



Compatibilité climatique Migros Pensionskasse (MPK)

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 und Geschäftsbericht 2020 wie folgt auf (in Prozent aller Immobilienanlagen):

- Direkte Immobilienanlagen: 62%
- Indirekte Immobilienanlagen Ausland: 27%
- Hypotheken/Darlehen für Hypotheken via Glarner Kantonalbank, UBS und andere Banken (geschätzt): 11%
- Green Bonds Immobilien: 0%

Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien

▪ Direkte Immobilien:

Das Immobilienportfolio der MPK liegt gemäss Nachhaltigkeitsbericht 2020 im wesentlichen in der Region Zürich, Basel und Mittelland, und der Fokus liegt auf gute bis sehr gute Lagen in Gross- oder Mittelzentren inklusive zugehöriger Agglomerationen, guter Verkehrsanbindung insbesondere mit dem öffentlichen Verkehr, auf Bauprojekten und neuerer oder totalsanierten Bestandesbauten, mit Fokus auf möglichst hohem Wohnanteil; in reines Gewerbe soll nur an nachhaltig vermietbaren Standorten investiert werden.

Die MPK hatte gemäss Nachhaltigkeitsbericht 2021 bereits 2016 Ziele zur Nachhaltigkeit bei den Immobilien definiert.

Ein zentraler Bestandteil der neuen, allgemeinen Klimastrategie des Nachhaltigkeitsberichtes 2020 und des Nachhaltigkeitsberichtes 2021 ist das Ziel der MPK, den CO₂-Ausstoss ihres direkt gehaltenen Immobilienportfolios entscheidend zu senken.

Es sind folgende Massnahmen im Gange oder vorgesehen:

- Reduktion Heizwärme- und Heizenergiebedarf,
- Bei Neubauten grundsätzlich MINERGIE®-Standard oder vergleichbar,
- Reduktion Energiebedarf für Warmwasser,
- Senkung des Elektrizitätsbedarfs,
- Erhöhung des Anteils an erneuerbarer Energie,
- Effizienzverbesserung der bestehenden Energieerzeugungsanlagen,
- Reduktion des Ressourcenverbrauchs verbunden mit einer Sensibilisierung der Mieter zur Verhaltensänderung (Suffizienz/gleiche Mieterzufriedenheit mit reduziertem Energieverbrauch),
- Zukünftige systematische Berücksichtigung der Lebenszykluskosten bei Neubauten und bei Sanierungen. In einem ersten Schritt sollen die Kostentreiber für die Betriebskosten bestimmt und Varianten der Kostenoptimierung evaluiert werden. In einem zweiten Schritt sollen diese kostenoptimierten Varianten als Standards in die Bauvorgaben integriert werden,
- Ausbau der Solarenergie: der Strombedarf der Mieterschaft soll vermehrt durch selbst produzierten Solarstrom gedeckt werden,
- E-Ladestationen: die Nachfrage nach Auflademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge soll erfüllt werden, und bei Neubauten wird dem neuen Bedürfnis bereits bei der Planung Rechnung getragen.

Die MPK befolgt eine holistisch angelegte Nachhaltigkeitsstrategie; diese umfasst die Bereiche Ökologie (Klima, Biodiversität in der Umgebungsgestaltung; das Prinzip der Schwammstadt soll berücksichtigt werden, wo durch eine Optimierung des Regenwassermanagements die Kühlung durch Verdunstung gesteigert werden soll), Ökonomie (Sicherstellung einer nachhaltigen Standortwahl bei Erwerb und Neubau, Minimierung der Lebenszykluskosten bei Neubauten und bei Sanierungen bereits bei der Planung durch Minimierung der Unterhalts- und Betriebskosten, was auch den Mietern zugutekommt), sowie

Gesellschaft (Zufriedenheit der Mieter, Klimawandel-Anpassung durch sommerliche Hitzeabführung: es sollen im Stadtklima «kühle Oasen» geschaffen werden, wo die Aufenthaltsqualität in Bodennähe optimiert und die Erhitzung der versiegelten Flächen vermieden wird, und durch eine optimierte Auswahl und Anordnung der Begrünung sollen die Kühlleistung und die Biodiversität gesteigert werden). Gemäss Nachhaltigkeitsbericht 2020 soll der Anteil der als «Naturnahe Aussenraumgestaltung» durch den Verein Natur & Wirtschaft zertifizierten Umgebungsfläche von aktuell 4.9% bis 2030 auf mindestens 16% erhöht werden. Aktuell sind Projekte geplant für die Erhöhung der zertifizierten Fläche auf einen Erwartungswert von 28.6%.

Der Energiebedarf soll von aktuell 63.7 kWh/m² EBF (Energiebezugsfläche) pro Jahr auf 33.7 kWh/m² EBF/a sinken.

