# Klimakompatibilität Pensionskasse Graubünden PKGR

## Charakterisierung Vorsorgeeinrichtung

Die Basisinformationen sind im zutreffenden Factsheet des Klima-Ratings Finanzanlagen zu finden.

## Charakterisierung Teil Immobilien

Die Investitionen in Immobilien teilen sich gemäss der Zusammenstellung der Immobilienstrategie für die Klima-Allianz vom März 2023, dem Geschäftsbericht 2024 und der Offenlegung vom August 2025 wie folgt auf (in Prozent aller Immobilienanlagen):

- Direkte Immobilienanlagen: 61%
- Indirekte Immobilienanlagen Inland: 29%
- Hypotheken-Kollektivanlagen: 10%
- Green Bonds Immobilien: 0%

## Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien

- Direkte Immobilien:

Die eigenen Immobilien befinden sich zum grossen Teil im Kanton Graubünden.

Im Rahmen ihrer Nachhaltigkeitspolitik stützt sich die PKGR auf folgende Grundsätze für ihre Immobilien: „Mittels einer nachhaltigen Baupolitik unterstützt die PKGR aktiv eine nachhaltige Klimapolitik. Seit über 10 Jahren werden Neubauten ausschliesslich im Minergie- oder Minergie-P-Standard erstellt, zu welchen die verstärkte Isolation der Gebäudehüllen, aber auch zukunftsweisende Heizsysteme gehören. Die Sanierungsplanung erfolgt langfristig. Förderungsfähige Investitionen in die Energiestandards oder in innovative Energieerzeugung werden kontinuierlich geprüft und wo möglich konsequent umgesetzt".

Die der Klima-Allianz im März 2023 zur Verfügung gestellte Zusammenstellung der Immobilienstrategie, der Geschäftsbericht 2024 sowie Informationen vom Mai 2025 zeigen eine Immobilien-Klimastrategie für die direkten Immobilien auf, die auf der folgenden Handlungsachsen beruht:

- Im Unterhalt und Betrieb ihrer Liegenschaften setzt die PKGR auf ressourcensparende Massnahmen. Dazu gehören energetische Betriebsoptimierungen, Sanierung von Gebäudehüllen, Einsatz von erneuerbaren Baumaterialien und Energieträgern, Installation von Photovoltaik-Anlagen und E-Ladestationen.
- Die Sanierungsplanung erfolgt langfristig. In der Sanierungsplanung wird darauf geachtet, dass die Energieerzeugung künftig ausschliesslich mit erneuerbaren Energien versorgt werden. Auch im Bestand wird bei jedem Heizungsersatz mit fossilen Brennstoffen nach Alternativen gesucht. In absoluten Ausnahmefällen, z. B. wenn in absehbarer Zukunft ein Fernwärmenetz erstellt wird, kann z. B. ein Gas-Brennwertkessel als Übergangslösung eingesetzt werden.
- Von 130 Gebäuden (64 Liegenschaften) werden 52 bereits heute mit nicht-fossilen Brennstoffen beheizt (Wärmepumpen, Pelletsheizungen oder Fernwärme). Das entspricht über 50% der Energiebezugsflächen.
- Seit 2018 wurde eine Betriebsoptimierung als die am günstigsten und schnellsten umsetzbare Massnahme für die CO2-Reduktion über alle Immobilien in Zusammenarbeit mit Amstein + Walthert geplant und wo erforderlich umgesetzt. In einem zweiten Projektschritt wurde 2021 ein Energiecontrolling aufgebaut. Seit 2022 kann die PKGR sämtliche Energiezentralen, bei welchen der Betrieb optimiert wurde, über ein Dashboard überwachen (ständiges Controlling).
- Aufgrund ihrer Teilnahme an den PACTA-Tests des BAFU 2022 und 2024 kennt die PKGR die aktuelle CO2-Intensität ihres Immobilienparks.
- Die PKGR hat im Rahmen des PACTA Test 2022 die energietechnischen Daten ihrer deklarierten 10-Jahresplanung der Sanierung eingebracht. Damit würde ein Absenkpfad von aktuell 12.5 kg CO2/m2/a auf rund 4 CO2/m2/a bis 2032, entsprechend einer Reduktion um rund 70% resultieren.
- Die PKGR verpflichtet sich zum Ziel Netto-Null spätestens 2050.
- Im Mai 2025 hat die PKGR unter den Ersten bei der Lancierung das neue Zertifikat „Minergie-Betrieb" erhalten. Sie hat als Pilot aktiv bei der Erarbeitung der neuen Minergie-Zertifizierung mitgewirkt.
- Mit einem umfassenden Prüfungsprogramm auf der Basis der Indikatoren des Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) ist die PKGR an der Arbeit, ihren Gebäudepark bewerten lassen.

