



# Klimakompatibilität

## Pensionskasse der Stadt Winterthur PKSW

### 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: 0%
- Indirekte Immobilienanlagen Inland (Anlagestiftungen, Fonds): 76%
- Indirekte Immobilienanlagen Ausland: 20%
- Hypotheken: 4%
- Green Bonds Immobilien: 0%

### Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien

#### ■ Indirekte Immobilien In- und Ausland:

Gemäss Nachhaltigkeitsbericht 2023 hat die PKSW sich engagiert, um Klima- und Energiedaten sowie Dekarbonisierungsverpflichtungen und Absenkpfade zusammenzutragen. Sie berichtet im Detail und im Format des ASIP-Standards vom Dezember 2022 darüber. Daraus geht hervor dass ihr mit einer Datenabdeckung von 99% des Volumens die CO<sub>2</sub>-Intensitäten der Sub-Fonds bekannt sind. Die Aggregation per Ende 2022 ergibt eine CO<sub>2</sub>-Intensität (Scope 1 und Scope 2) von 18.1 kg/m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche. Netto-Null Pfade sind teilweise bekannt: Asset Manager von 40% des Volumens geben an, 2030 Absenkungen erreichen zu wollen, die für die PKSW auf diesem Teil eine Reduktion auf 11.4 kg/m<sup>2</sup> bedeuten würden – eine Reduktion um rund 40% also.

Auch auf den indirekten Immobilien Ausland besteht gemäss Nachhaltigkeitsbericht 2023 ein regelmässiger Austausch, und die PKSW "beobachtet die Entwicklungen und Fortschritte sehr eng". Mit einer Mitteilung vom Dezember 2023

an die Klima-Allianz informiert die PKSW, auf den nächsten Nachhaltigkeitsbericht hin arbeite sie für die erstmalige komplette Veröffentlichung der relevanten Klima-Kennzahlen für ihren gesamten Immobilien-Ausland-Bestand.

Im Rahmen eines Austauschs der PKSW zusammen mit ihrem ausschliesslichen Mandatsträger Swiss Finance and Property Group (SFP) vom Februar 2024 informiert die Kasse, sie habe das Mandat für alle indirekten Immobilien Ausland und Schweiz neu ausgeschrieben und dabei den ESG-Kriterien explizit ein hohes Gewicht zugewiesen. Gewählt wurde folglich SFP als Mandatsträger. Als Teil davon wurde unter anderem die bestehende Beteiligung der PKSW bei Pensimo Anlagestiftung, Anlagegruppe Casareal mit einem Anteil von etwas über einem Viertel der indirekten Immobilien Schweiz in das Mandat integriert. Die PKSW ist auf Stufe Stiftungsrat bei der Pensimo Anlagestiftung vertreten. Somit besteht eine direkte Kontrollmöglichkeit.

Auf diesem Viertel ist ein Dekarbonisierungspfad ersichtlich. Wie im Factsheet Immobilien PKZH detaillierter erläutert wird, verpflichtet sich der Immobilieneigner Pensimo mit seinem Gesamtbestand zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen Scope 1 und Scope 2 um 20% bis 2027 im Vergleich zu 2021 sowie zu Netto-Null 2050.

Die SFP ist selbst gewichtige direkte Immobilieneigentümerin vorwiegend in der Schweiz. Als Asset Manager für indirekte Immobilien In- und Ausland ist sie auch Anbieterin von Fonds und Anlagestiftungen am Markt. Neben dem überwiegenden eigenen Immobilienbestand sind auch externe Immobilienfonds Teil von Mandaten, Anlagegruppen und Fonds. In dieser Rolle ist sie Investor Member beim globalen Standard GRESB.

Unter ihrer ESG-Strategie und gemäss ihrem ESG-Bericht 2022 hat sich die SFP dazu verpflichtet, im Total aller ihrer eigenen, im Rahmen ihrer direkten Anlagegefässe gehaltenen Immobilien ihre CO<sub>2</sub>-Emissionen (Scope 1 und 2) bis 2030 im Vergleich zu 2019 zu halbieren. Dazu soll der Energieverbrauch entsprechend reduziert werden und der Bestand soll auf min. 50% erneuerbare Energien bis 2030 angesetzt werden. Auch die Aspekte des nachhaltigen Bauens sind ähnlich den Kriterienätzen des SNBS integriert. Betreffend ihre indirekten Anlagegefässe und ihre Mandate wie dasjenige für die PKSW bekennt sich die SFP zu einem intensiven, interaktiven Engagement mit den unterliegenden Asset Managern der Sub-Anlagegefässe. Sie strebt an, mit ihren Anlagegefässen und Mandaten im Markt zu den nachhaltigen First Movers zu gehören. All dies geht aus dem SFP-ESG-Bericht 2022 hervor.