Die CO₂-Emissionen sollen entlang eines geplanten Dekarbonisierungspfads sinken, namentlich um 50% bis 2030 hin zur nachhaltigen Energieerzeugung bis 2050. Bereits erfolgreich umgesetzt wurde eine Reduktion von 17.4 kg CO₂/m² EBF (Energiebezug per Ende 2019 um 3.0 kg CO₂/m² auf 14.4 kg CO₂/m² EBF (pro Jahr im Vergleich zur letzten Messung. Die Emissionen sollen bis 2030 um 35% auf maximal 9.4 kg/m²/a CO₂ und bis 2050 um 80% auf 3.4 kg/m²/a sinken (Sollwerte). Der Erwartungswert für die Reduktion per 2030 ist jedoch höher, nämlich bereits auf nur 7.6 kg/m²/a, was rund 50% weniger im Vergleich zu Ende 2020 entspricht statt nur minus 35%, somit das angestrebte Hauptziel (s. oben) erreicht würde.

■ Indirekte Immobilien:

Die MPK arbeitet gemäss den Nachhaltigkeitsberichten 2020 und 2021 an der Analyse ihrer indirekten Immobilien im Ausland, basierend auf dem globalen ESG- und Klima-Bewertungsstandard GRESB Real Estate Assessment mit Benchmark im Vergleich zu den Peers, bzw. verlangt von den externen Fondsverwaltern entsprechende Daten.

Aus dem Report von Pensimo zur Anlagestiftung Testina (Auslandsimmobilien) geht hervor, dass die MPK zusammen mit anderen Pensionskassen Anlegerin ist, allerdings in unbekanntem Ausmass und mit unbekanntem Anteil am eigenen Portfolio der Immobilien Ausland. Als Produkt von Pensimo ist Testina deren Nachhaltigkeitspolitik verpflichtet.

Kommentar Klima-Allianz

Die vorbereitenden Arbeiten im Feld der indirekten Immobilien und die Entwicklungen bei der Auslandsimmobilien-Stiftung von Pensimo sind ein guter erster Schritt, der das Fundament für entschlossene Dekarbonisierungsschritte unter Einbezug der ESG-Qualität ermöglicht.

Es ist jedoch noch keine 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 Einforderung der CO₂-Emissionen pro m² und von detaillierten ESG-Informationen sowie der Verpflichtung zu Netto Null spätestens 2050. Fortgeschrittene Vermögensverwalter sind in der Lage, diese beispielsweise auf der Basis der weit verbreiteten Teilnahme am globalen ESG- und Klima-Managementstandard GRESB zu gewinnen.
- Bei ausbleibendem Fortschritt oder ungenügender Performance, Deselektion von Mandaten und Fonds zugunsten von Anlagegefässen, deren Dokumentation maximale Klimawirkung und ESG-Qualität nachweist.

■ Hypotheken und Green Bonds Immobilien:

Es ist keine Absicht ersichtlich, im Bereich der 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:

- 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 spätestens 2050. 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 für grüne Hypotheken.
- Impact Investments in Green Bonds für die Direktfinanzierung grüner Immobilien.

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

■ Direkte Immobilien:

Wie oben erwähnt, hat die MPK die CO₂-Intensität ihres Immobilienparks ermittelt. Gemäss Nachhaltigkeitsbericht 2021 werden die CO₂-Emissionen mittels eines für das Bundesamt für Umwelt entwickelten CO₂-Rechners ermittelt. Der Absenkpfad für das Gesamtportfolio wird dabei auf Liegenschaftsebene basierend auf den Erstellungs-/Sanierungsjahren und der Bauteillebensdauer projiziert. Zusätzlich werden beschlossene energetische Sanierungen und geplante Heizungssubstitutionen berücksichtigt. Zu einem späteren Zeitpunkt sollen die Berechnungen

durch effektive Verbrauchsdaten ergänzt werden. Langfristig ist geplant, die CO₂- Äquivalente durch digitale Messsysteme zu erfassen.

Kommentar Klima-Allianz

- Es ist noch nicht bekannt, ob nur die Emissionen des [Scope 1](#) (direkte Emissionen durch eigene Wärmeerzeugung) erfasst werden sollen, oder auch diejenigen des [Scope 2](#), nämlich aus der extern bezogenen Energie via Fernwärme eingeschlossen sind.
- Noch ausstehend sind Informationen zum Einbezug der extern generierten Emissionen durch den Verkehr der Nutzer ([Scope 3](#) downstream) in die Planungsentscheide.

■ Indirekte Immobilien:

Es ist noch kein Reporting mit detaillierten CO₂-Emissionen unter Einbezug passender ESG-Indikatoren für die in kollektive Anlagen investierten Immobilien ersichtlich, welches die Vermögensverwalter ihrerseits auf der Basis der Teilnahme am globalen ESG- und Klima-Managementstandard **GRESB** zu gewinnen in der Lage sind.

