



Klimakompatibilität

Pensionskasse der Stadt Zürich PKZH

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, Nachhaltigkeitsstrategie und Informationen der PKZH an die Klima-Allianz (s. unten) wie folgt auf (in Prozent aller Immobilienanlagen):

- Kollektiv via Pensimo im Inland, unter wesentlicher Kontrolle der PKZH: 35%
- Kollektiv via Pensimo im Ausland, unter wesentlicher Kontrolle der PKZH: 8%
- Kollektiv via Avadis Immobilien Anlagestiftungen im Inland, unter wesentlicher Kontrolle der PKZH: 4%
- Kollektiv in börsenkotierte Anlagen im In- und Ausland: 32%
- Hypotheken über Kollektivanlagen: 11%
- Hypotheken an Wohnbaugenossenschaften: 10%
- Green Bonds Immobilien: 0%

Darüber hinaus investiert die PKZH gemäss Geschäftsbericht 2021 und Mitteilung vom August 2022 an die Klima-Allianz rund 35 Mio. CHF in Private Equity Immobilien als Teil der Kategorie Alternative Anlagen.

Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien

■ Immobilien unter wesentlicher Kontrolle:

Die PKZH hat im September 2021 eine alle Anlagen umfassende Nachhaltigkeitsstrategie publiziert. Diese Strategie enthält ebenfalls konkrete Ziele zur Dekarbonisierung ihrer Immobilienportfolios. Die Kasse besitzt keine Immobilien direkt, sondern hält ihre Investitionen ausschliesslich in Anlagestiftungen oder Fonds. Im Falle der Anlagestiftungen will die PKZH aktive Anteilseignerin sein. Sie übt Engagement über ihre Vertretungen in der Gremien aus. Dabei unterstützt

sie aktiv, dass beim Kauf, bei der Bewirtschaftung und beim Unterhalt ESG-Standards berücksichtigt werden.

Rund 70% der Schweizer Immobilienanlagen der PKZH liegen bei der Pensimo-Gruppe in den Anlagestiftungen Turidomus, Pensimo und Adimora. Die PKZH übernimmt gemäss Nachhaltigkeitsstrategie die Pensimo-Nachhaltigkeits-Zielsetzung für ihre Anlagen, die über verschiedene Pensimo-Anlagestiftungen zusammen mit mehreren anderen Pensionskassen wie die Pensionskassen der Post und der SBB, von Nestlé und der Aargauischen APK getätigt werden.

Die PKZH ist auf Stufe Verwaltungsrat in der Pensimo Management AG vertreten. In den Pensimo-Anlagestiftungen beeinflusst die PKZH gemäss Nachhaltigkeitsstrategie über ihre Vertretung in verschiedenen Gremien die Governance, Sozial- und Umweltstandards. Mit der Einsicht, dass die Zielsetzung "über kurz oder lang [...] auf Netto-Null per 2050 gesetzt werden" müsse, strebt die PKZH an, der Regulierung voraus zu sein, um nicht später zu hohen Kosten rasche Reduktion der CO₂-Emissionen umsetzen zu müssen. Die nicht gewinn- aber qualitätsorientierte Pensimo folgt gemäss ihrer Corporate Responsibility Policy in baulichen Belangen den Regeln des Vereins Schweizerischer Ingenieure und Architekten (SIA) sowie den bauökologischen Empfehlungen der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren KBOB. Sie richtet überdies ihre Investitionsstrategien auf die Energiestrategie 2050 des Bundes aus und ist bestrebt, mit ihrer Erneuerungs- und Bautätigkeit einen Beitrag zur Dekarbonisierung – der Erhöhung des Anteils an erneuerbaren Energien und der Senkung von CO₂-Emissionen – zu leisten.

Die Pensimo verfügt namentlich über eine umfassende **Dekarbonisierungsstrategie mit CO₂-Absenkpfad**. Sie formuliert weitere qualitative Ziele in den Bereich Umwelt und Soziales:

- Haushälterischer Umgang mit natürlichen Ressourcen zur Eindämmung der Klimaerwärmung und Förderung der Biodiversität.
- Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen an qualifizierten Standorten.
- Förderung hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität der Bauten und Siedlungen.
- Prüfung der Sozialverträglichkeit von Massnahmen, z. B. Vermeidung von grossen Eingriffen, so dass Wohnungen bei Sanierungen meist nicht gekündigt werden müssen und Mietzinsaufschläge halten sich im Rahmen.
- Förderung des sozialen Lebens im Quartier, der Siedlungsvernetzung, der Nachbarschaftshilfe.
- Die Bestandesbauten werden im Rahmen von zyklischen Sanierungen schrittweise verbessert. Falls noch Ausnützungspotenzial vorhanden ist, wird es in der Form von Aufstockungen oder als Ersatzneubau realisiert. Die Wahl des Zeitpunkts einer Sanierung ist entscheidend, denn die Lebensdauer der Bauteile und die verbaute graue Energie sollen möglichst vollständig ausgereizt werden.
- Bevorzugt werden bewährte Konstruktionen und Materialien mit einer langen Lebensdauer.