Die SFP hat, als alleiniger Mandatsträger für die PKSW, die Daten für den Nachhaltigkeitsbericht 2023 in auf Portfolioebene aggregierter Form eingeliefert.

---

#### Kommentar Klima-Allianz

Mit der Gewinnung der Datenübersicht und dem neuen, ESG- und Klimabewussten Mandatsträger SFP besteht bei den indirekten Immobilien im Inland die gute Chance, eine weitergehende Strategie mit Fokus auf Netto-Null Ziel möglichst 2040 und Einbezug von ESG-Zielen wie unten dargelegt zu entwickeln.

Je nachdem, wie gross der Wertanteil der Anlagegefässe ist oder sein wird, der direkt via Pensimo und via SFP-eigene Anlagestiftungen/Fonds angelegt ist, könnte bereits von einem guten Startpunkt ausgegangen werden.

Diese 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 Fondsmanager, via SFP sowie direkt via Pensimo, durch Einforderung, zusätzlich zu den CO<sub>2</sub>-Emissionen Scope 1 und Scope 2 pro m<sup>2</sup>, auch von Scope 3-Informationen, detaillierten ESG-Informationen, Photovoltaik-Zunahmepfaden sowie der Verpflichtung zu Netto Null eher 2040 als 2050.
- 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:

- Mit dem beabsichtigten Engagement der Asset Manager durch Einforderung der CO<sub>2</sub>-Emissionen pro m<sup>2</sup>, ebenfalls Beschaffung von detaillierten ESG-Informationen sowie der Verpflichtung zu Netto Null spätestens 2050. Fortgeschrittene Vermögensverwalter sind in der Lage, diese 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:

Dem Hypothekenangebot der PKSW ist keine grüne Hypothek zu entnehmen.

Es ist keine Absicht ersichtlich, im Bereich der Finanzierung von beeinflussbaren, externen Immobilieneigentümern eine Strategie zu konzipieren insbesondere für einen Wachstumspfad 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 bei den Obligationen Schweiz vorhanden, 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 Wachstumspfad 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. Diese fördern klimapositive Sanierungen mit optimaler Energieeffizienz und Dekarbonisierung, aber auch Neukäufe oder Neubauten mit besonders hoher Klima- und ESG-Positiv-Wirkung.
- Impact Investments in Green Bonds oder vergleichbare Anlagelösungen von Emittenten, welche für die Direktfinanzierung grüner Immobilien von externen Immobilieneigentümern bestimmt sind – schwergewichtig im Sinne klimapositiver Sanierungen mit optimaler Energieeffizienz und Dekarbonisierung, aber auch für Neukäufe oder Neubauten mit besonders hoher Klima- und ESG-Positiv-Wirkung.

#### Reporting der direkten und indirekten CO<sub>2</sub>-Emissionen und ESG-Bestandesaufnahme

##### ■ Indirekte Immobilien:

Der wie erwähnt alleinige Mandatsträger SFP hat für alle indirekten Immobilien Inland ein Reporting mit detaillierten CO<sub>2</sub>-Emissionen erstellt, jedoch noch ohne einen zumindest qualitativen Einbezug der Emissionen Scope 3 upstream (graue Energie), Scope 3 downstream (Management der Mobilität der Nutzer, Förderung E-Mobilität, Nähe zum öffentlichen Verkehr). Auch ein Wachstumspfad für die Photovoltaik sowie passende ESG-Indikatoren fehlen. Für die in kollektive Anlagen investierten Immobilien im Ausland fehlen alle diese Daten.

Gemäss Mitteilung vom Februar 2024 plant die PKSW, im Nachhaltigkeitsbericht 2024 die Immobilien Ausland ebenfalls abdecken zu können.

##### ■ Hypotheken:

Gemäss Mitteilung vom Februar 2024 plant die PKSW, im Nachhaltigkeitsbericht 2024 die Hypotheken ebenfalls abdecken zu können.

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

##### ■ Indirekte Immobilien:

Es sind 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 keine konkreten Ziele für einen dezidierten Wachstumspfad für grüne Hypotheken oder Green Bonds oder gleichwertigen Finanzierungen für grüne Hypotheken und grüne Immobilien ersichtlich.

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

##### ■ 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, Green Bonds oder gleichwertigen Finanzierungen für grüne Immobilien ersichtlich.



#### Schlussfolgerung

Noch kein Pfad zu Netto-Null spätestens 2050 für alle Immobilienanlagen.

Positiv:

- Das Engagement mit den Vermögensverwaltern der indirekten Immobilien im Inland hat ein Reporting der aktuellen CO<sub>2</sub>-Intensität sowie teilweise von Dekarbonisierungsverpflichtungen mit Reduktion von rund 40% bis 2030 ermöglicht.

