute Aussicht zu einem weiteren Zuwachspfad solcher Finanzierungen mit nachgewiesen optimaler Wirksamkeit, der durch Beratung, Vergabekriterien und Monitoring wie auch durch das relative Ausmass der Zinsverbilligung erreicht wird. Im umkämpften Hypothekenmarkt erzeugt die Zuger Pensionskasse somit Druck auf die Mitbewerber, ebenfalls solche grüne Hypotheken anzubieten und die Eigentümer konventioneller, nicht sanierter Gebäude zu benachteiligen. Dies wiederum setzt am Markt Preissignale, die den Druck zur Vornahme von Sanierungen und Umstellung auf erneuerbare Energien erhöhen.
- Die Weiterentwicklung der Klimastrategie sollte auch ein offensives Engagement bei den Kollektivanlagen in Immobilien im In- und Ausland mit Divestment/Neuselektion-Strategie im Fall ungenügender Performance, sowie das Impact Investing in Green Bonds für grüne Hypotheken und für grüne Immobilien umfassen.
- Via Produktselektion und Engagement oder Auswechslung von Managern oder Fonds sollte bei den Kollektivanlagen in Immobilien im In- und Ausland eine mit überzeugendem Management dokumentierte Verpflichtung zum Netto-Null Ziel nicht viel später als 2040 gesichert werden.
- Bei anderen Immobilienfinanzierungen ist noch kein geplanter Zuwachspfad für ein verstärktes Impact Generating Investing ersichtlich. Es sollte ein Prozess implementiert werden, der zu einem Zuwachspfad von Green Bonds 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.