■ Hypotheiken:

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

Dekarbonisierungsziele für direkte und indirekte CO₂-Emissionen und Massnahmenplanung

■ Direkte Immobilien:

Wie oben erwähnt, besteht eine Verpflichtung zu einem ambitionierten Dekarbonisierungspfad der direkten Emissionen mit im Prinzip Netto-Null Ziel 2050.

■ Indirekte Immobilien:

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

■ Hypotheiken und Green Bonds Immobilien:

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

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

■ Direkte Immobilien:

Wie oben erwähnt, besteht ein Reporting über das Ausmaß der Reduktion der direkten Emissionen und über die Verbesserung anderer Nachhaltigkeitselemente mit Bezugsjahr 2020.

■ Indirekte Immobilien:

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

■ Hypotheiken und Green Bonds Immobilien:

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



Schlussfolgerung

Aktuell noch kein publizierter, definitiv festgelegter Pfad zu Netto-Null spätestens 2050 für alle Immobilienanlagen.

Positiv:

- Bei den eigenen, direkt kontrollierten Immobilien liegt eine umfassende Strategie vor, mit im Prinzip Verpflichtung zum Ziel Netto Null 2050 und auf systematischer Planung fundierter Projektion zur Halbierung der CO₂-Intensität bis 2030 gegenüber 2020. Ein optimales Potenzial für eine zukünftige Systemperformance zu Netto-Null spätestens 2050 ist erkennbar.
- Hält die MPK die vergangene und bis 2030 projizierte Senkungsgeschwindigkeit auch nach 2030 ein, dann wären Null-Emissionen um 2040-2045 erreicht statt erst 2050 wie vom Bundesrat-Ziel vorgegeben.

Jedoch:

- Bei den indirekten Immobilienanlagen sind keine Aktivitäten zur expliziten Anforderung der CO₂-Emissionen mit dem Ziel der Einleitung eines Dekarbonisierungspfades hin zu Netto-Null 2050 ersichtlich. Eine Systemperformance zu Netto-Null spätestens 2050 ist noch aufzubauen.
- Bei den Hypotheiken und anderen Immobilienfinanzierungen ist keine Verpflichtung zu einem Wachstumspfad klimawirksamer grüner Hypotheiken und von Green Bonds oder gleichwertiger Finanzierungen für grüne Hypotheiken oder für grüne Immobilien ersichtlich.

Noch fehlt eine Klimastrategie für einen Dekarbonisierungspfad aller finanzierten CO₂-Emissionen. Sobald aber das Reporting eine substantielle und bereits getätigte Paris-kompatible Reduktion aufzeigt, wird die Klima-Allianz die Einstufung auf **Hellgrün** vornehmen. Voraussetzung ist ein erkennbarer Dekarbonisierungspfad nicht nur der direkt kontrollierten Immobilien, sondern auch der

indirekten Immobilienanlagen sowie ein Mechanismus für einen Zuwachspfad grüner Hypotheken und/oder von Green Bonds für grüne Hypotheken und grüne Immobilien. Die Systemperformance – gesamthaft betrachtet und gewichtet im Masse des jeweiligen Klimahebels der MPK – muss eine Perspektive für einen 1,5°C-Absenkpfad gemäss Pariser Abkommen mit Ambition Netto-Null Ziel 2040 gemäss den Rating-Kriterien Immobilien der Klima-Allianz eröffnen.



Tendenz

Bewertung: Potenzial zu Hellgrün

Kommentar Klima-Allianz

- Mit der Strategie für Immobilien unter direkter Kontrolle, die einen ambitionierten Dekarbonisierungspfad beinhaltet, hat die MPK eine ausgezeichnete Grundlage geschaffen, um in naher Zukunft ihr gesamtes Immobilienportfolio auf das Netto-Null Ziel spätestens 2050 ausrichten zu können.
- Die Klimastrategie sollte auch die Kollektivanlagen in Immobilien im Ausland und die Hypothekenvergabe sowie einen Zuwachspfad für das Impact Investing in Green Bonds oder gleichwertige Finanzierungen für grüne Hypotheken und für grüne Immobilien umfassen.
- Via Produktselektion und Engagement oder Auswechslung von Managern sollte bei den Kollektivanlagen in Immobilien die regelmässige Dokumentation der ESG-Qualität und der CO₂-Emissionen pro m² gesichert werden – und die Verpflichtung zum Netto-Null Ziel spätestens 2050.
- Bei den Hypotheken sollte ein Angebot für grüne Hypotheken insbesondere für Sanierungen sowie ein Prozess implementiert werden, der zu einem Zuwachspfad führt.
- Bei den 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 adjustierende Massnahmenplanung zu einem ehrgeizigen Zwischenziel für 2030 gesetzt werden, so dass ein Potenzial besteht, bis 2040 Netto-Null zu erreichen.