Jedoch:

- Bei den indirekten Immobilienanlagen im Inland stehen Aktivitäten zur Einleitung einer schnellen Dekarbonisierung unter Berücksichtigung der relevanten UN-Sustainable Development Goals mit Tötigung einer Deselektion von Mandaten und Fonds und Neuselektion von Anlagegefässen mit maximaler Klimawirkung und ESG-Qualität erst am Anfang.

Ein Potenzial für eine bestimmte Systemperformance zu Netto-Null 2050 ist jedoch erkennbar.

- Bei den Immobilienanlagen im Ausland sind noch keine Engagement-Aktivitäten zur Erreichung der Dekarbonisierung hin zu Netto-Null 2050 ersichtlich. Eine Systemperformance hin zu Netto-Null spätestens 2050 ist noch aufzubauen.
- Bei den Hypotheken und anderen Immobilienfinanzierungen ist keine Verpflichtung zu einem Zuwachspfad klimawirksamer grüner Hypotheken, von Green Bonds oder gleichwertigen Finanzierungen für grüne Hypotheken und für grüne Immobilien ersichtlich.

Noch fehlt eine Klimastrategie für einen Dekarbonisierungspfad, der im Einklang steht mit den Zielen des Pariser Klimaabkommens – max. 1,5°C und Netto Null für die eigenen und die finanzierten CO2-Emissionen bis spätestens 2050, mit einem Zwischenziel der Halbierung bis 2030 und einer Perspektive von Netto Null Emissionen 2040.

Sobald jedoch das Reporting eine merkliche, bereits getätigte, potenziell Paris-kompatible Reduktion der finanzierten CO2-Emissionen aufzeigt, wird die Klima-Allianz die Höherstufung auf **ORANGE** vornehmen. Voraussetzung dazu sind:

- Eine erkennbare Klimastrategie bei den indirekten Immobilien Schweiz und Ausland, welche mit Engagement, Monitoring des Dekarbonisierungspfads sowie Deselektion und Neuselektion von Mandaten und Fonds bei ungenügendem Fortschritt vorerst die Zielerreichung der Reduktion der CO2-Emissionen um die Hälfte bis 2030 unter Berücksichtigung der relevanten UN-Sustainable Development Goals sichert, und anschliessend die Perspektive auf Netto-Null 2040 eröffnet.
- Das Monitoring dieses Dekarbonisierungspfads zeigt auf, dass eine stabile lineare Fortsetzung zur Erfüllung des Halbierungsziels bis 2030 führen wird.
- Ein Mechanismus für einen definierten Wachstumspfad für Green Bonds oder gleichwertige Finanzierungen für grüne Hypotheken und grüne Immobilien.

Die Systemperformance – als Ganzes betrachtet und gewichtet in Bezug auf den jeweiligen Klimahebel der PKSW – muss die Perspektive für einen Reduktionspfad eröffnen, der potenziell mit dem 1,5°C-Ziel des Pariser Abkommens gemäss den Kriterien des Ratings Immobilien der Klima-Allianz im Einklang steht.



### Tendenz

Bewertung: Potenzial zu Orange

---

#### Kommentar Klima-Allianz

- Es sollte für die Gesamtheit der Immobilienanlagen eine umfassende Klimastrategie mit der Verpflichtung auf konkrete und ehrgeizige Zwischenziele ausgearbeitet werden, die auf der Basis eines Umsetzungsplans einen Dekarbonisierungspfad mit Halbierung bis 2030 bewirkt und somit im Einklang mit einem Netto-Null-Ziel bis spätestens 2050 ist – immer unter Berücksichtigung der relevanten UN-Sustainable Development Goals.
- Via Produktselektion und Engagement oder Auswechslung von Managern sollte bei den Kollektivanlagen in Immobilien im Inland auch Scope 3-Informationen, ESG-Informationen, Photovoltaik-Zunahmepfade sowie die Verpflichtung zu Netto Null eher 2040 als 2050 eingefordert werden.
- Via Produktselektion und Engagement oder Auswechslung von Managern sollte bei den Kollektivanlagen in Immobilien im Ausland die regelmässige Dokumentation der ESG-Qualität und der CO2-Emissionen pro m2 gesichert werden – und die Verpflichtung zum Netto-Null Ziel möglichst 2040, aber spätestens 2050.
- Bei den Hypotheken sollte ein Angebot für grüne Hypotheken insbesondere für Sanierungen sowie ein Prozess implementiert werden, der zu einem Zuwachspfad führt.
- Die Klimastrategie sollte auch das Impact Investing in Green Bonds oder gleichwertige Finanzierungen für grüne Hypotheken und für grüne Immobilien umfassen. Es 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 Netto Null spätestens 2050 implementiert und ein ehrgeiziges Zwischenziel für 2030 gesetzt werden, so dass ein Potenzial besteht, bis 2040 Netto-Null zu erreichen.