Seit September 2022 liegt mit der Publikation **Nachhaltigkeitspraxis** eine umfassende Darstellung der Integration aller ESG-Kriterien vor, etwa auch der Maximierung der Nutzung der Photovoltaik und der Förderung der Elektromobilität und von Car-Sharing. Die Pensimo bekennt sich darin zum Netto-Null Ziel 2050 über alle ihre Liegenschaften in der Schweiz und veröffentlicht die Energie- und CO₂-Kennzahlen der letzten vier Jahre im Detail. Aus dem Reporting geht hervor, dass die Pensimo erstmals 2017 einen CO₂-Absenkpfad definiert hat. Dieser wurde 2021 im Einklang mit der Verschärfung der nationalen und der internationalen Zielsetzung angepasst. In den letzten 4 Jahren sanken die CO₂-Emissionen ausgehend vom Stand von 22.2 kg CO₂/m²/a um mehr als 5%, und die Verlängerung soll Netto-Null im Jahr 2050 ergeben.

Auch aus der Publikation **Baustelle Klimaschutz von Hochparterre** (April 2022) geht insbesondere im Kapitel "Vom Zustand des Bestandes" hervor, dass Pensimo eine sehr gute Übersicht über ihren Gebäudebestand hat und somit über eine umfassende Sanierungsstrategie verfügt, welche insbesondere auch beim Entscheid über Sanierung oder Neubau die graue Energie (Scope 3 upstream) in strukturierter Weise einbezieht, um deren ungeplante Vernichtung zu vermeiden. Schliesslich implementiert sie bei sämtlichen Liegenschaften die

prädiktive Heizungssteuerung, womit zusätzlich zur aktuellen Aussentemperatur auch Wettervorhersagen eingespiessen werden, um den Verbrauch zu minimieren. Ausserdem werden durch ein Monitoring Daten für das CO₂-Reporting generiert.

Im Ausland ist die PKZH über die **Pensimo-Anlagestiftung Testina** gemäss **Geschäftsbericht 2021 Testina** mit rund CHF 400 Mio investiert, entsprechend knapp 2% der Aktiven respektive rund 9% des Immobilienportfolios. Anlässlich eines Workshops der PKZH zusammen mit der Pensimo vom August 2022 informierte die Pensimo, angesichts der überschaubaren Anzahl von weniger als 15 Asset Managern sei eine Einflussnahme möglich und bereits im Gange. Gemäss Mitteilung der PKZH an die Klima-Allianz vom Januar 2023 nimmt Testina seit anfangs 2023 bei vier ihrer Manager über die internationale **Engagement-Initiative GREEN** Einfluss. Fokus dieser Initiative ist, bei Immobilien-Asset-Managern auf die Erreichung der Pariser Klimaziele hinzuwirken.

Gemäss **Geschäftsbericht 2021** und Informationen an einem Workshop mit der Klima-Allianz vom August 2022 ist die Kasse neben den Pensimo-Anlagestiftungen in der Schweiz in zwei **Avadis Immobilien-Anlagestiftungen Schweiz** investiert, nämlich in deren Anlagegruppe **Immobilien Schweiz Wohnen** und **Immobilien Geschäft Schweiz**. Die PKZH ist in den Anlagekommissionen dieser beiden Gefässe sowie im Avadis-Stiftungsrat vertreten. Beide Anlagestiftungen befolgen die **generelle Nachhaltigkeitspolitik der Avadis**. Für die Immobilien im Speziellen informiert Avadis, sie habe für die Anlagegruppen Immobilien Schweiz Wohnen und Immobilien Schweiz Geschäft fünf strategische Nachhaltigkeitsziele definiert. Diese umfassen beispielsweise die Reduktion des CO₂-Ausstosses und den schrittweisen Ausstieg aus fossilen Energieträgern. Gemäss **Nachhaltigkeit bei Vermögensanlagen** ist weiterhin der stetige Ersatz fossiler Energieträger durch Solar- und Fernwärmanlagen eine von verschiedenen Massnahmen, und Neubauten und Zukäufe werden nur bewilligt, wenn die Bauten den geforderten Nachhaltigkeitsstandards entsprechen oder sie mittelfristig entsprechend saniert werden können.

