



# Klimakompatibilität

## Pensionskasse der Stadt Luzern PKSL

### 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 2022 wie folgt auf (in Prozent aller Immobilienanlagen):

- Direkte Immobilienanlagen: 52%
- Indirekte Immobilienanlagen Inland: 18%
- Indirekte Immobilienanlagen Ausland: 10%
- Hypotheken direkt: 15%
- Hypotheken (Kollektivanlagen): 5%
- Green Bonds Immobilien: 0%

### Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien

#### ▪ Direkte Immobilien:

Gemäss der Immobilienpräsentation befinden sich die direkt verwalteten Liegenschaften in der Stadt Luzern sowie in einigen angrenzenden Gemeinden.

Seit Mai 2023 befolgt die PKSL im Rahmen ihrer übergeordneten Nachhaltigkeitspolitik eine umfassende ESG-Strategie Immobilienportfolio Direktanlagen. Ein erstes ESG-Reporting Immobilien liegt ebenso vor.

Die PKSL lehnt sich an den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz an und zielt darauf ab, mit ihrem Gebäudebestand die Klima- und Energieziele der Stadt Luzern zu erfüllen:

- Die ESG-Strategie wurde in Zusammenarbeit mit Amstein + Walthert erarbeitet. Zwecks Formulierung realistischer, umsetzbarer und möglichst kosteneffizienter Zielgrössen wurden ausgehend vom aktuellen Zustand des PKSL-Portfolios sowie den natürlichen Lebens- und Erneuerungszyklen der jeweiligen Immobilien verschiedene Absenkpfade modelliert. Die PKSL hat sich im Anschluss auf eine Variante mit Ziel Netto-Null bis 2040 festgelegt.

- Die aktuelle CO<sub>2</sub>-Intensität des Immobilienbestandes beträgt 22 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/a.
- Darin und im Zielpfad inbegriffen sind auch die indirekten Treibhausgasemissionen (Scope 2), welche aus dem Allgemenstrombedarf (inkl. Wärmepumpenstrom) und den Fernwärmebezügen innerhalb des Portfolios resultieren. Für die Fernwärme wird von einer Reduktion des fossilen Anteils gegen Null ab dem Jahr 2030 bis zum Jahr 2050 ausgegangen.
- Konkret setzt sich die PKSL zum Ziel, bis zum Jahr 2040 die Energieintensität auf 80 kWh/m<sup>2</sup> EBF sowie die Treibhausgasintensität auf 2 kg/m<sup>2</sup> EBF zu reduzieren. Diese Restemissionen stammen von dem postulierten fossilen Anteil der Fernwärme per 2040.
- Der Absenkpfad beinhaltet die Halbierung der CO<sub>2</sub>-Intensität bis 2030 im Vergleich zu 2020.
- Zur Einhaltung der definierten Zielwerte werden zukünftig Gesamtanierungen von energieintensiven Bestandesbauten durchgeführt. Dabei wird eine Reduktion des Energieverbrauchs durch die Verbesserung der Wärmedämmschicht und den Ersatz alter Fenster erzielt.
- Die Wärmeproduktion des ganzen Portfolios hat zukünftig bestmöglich durch den Einsatz von erneuerbaren Wärmezeugern zu erfolgen. Hierzu sind fossile Heizsysteme im nächsten Sanierungszyklus durch Wärmepumpenlösungen oder den Anschluss an ein Fernwärmenetz, sofern Anschlussmöglichkeit vorhanden, zu ersetzen.
- Zur Erhöhung der Solarstromproduktion sind Ersatzneubauten mit PV-Anlagen auf dem Dach und an Fassaden auszurüsten sowie die Dächer von Bestandsliegenschaften für eine Nachrüstung von PV-Anlagen zu prüfen.
- Die PKSL übernimmt damit die Forderung der Klimastrategie der Stadt Luzern zur Erhöhung der Solarstromproduktion mit dem Ziel des solaren Deckungsgrads von 25% des Gesamtstromverbrauchs im Portfolio bis zum Jahr 2050.k
- Die PKSL erachtet den ressourcenschonenden Materialeinsatz in der Erstellung von Neubauten sowie der Sanierung von Bestandesbauten als wichtiges Thema zur Senkung der grauen Energie (Scope 3 upstream). Im Zentrum stehen dabei die Suffizienz ('Verzicht') im Materialverbrauch, der Einsatz robuster und langlebiger Materialien