- Sie ist entsprechend als erste Pensionskasse der Schweiz Mitglied beim SSREI geworden.
- Mit den gegenwärtig laufenden Analysen mit Hilfe des SSREI-Programms soll die Ausrichtung ihres Immobilienparks auf die Erfüllung der Indikatoren des dem SSREI zugrunde liegenden Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS gewährleistet werden. Die Neubauten werden bereits diesem Standard entsprechen, und auch die Bestandesliegenschaften sollen passend darauf ausgerichtet werden. Die Photovoltaik und Zusammenschlüsse zum Eigenverbrauch (ZEV) sollen dabei eingeschlossen werden.
- Aufbauend auf den unter dem SSREI-Programm erfassten Daten will die PKGR für das gesamte Direkt-Immobilien-Portfolio zusätzliche Nachhaltigkeitskennzahlen und einen Absenkpfad berechnen. Dieses „Nachhaltigkeits-Cockpit" wird eine detaillierte Massnahmen- und Investitionsplanung erlauben und dabei helfen, die in der Immobilienstrategie definierten Nachhaltigkeitsziele zu überwachen.

Der Geschäftsbericht 2024 bestätigt die Grundzüge der vorgängig der Klima-Allianz offengelegten Information, und informiert, dass 2025 allgemein vergleichbare Klimakennzahlen dank des „Nachhaltigkeits-Cockpits" vorliegen werden.

- Indirekte Immobilien:

Gemäss der Zusammenstellung der Immobilienstrategie für die Klima-Allianz erwartet die PKGR im Rahmen ihrer Gespräche mit den Verwaltern der Kollektivanlagen, dass sie gemäss der neuen KGAST-Empfehlung Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen berichten. Dies werde zu einer höheren Transparenz und besseren Vergleichbarkeit der jeweiligen Nachhaltigkeitsprofile führen und erlauben, mit den Portfoliomanagern konkreter über ihre Nachhaltigkeitsstrategie zu sprechen und die formulierten Ziele zu verfolgen und zu überwachen. Dank eigenem Fachpersonal (internes Bauteam) erfolge der Dialog mit den Immobilienspezialisten der Anlagestiftungen auf Augenhöhe.

Der Geschäftsbericht 2024 veröffentlicht neu mit einer Abdeckung von 92% die Klimakennzahlen, insbesondere die CO2-Intensität ihres Portfolios. Die PKGR strebt in den Kollektivanlagen einen Nachhaltigkeitsstandard an, der mindestens jenem der Direktanlagen entspricht.

Kommentar Klima-Allianz

- Die bestehende Selektion der Anlagegefässe sowie die Engagement-Aktivitäten der PKGR sind eine gute Grundlage für eine zukünftig optimal wirksame Klimastrategie im Feld der indirekten Immobilienanlagen in der Schweiz.
- In der Tat erscheint der Dekarbonisierungspfad in Linie mit dem Netto-Null Ziel nicht viel später als 2040, aber eine präzise Dokumentation mit Klimadaten und Dekarbonisierungszielen ist noch nicht erkennbar. Auf den indirekten Immobilien in der Schweiz ist demnach ein bestimmtes Potenzial für eine Systemperformance zu Netto-Null nicht viel später als 2040 erkennbar.

Die Weiterentwicklung dieser begonnenen faktischen Klimastrategie sollte einen raschen Absenkungspfad der CO2-Emissionen mit Einschluss von ESG-Zielen zum Ziel haben und folgende Wirkachsen kombinieren:

- Engagement der Fondsmanager von detaillierten Nachhaltigkeitsinformationen (bei den fehlenden 8% des Portfolios auch der CO2-Intensität) sowie der Verpflichtung zu Netto Null spätestens 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 CO2- 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 CO2-Fussabdruck, durch Maximierung der Wiederverwendung und -Verwendbarkeit von Baumaterialen, 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.

- Hypotheken, andere Immobilienfinanzierungen und Green Bonds Immobilien:

Gemäss der Zusammenstellung der Immobilienstrategie für die Klima-Allianz ist das Thema «Nachhaltigkeit» ein festes Traktandum bei jedem Jahresgespräch mit den Portfoliomanagern der Hypothekenfonds. Jedoch würden derzeit noch keine umfassenden Kriterien in Bezug auf Energieeffizienz (Heizung/Isolation) umgesetzt, da sich solche auf dem Hypothekenmarkt noch zu wenig etabliert haben. Sie würden somit den Auswahlbereich des Fonds aktuell zu sehr einschränken bzw. wären nur mit einer starken Konzession an andere Portfolioqualitätsfaktoren umsetzbar.