■ **Indirekte Immobilien:**

In der Schweiz ist die PKZH aktiv via Vermögensverwalter Privatbank **Maerki Baumann** in börsenkotierte Immobilienfonds investiert. Bei diesen indirekten Immobilien in der Schweiz will sich die PKZH gemäss **Nachhaltigkeitsstrategie** im

Sinne eines Integrationsansatzes mit laufender Überwachung der aktiven Manager und mit Dialog einbringen, damit diese auch nicht-finanziellen Risiken und ESG-Aspekte berücksichtigen. Gemäss Mitteilung am erwähnten Workshop vom August 2022 ist die Datenqualität bezüglich ESG- und Klima-Stossrichtungen ein entscheidender Punkt, der seitens der Fondsanbieter zu verbessern und zu vereinheitlichen ist.

Im Ausland bestehen gemäss Geschäftsbericht 2021 die Immobilienanlagen aus kotierten Immobilienaktien (Real Estate Investment Trusts, REIT), die von der UBS passiv verwaltet werden. Gemäss Nachhaltigkeitstrategie soll der bei den Aktien geltende Ansatz angewandt werden. Auch in diesem Fall versucht die PKZH gemäss Mitteilung vom August 2022 eine bessere Datenqualität einzufordern, wie Angabe der Emissionen als Kg CO₂/m² statt kg CO₂/Mieteinnahmen.

■ Hypothesen und Green Bonds Immobilien:

Gemäss Mitteilung der PKZH an die Klima-Allianz vom August 2022 vergibt sie Hypothesen an Wohnbaugenossenschaften in der Stadt Zürich, für die es für Belehnungen zwischen 60% und 94% eine Verlustdeckungsgarantie der Stadt Zürich gibt. Ein Teil der Wohnbaugenossenschaften ist bei der PKZH angeschlossen, weshalb diese Hypothesen in der Bilanz des Geschäftsberichts 2021, des Geschäftsberichts 2020 und derjenigen der Vorjahre grösstenteils die Position "Anlagen beim Arbeitgeber" ausmachen. In der Rechnung 2021 der Stadt Zürich wird diese Art der Finanzierung aufgeführt als "Verlustdeckungsgarantie für Restfinanzierungsdarlehen (2. Hypothesen) an gemeinnützige Wohnbauträger aus Mitteln der PKZH im Rahmen der städtischen Wohnbauförderung".

Kommentar Klima-Allianz

- Diese Hypothesen der PKZH unterstützen die Tätigkeit der Stadt Zürich zum Erhalt und zur Neuschaffung von gemeinnützigem Wohnraum und haben eine positive Sozialwirkung gemäss den Sustainable Development Goals (SDG), konkret von Goal 10 "Reduce Inequality" und Goal 11 "Sustainable Cities and Communities".
- Eine bestimmte Klimawirkung ergibt sich aus der im Rahmen des Programms Wohnen der Exekutive der Stadt Zürich angestrebten Bestimmung: Im Rahmen ihrer 2000 Watt Politik setzt sich die Stadt Zürich "dafür ein, dass auch private Wohnbauträgerschaften bei ihrer Erneuerungstätigkeit neben ökonomischen auch ökologische und soziale Aspekte beachten".

Im weiteren Bereich der beeinflussbaren externen Immobilieneigentümer als Hypothekendarnehmer der Kollektivanlagen der PKZH oder durch Impact-Finanzierungen via Green Bonds für grüne Immobilien ist jedoch keine Absicht ersichtlich, eine

Strategie zu konzipieren insbesondere für einen Zuwachspfad von Sanierungen mit optimaler Energieeffizienz und Dekarbonisierung via grüne Hypothesen und Green Bonds.

Kommentar Klima-Allianz

Eine Klimastrategie sollte sich auf die folgenden Wirkachsen stützen:

- Engagement der Asset Manager der Hypothesenfonds durch Einforderung der CO₂-Intensität der finanzierten Immobilien sowie der Verpflichtung zu Netto Null spätestens 2050. Notwendig ist ein Zuwachspfad grüner Hypothesen mit optimaler Wirksamkeit, welche mit 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 von Emittenten, welche die Vergabe von grünen Hypothesen an externe Immobilieneigentümer finanzieren.
- Impact Investments in Green Bonds oder gleichwertige Finanzierungen von Emittenten, welche für die Direktfinanzierung grüner Immobilien von externen Immobilieneigentümern bestimmt sind.