- sowie die konsequente Systemtrennung von Bauteilen unterschiedlicher Lebensdauer.
- Zur Verbesserung der grauen Energie reduziert die PKSL zukünftig den Einsatz energieintensiver Baumaterialien und setzt vermehrt Bauteile mit Systemtrennung ein, um die Schliessung von Materialkreisläufen zu begünstigen und gleichzeitig die Lebensdauer der Bauten zu verlängern.
  - Die PKSL unterstützt die Vielfalt der Nutzung in Form der Gestaltungsfreiheit privater Räumlichkeiten sowie mit der sozialen Durchmischung in den Liegenschaften.
  - Zum Erhalt der Marktfähigkeit legt die PKSL grossen Wert auf hohe Standortattraktivität im Portfolio durch zentrale Standorte mit guter Verkehrsanbindung (Berücksichtigung des Scope 3 downstream). Bei Sanierungen ist eine qualitätsvolle Verdichtung und eine effizientere Bodennutzung zur Schaffung von mehr Lebensraum zu prüfen, ohne dadurch soziale Kriterien ausser Acht zu lassen. Weiter achtet die PKSL im Planungsprozess von Neubauten auf einen marktgerechten Wohnungsmix und schafft sich Handlungsspielraum, zukünftig einfacher Grundrissanpassungen vornehmen zu können.

Schliesslich ist festzuhalten, dass die PKSL gemäss der Immobilienpräsentation Wohnen im Alter über passende Immobilien verfügt und auch Kapazität einsetzt, um die Nutzenden wunschgemäss und bedarfsgerecht zu betreuen, um die Lebensqualität und die Selbstständigkeit zu fördern und möglichst lange zu erhalten.

▪ Indirekte Immobilien:

Es ist keine Strategie zur Dekarbonisierung der Immobilieninvestitionen in kollektive Kapitalanlagen im In- und Ausland ersichtlich.

Die Klimastrategie sollte einen raschen Absenkungspfad der CO<sub>2</sub>-Emissionen mit Einschluss von ESG-Zielen zum Ziel haben und die nachfolgenden Wirkachsen kombinieren.

Beginnend mit den verhältnismässig gut beeinflussbaren indirekten Immobilienanlagen im Inland sollte die Klimastrategie Zwischen- und Endziele festlegen für den Zeitraum bis 2050, Reporting definieren und inhaltlich auf folgenden Pfeilern beruhen:

- Engagement der Asset Manager durch Einforderung der CO<sub>2</sub>-Emissionen pro m<sup>2</sup> 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 verbreitenden Teilnahme am globalen ESG- und Klima-Managementstandard GRESB zu gewinnen. In der Schweiz haben die Fondsverwalter mit den neuen Leitlinien "Umweltrelevante Kennzahlen" der AMAS eine gute Grundlage zur Dokumentation der Treibhausgasemissionen.
- 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 CO<sub>2</sub>- 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 CO<sub>2</sub>-Fussabdruck, durch Maximierung der Wiederverwendung und -Verwendbarkeit von Baumaterialien, Bauteilen und Energietechnik (Scope 3 upstream).
- 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.