Kommentar Klima-Allianz

Es ist jedoch noch 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.

Eine Klimastrategie sollte sich auf die folgenden Wirkachsen abstützen:

- 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 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:

Die PKGR hatte wie oben erwähnt an den PACTA-Tests des BAFU teilgenommen und kannte somit approximativ die CO2-Emissionen (Scope 1) ihres Gebäudeparks, und gemäss Geschäftsbericht 2023 eine SSREI-zertifizierte Nachhaltigkeitsbewertung mit mehreren Indikatoren in Arbeit. Diese werde es erlauben, den bestehenden mittel- und langfristigen Investitionsplan zu verfeinern und mit einem CO2-Absenkpfad zu ergänzen.

Kommentar Klima-Allianz

- Das öffentliche Reporting auf der Website mit den neu vorhandenen, auf Verbräuchen basierten Daten der CO2-Intensität als Startpunkt und Festlegung eines konsolidierten Absenkpfads ist noch ausstehend.
- Noch ausstehend sind ebenfalls Informationen zum Einbezug der indirekten Emissionen aufgrund der von ausserhalb der Gebäude bezogene Energie wie Fernwärme und Strom unter Einschluss der Bezüge der Nutzer (Scope 2), der grauen Energie (Scope 3 upstream) und der extern generierten Emissionen durch den Verkehr der Nutzer (Scope 3 downstream) in die Planungsentscheide.
- Im Reporting sind ebenfalls noch keine Informationen zur umfassenden Bestandesaufnahme und zur Verbesserung der ESG-Qualität im Sinne der Rating-Kriterien Immobilien der Klima-Allianz ersichtlich.
- Noch ausstehend ist entsprechend eine konkretere 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", 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 die Mietzinspolitik und deren Nutzen für die Gesellschaft mit Förderung moderater Mietkosten ist nicht offengelegt.

- Indirekte Immobilien:

Wie erwähnt ist die CO2-Intensität (Scope 1) bekannt und publiziert, aggregiert aus 92% des Anlagevolumens.

Kommentar Klima-Allianz

- Das öffentliche Reporting mit Festlegung eines konsolidierten Absenkpfads für das gesamte Fondsportfolio ist noch ausstehend.
- Noch ausstehend sind ebenfalls Informationen zum Einbezug der indirekten Emissionen aufgrund der von ausserhalb der Gebäude bezogene Energie wie Fernwärme und Strom unter Einschluss der Bezüge der Nutzer (Scope 2), der grauen Energie (Scope 3 upstream) und der extern generierten Emissionen durch den Verkehr der Nutzer (Scope 3 downstream) in die Planungsentscheide.
- Auch fehlen Informationen über die Potenzialanalyse der Photovoltaik für die Festlegung eines ambitionierten Zuwachspfades.
- Entsprechend besteht der Bedarf für eine konkretere 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", 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 die Mietzinspolitik und deren Nutzen für die Gesellschaft mit Förderung moderater Mietkosten ist nicht offengelegt.

- 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

- Direkte Immobilien:

Wie oben erwähnt, hat die PKGR eine Verpflichtung zu einem vorläufigen Absenkpfad von aktuell 12.5 kg CO2/m2/a (PACTA-Methodologie) auf rund 4 CO2/m2/a bis 2032, entsprechend einer Reduktion um rund 70% bis 2030 der Klima-Allianz zur Veröffentlichung überlassen. Auch besteht die Verpflichtung zum Netto-Null Ziel 2050. Mit der laufenden Konzeption eines auf dem SSREI-Management- und Messsystem beruhenden Absenkpfads findet eine Konsolidierung des vorläufigen „PACTA-Absenkpfads" statt.

- 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.

- Hypotheken, andere Immobilienfinanzierungen und Green Bonds Immobilien:

Es sind keine konkreten Ziele für die Reduktion der finanzierten CO2-Emissionen und/oder einen dezidierten Wachstumspfad für 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 noch kein Reporting über das Ausmaß der erreichten Reduktion der direkten und indirekten Emissionen oder über die Verbesserung anderer Nachhaltigkeitselemente ersichtlich.