Reporting CO₂-Emissionen und ESG-Bestandesaufnahme

■ Immobilien unter wesentlicher Kontrolle:

Seit 2017 werden durch Pensimo die tatsächlichen Energie-Verbrauchswerte aller ihrer Liegenschaften (ohne Ausland) systematisch erfasst und ausgewertet. Im Jahr 2018 lagen die CO₂-Emissionen der Liegenschaften im Bereich von rund 14.8 bis 27.7 kg CO₂/m² Energiebezugsfläche. Auf dieser Basis wurde ein Absenkpfad für die Portfolios aller Anlagegefässe der Pensimo Gruppe definiert, welcher alle drei Jahre überprüft wird. Noch aktueller und konkreter liegt ein aggregiertes Reporting in Nachhaltigkeitspraxis vom September 2022 vor (s.oben).

Kommentar Klima-Allianz

- Ein bedeutender Teil der Liegenschaften der Pensimo ist an Fernwärme angeschlossen. Allerdings sind damit in der Regel noch gewisse CO₂-Emissionen aufgrund des Einsatzes fossiler Energieträger verbunden, die als Scope 2, nämlich aus der extern bezogenen Energie, verbucht werden müssten. Gemäss Auskunft von Pensimo an die PKZH vom Januar 2023 ist in Scope 2 die Fernwärme in der Tat enthalten. Pensimo sei aber daran, die Scope-2-Betrachtung auch auf den Allgemestrom auszudehnen.
- Noch ausstehend sind Informationen zum Einbezug der extern generierten Emissionen durch den Verkehr der Nutzer (Scope 3 downstream) in die Planungsentscheide.

Gemäss Mitteilung der PKZH an die Klima-Allianz vom August 2022 sind ihr die CO₂-Emissionen für ihre Inland-Beteiligungen bei der Pensimo bekannt.

Im Falle der Immobilien in den Avadis-Anlagestiftungen Inland liegt ein öffentliches Reporting der CO₂-Emissionen in Form der

Ergänzungsberichte zum Geschäftsbericht 2021 vor. Ambitionierte Absenkpfade mit Simulierung hin zum Ziel Netto Null 2050 sind Teil davon.

Für die Ausland Anlagestiftung Testina von Pensimo liegt noch kein CO2-Reporting vor.

▪ Indirekte Immobilien:

In Bezug auf die bei der Privatbank Maerki Baumann gehaltenen Fonds im Inland liegen der PKZH laut Mitteilung vom August 2022 Schätzungen für die CO2-Emissionen vor. Für die bei der UBS im Ausland gehaltenen REIT-Aktien berechnet die PKZH gemäss eigenen Aussagen einen CO2-Fussabdruck analog zu den Aktien.

▪ Hypotheken:

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

Dekarbonisierungsziele für direkte und indirekte CO2-Emissionen und Massnahmenplanung

▪ Immobilien unter wesentlicher Kontrolle:

Wie oben erwähnt, besteht für die für die inländischen Anlagen bei der Pensimo-Gruppe neu eine Verpflichtung zum Netto-Null Ziel 2050, und bei der Avadis-Anlagestiftung ist nunmehr auch eine zielgerichtete Modellierung zur Erreichung des Netto-Null Ziels 2050 ersichtlich.

Für die Ausland Anlagestiftung Testina von Pensimo liegt noch keine Massnahmenplanung mit Netto-Null Ziel vor.

▪ Indirekte Immobilien:

Gemäss ihrer Nachhaltigkeitsstrategie und Art. 11 des Anlagereglements erwartet die PKZH bei allen Schweizer Immobilien von allen ihren Vermögensverwaltern – unter Einschluss derjenigen via Maerki Baumann in börsenkotierte Immobilienfonds – generell, dass sie die Emissionen auf ihren Immobilienportfolios bis 2050 auf maximal 10 kg CO2 pro m2 Energiebezugsfläche reduzieren.

Für die die bei der UBS im Ausland gehaltenen REIT-Aktien liegt keine Massnahmenplanung mit Netto-Null Ziel vor.

▪ Hypotheken und Green Bonds Immobilien:

Es ist keine Absicht für eine Massnahmenplanung für die Erzielung eines definierten Wachstumspfad von grünen Hypotheken und/oder Green Bonds oder vergleichbaren Finanzierungen für grüne Hypotheken oder für grüne Immobilien ersichtlich.

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

▪ Immobilien unter wesentlicher Kontrolle:

Im Falle der Immobilien Inland bei der Pensimo und bei der Avadis Anlagestiftung liegt ein Reporting über das erreichte Ausmass der Dekarbonisierung der direkten CO2-Emissionen vor (s. oben).