Im Feld der indirekten Immobilien im Ausland sollte die Klimastrategie die folgenden Wirkachsen kombinieren:

- Engagement der Asset Manager durch Einforderung der CO<sub>2</sub>-Emissionen pro m<sup>2</sup> 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 verbreitenden Teilnahme am globalen Standard 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:

Seit Mitte 2023 bietet die PKSL eine EQO Festhypothek mit Zinsvergünstigung für Minergie-zertifizierte Objekte und für Liegenschaften mit

GEAK mindestens Klasse B bei Neubauten und bestehenden Gebäuden beziehungsweise Klasse C für bevorstehende Umbauten und Sanierungen an.

Bei den Hypothekenfonds und im Bereich der Green Bonds für grüne Immobilien ist noch keine Strategie für einen Zuwachspfad von Sanierungen mit optimaler Energieeffizienz und Dekarbonisierung ersichtlich.

---

#### Kommentar Klima-Allianz

Eine Klimastrategie in diesem Bereich sollte sich auf die folgenden Wirkachsen abstützen:

- Engagement der Asset Manager der Hypothekenfonds durch Einforderung der CO<sub>2</sub>-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 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 CO<sub>2</sub>-Emissionen und ESG-Bestandesaufnahme

##### ▪ Direkte Immobilien:

Wie erwähnt hat die PKSL ihr erstes ESG-Reporting Immobilien Mitte 2023 veröffentlicht.

---

#### Kommentar Klima-Allianz

- Im Reporting sind hingegen noch keine Informationen zur umfassenden Bestandesaufnahme und zur Verbesserung der ESG-Qualität im Sinne der Rating-Kriterien der Klima-Allianz ersichtlich.
- Noch ausstehend ist entsprechend die Berichterstattung über die ESG-Positivwirkung 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" und von Goal 11 "Sustainable Cities and Communities" in Verbindung mit Goal 11.1 "Ensure access for all to adequate, safe and affordable housing". Insbesondere die Mietzinspolitik und deren Nutzen für die Gesellschaft mit Förderung moderater Mietkosten ist nicht offengelegt.

##### ▪ Indirekte Immobilien:

Es ist kein Reporting mit detaillierten CO<sub>2</sub>-Emissionen unter Einbezug passender ESG-Indikatoren für die in kollektive Anlagen investierten Immobilien ersichtlich.

##### ▪ Hypotheken:

Es ist keine Absicht ersichtlich für die Messung der finanzierten CO<sub>2</sub>-Emissionen, die durch den Bestand der Hypotheken in der Schweiz finanziert

werden.

#### Dekarbonisierungsziele für direkte und indirekte CO<sub>2</sub>-Emissionen und Massnahmenplanung

##### • Direkte Immobilien:

Wie erwähnt hat die PKSL das Ziel Netto Null 2040 (Scope 1 und 2) festgelegt.

##### ▪ Indirekte Immobilien:

Es sind noch keine konkreten Ziele für einen 1.5°C-kompatiblen Absenkpfad der CO<sub>2</sub>-Emissionen für die in kollektive Anlagen investierten Immobilien ersichtlich.

##### ▪ Hypotheken und Green Bonds Immobilien:

Es sind noch keine konkreten Ziele für einen dezidierten Wachstumspfad für grüne Hypotheken, 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:

Es ist naturgemäss noch kein Reporting über das Ausmass der erreichten Reduktion der direkten und indirekten Emissionen oder über die Verbesserung anderer Nachhaltigkeitselemente mit Bezugsjahr 2020 ersichtlich.

##### ▪ Indirekte Immobilien:

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

##### ▪ Hypotheken und Green Bonds Immobilien:

Es ist kein Reporting über Fortschritte bei der Reduzierung der finanzierten CO<sub>2</sub>-Emissionen durch Erhöhung des Anteils an grünen Hypotheken oder Green Bonds für grüne Immobilien ersichtlich.



---

#### Schlussfolgerung

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

Positiv:

- Bei den eigenen Immobilien liegt eine dezidierte ESG-Strategie Immobilienportfolio Direktanlagen mit umfassenden CO<sub>2</sub>-Messdaten vor, die auf dem weitgefassten ESG-Ansatz

Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS Hochbau) fundiert.