- Indirekte Immobilien:

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

- Hypotheken, anndere Immobilienfinanzierungen und Green Bonds Immobilien:

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

**Klima-Allianz Schweiz**

## Schlussfolgerung

„Good Practice"-Vorsorgeeinrichtung:

- Bei den eigenen Immobilien liegt gemäss der Zusammenstellung der Immobilienstrategie für die Klima-Allianz eine Simulation vor, die auf ihrer deklarierten 10-Jahresplanung der Sanierung beruht. Diese resultiert in einer im Prinzip überdurchschnittlichen Reduktion um rund 70% der CO2-Intensität bis 2030. Im Programm sind auch die relevanten UN-Sustainable Development Goals berücksichtigt.
- Es besteht eine optimale Systemperformance zu Netto-Null nicht viel später als 2040 mit perspektivischer Aussicht, das Netto-Null Ziel bereits 2040 zu erreichen.
- Bei den indirekten Immobilien Schweiz, bestehend aus Anlagegefässen mit eigenen Immobilienparks, zeigt die Offenlegung an die Klima-Allianz, dass auf rund 90% des Anlagevolumens die Verpflichtung zu Dekarbonisierungspfaden mit Reduktion der CO2-Intensität um aggregiert rund 50% bis 2030 im Vergleich zu 2020 besteht.
- Es besteht eine bestimmte Systemperformance zu Netto-Null nicht viel später als 2040.
- Die Veröffentlichung einer gegen aussen verpflichtenden Klimastrategie mit diesen ambitionierten Dekarbonisierungspfaden für die direkten und indirekten Immobilien ist jedoch noch ausstehend.
- Bei den Hypothekenfonds und anderen Immobilienfinanzierungen ist noch keine Verpflichtung zu einem Zuwachspfad klimawirksamer grüner Hypotheken und von Green Bonds oder gleichwertiger Finanzierungen für grüne Hypotheken oder für grüne Immobilien ersichtlich.

Die Klima-Allianz wird die Höherstufung auf **Dunkelgrün** 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 substanzielle und bereits getätigte Paris-kompatible Reduktion der finanzierten CO2-Emissionen auf, die einen tatsächlich umgesetzten, ambitionierten Dekarbonisierungspfad der direkten und indirekten Immobilienanlagen mit Perspektive Netto-Null 2040 unter Berücksichtigung der relevanten UN-Sustainable Development Goals erkennen lässt.
- Ein Mechanismus ist erkennbar für einen Zuwachspfad von klimawirksamen grünen Hypotheken, und/oder Green Bonds zur Direktfinanzierung grüner Immobilien von externen Immobilieneigentümern sowie von Green Bonds, grünen Hypothekenfonds oder gleichwertigen Finanzierungen von Emittenten, welche die Vergabe von grünen Hypotheken an externe Immobilieneigentümer finanzieren.

## Tendenz 2023-2025

Bewertung: Potenzial zu Dunkelgrün

Kommentar Klima-Allianz

- Mit ihrer – zwar noch nicht breit veröffentlichten – Strategie für die eigenen Immobilien, der einen ambitionierten Dekarbonisierungspfad mit Berücksichtigung der relevanten UN-Sustainable Development Goals beinhaltet, sowie mit der bestehenden Selektion der Anlagegefässe der indirekten Immobilien Schweiz hat die PKGR eine ausgezeichnete Grundlage geschaffen, um diese auf das Netto-Null Ziel nicht viel später als 2040 ausrichten zu können.
- Es besteht die Aussicht, dass die PKGR durch Einflussnahme und/oder steuernde Anbieterselektion zur Sicherung der Zieltreue des vielversprechenden aggregierten Dekarbonisierungspfades in Zukunft auch bei den Kollektivanlagen im Inland eine optimale Systemperformance für einen Dekarbonisierungspfad zu Netto-Null nicht viel später als 2040 erreichen wird.
- Via Produktselektion und Engagement oder Auswechslung von Managern sollte bei den Kollektivanlagen in Hypotheken die regelmässige Dokumentation der finanzierten der CO2-Emissionen pro m2 und die Verpflichtung zum Netto-Null Ziel nicht viel später als 2040 gesichert werden, und/oder ein Prozess implementiert werden der zu einem Zuwachspfad von grünen Hypotheken insbesondere für Sanierungen führt.
- Bei den anderen Immobilienfinanzierungen ist keine Verpflichtung für ein Impact Investment ersichtlich. Es sollte ein Prozess implementiert werden, der zu einem Zuwachspfad von Green Bonds, Hypothekenfonds oder gleichwertigen Finanzierungen führt, eingesetzt für grüne Hypotheken und/oder grüne Immobilien mit optimaler CO2-Wirksamkeit insbesondere für Sanierungen.