Im Falle der Immobilien bei der Anlagestiftung Testina im Ausland liegt noch kein Dekarbonisierungsreporting vor.

▪ Indirekte Immobilien:

Intern ist ein Reporting über das erreichte Ausmass der Reduktion der direkten und indirekten Emissionen oder über die Verbesserung anderer Nachhaltigkeitselemente vorhanden.

▪ Hypotheken und Green Bonds Immobilien:

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



Schlussfolgerung

“Good Practice” Pensionskasse:

- Eine übergreifende Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien ist vorhanden.
- Bei den unter wesentlicher Kontrolle stehenden Immobilienanlagender PKZH im Inland via Pensimo ist ein Bekenntnis zum Netto-Null Ziel 2050 der Schweiz vorhanden. Es besteht eine Dekarbonisierungsstrategie mit optimaler Systemperformance für die Ermöglichung des Netto-Null Ziels ziemlich vor 2050.
- Bei den unter wesentlicher Kontrolle stehenden Immobilienanlagen der PKZH im Inland via die Avadis-Anlagestiftungen sind die Grundlagen für eine Netto-Null Dekarbonisierungsstrategie gelegt. Ein Potenzial für eine zukünftige, optimale Systemperformance zu Netto-Null 2050 ist erkennbar.
- Bei den unter wesentlicher Kontrolle stehenden Immobilienanlagen der PKZH im Ausland via Pensimo sowie bei den weniger kontrollierbaren, börsenkotierten Kollektivanlagen in Immobilien im In- und Ausland besteht eine starke Engagement-Strategie für ein Netto-Null Ziel. Ein Potenzial für eine zukünftige, optimale Systemperformance zu Netto-Null 2050 ist erkennbar.
- Die Hypotheken an Wohnbaugenossenschaften unterstützen die Tätigkeit der Stadt für die Förderung preisgünstigen und nachhaltigen Wohnraums und haben eine positive Sozial- aber auch Klimawirkung gemäss den Sustainable Development Goals (SDG), konkret von Goal 10

“Reduce Inequality” und Goal 11 “Sustainable Cities and Communities”:

Die Klima-Allianz wird die Höherstufung auf Grün 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 substantielle und bereits getätigte Paris-kompatible Reduktion der finanzierten CO₂-Emissionen auf, die einen ambitionierten Dekarbonisierungspfad der direkten und indirekten Immobilienanlagen mit Perspektive Netto-Null 2040 erkennen lässt.
- Ein Mechanismus ist erkennbar für einen Wachstumspfad von Green Bonds, grünen Hypothekenfonds oder gleichwertigen Finanzierungen von Emittenten, welche die Vergabe von grünen Hypotheken an externe Immobilieneigentümer finanzieren und/oder für die Direktfinanzierung grüner Immobilien von externen Immobilieneigentümern bestimmt sind.



Tendenz

Bewertung: Potenzial zu Grün

Kommentar Klima-Allianz

- Mit ihrer Nachhaltigkeitsstrategie hat die PKZH eine optimale Grundlage geschaffen, um in naher Zukunft ihr gesamtes direkt kontrolliertes Immobilienportfolio unter Berücksichtigung der ESG-Kriterien perspektivistisch auf das Netto-Null Ziel bis 2040 ausrichten zu können.
- Dank ihrem umfassenden Engagement gegenüber ihren indirekten, externen Vermögensverwaltern – in der Schweiz mit der bereits erfolgreich angebrachten, verbindlichen Vorgabe eines Netto-Null Ziels – besteht die Aussicht, dass die PKZH durch Einflussnahme und/oder Anbieterselektion in Zukunft auch bei den börsenkotierten Kollektivanlagen im In- und Ausland einen Dekarbonisierungspfad zu Netto-Null 2050 erreichen wird.
- Mit ihrer Unterstützung der Tätigkeit der Stadt Zürich via Vergabe von Hypotheken für die Förderung preisgünstigen und nachhaltigen Wohnraums befindet sich die PKZH im Anfangsstadium dazu, in Zukunft mehr zur beschleunigten Dekarbonisierung im beeinflussbaren Segment externer Immobilieneigner besonders im Inland beitragen zu können – bei Einhaltung der ESG-Kriterien.
- Bei den Hypothekenfonds und anderen Immobilienfinanzierungen fehlen jedoch noch ein Angebot für grüne Hypotheken und/oder entsprechende Green Bonds oder gleichwertige Finanzierungen mit optimaler CO₂-Wirksamkeit insbesondere für Sanierungen sowie ein Prozess, der zu einem Wachstumspfad führt.