- Diese Strategie für die direkten Immobilien beinhaltet eine auf verbindlicher Sanierungsplanung beruhende Verpflichtung zu einen Dekarbonisierungspfad mit Halbierung der Treibhausgasemissionen bis 2030 und zum Ziel Netto-Null 2040.
- Für den eigenen Immobilienpark besteht folglich eine Dekarbonisierungsstrategie mit exzellenter Systemperformance für die Sicherung des Netto-Null Ziels 2040 unter substanziellem Einbezug der relevanten UN-Sustainable Development Goals.
- Neu bietet die PKSL eine ECO Hypothek mit Zinsvergünstigung für Sanierungen und Neubauten an.

Jedoch:

- Bei den indirekten Immobilienanlagen sind keine Aktivitäten zur Anforderung der CO<sub>2</sub>-Emissionen mit dem Ziel der Einleitung eines Dekarbonisierungspfad hin zu Netto-Null 2050 ersichtlich. Eine Systemperformance zu Netto-Null spätestens 2050 ist noch aufzubauen.
- Bei den Hypotheken-Kollektivanlagen und anderen Immobilienfinanzierungen ist keine Verpflichtung zu einem Zuwachspfad klimawirksamer grüner Hypotheken und von Green Bonds oder gleichwertiger Finanzierungen für grüne Hypotheken und für grüne Immobilien ersichtlich.

Noch fehlt eine Klimastrategie für einen Dekarbonisierungspfad aller finanzierten CO<sub>2</sub>-Emissionen. Sobald aber das Reporting eine substanzielle und bereits getätigte Paris-kompatible Reduktion aufzeigt, wird die Klima-Allianz die Einstufung auf Hellgrün vornehmen. Voraussetzung ist ein erkennbarer Dekarbonisierungspfad insbesondere der indirekten Immobilienanlagen sowie ein Mechanismus für einen Zuwachspfad grüner Hypotheken in Eigenvergabe und via Hypothekenfonds, und/oder von Green Bonds für grüne Hypotheken und grüne Immobilien. Die Systemperformance – gesamthaft betrachtet und gewichtet im Masse des jeweiligen

Klimahebels der PKSL – 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 ihrer Strategie für die eigenen Immobilien, der einen ambitionierten Dekarbonisierungspfad beinhaltet, sowie mit ihrem neuen Angebot an grünen Hypotheken hat die PKSL 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 In- und Ausland, die Hypotheken-Kollektivanlagen sowie das Impact Investing in Green Bonds 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 CO<sub>2</sub>-Emissionen pro m<sup>2</sup> gesichert werden – und die Verpflichtung zum Netto-Null Ziel spätestens 2050.
- Via Produktselektion und Engagement oder Auswechslung von Managern sollte bei den Hypothekenfonds die Dokumentation der CO<sub>2</sub>-Emissionen pro m<sup>2</sup> der finanzierten Immobilien eingefordert werden – und die Verpflichtung zu Netto Null spätestens 2050, die primär erreicht wird durch einen Zuwachspfad grüner Hypotheken mit optimaler Wirksamkeit und durch Beratung, durch zwingende Vergabekriterien und durch Zinsverbilligung.
- Bei anderen Immobilienfinanzierungen sollte ein Prozess implementiert werden, der zu einem Zuwachspfad von Green Bonds oder gleichwertiger Finanzierungen führt, eingesetzt für grüne Hypotheken und/oder grüne Immobilien mit optimaler CO<sub>2</sub>-Wirksamkeit insbesondere für Sanierungen.
- Für sämtliche Klimahebel im Immobilienbereich sollte eine permanent zu ajustierende Massnahmenplanung zu Netto Null spätestens 2050 implementiert und ein ehrgeiziges Zwischenziel für 2030 gesetzt werden, so dass ein Potenzial besteht, bis 2040 Netto-Null zu erreichen.