



# 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 Geschäftsbericht 2021 und der Zusammenstellung der Immobilienstrategie für die Klima-Allianz vom März 2023 wie folgt auf (in Prozent aller Immobilienanlagen):

- Direkte Immobilienanlagen: 64%
- Indirekte Immobilienanlagen Inland: 24%
- Hypotheken (überwiegend Kollektivanlagen): 12%
- 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 zeigt 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 CO<sub>2</sub>-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, letztmals am PACTA-Test 2022, kennt die PKGR die aktuelle CO<sub>2</sub>-Intensität ihres Immobilienparks. Mit CO<sub>2</sub>-Emissionen von 12.5 kg/m<sup>2</sup>/a liegt sie merklich unter dem Durchschnitt aller teilnehmenden Pensionskassen von 14.8 kg/m<sup>2</sup>/a. Der Anteil der Gebäude mit erneuerbaren Heizsystemen ist bei der PKGR mit 42,2%, deutlich höher als der Durchschnitt der Pensionskassen von rund 33%.
- Die PKGR hat im Rahmen des PACTA-Tests 2022 die energietechnischen Daten ihrer deklarierten 10-Jahresplanung der Sanierung eingebracht. Damit würde ein Absenkpfad von aktuell 14.8 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/a auf rund 4 CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/a bis 2032,

entsprechend einer Reduktion um rund 70% resultieren.

- Die PKGR verpflichtet sich zum Ziel Netto-Null spätestens 2050.
  - Mit einem umfassenden Prüfungsprogramm auf der Basis der Indikatoren des Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) will die PKGR ihren Gebäudepark bewerten lassen.
  - Sie ist entsprechend als erste Pensionskasse der Schweiz Mitglied beim SSREI geworden.
  - Mit den gegenwärtig laufenden Analysen, welches in einem SSREI-Index resultieren, 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.
- 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.

---

#### Kommentar Klima-Allianz

Die Engagement-Aktivitäten der PKGR sind eine gute Grundlage für eine zukünftig wirksame Klimastrategie im Feld der indirekten Immobilienanlagen in der Schweiz.

Die Weiterentwicklung dieser begonnenen Klimastrategie sollte einen raschen Absenkungspfad der CO<sub>2</sub>-Emissionen mit Einschluss von ESG-Zielen zum Ziel haben und folgende Wirkachsen kombinieren:

- Engagement der Fondsmanager 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.
- 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.

■ 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.

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 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:**

Die PKGR hat wie oben erwähnt am [PACTA-Test 2022](#) des BAFU teilgenommen und kennt somit die CO<sub>2</sub>-Emissionen ihres Gebäudeparks.

- Das öffentliche Reporting auf der Website ist noch ausstehend.
- Noch ausstehend sind ebenfalls Informationen zum Einbezug der indirekten Emissionen 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" 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 noch 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 finanziert werden.

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

#### ■ **Direkte Immobilien:**

Wie oben erwähnt, hat die PKGR eine Verpflichtung zu einem Absenkpfad von aktuell 14.8 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/a auf rund 4 CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/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.

- Das öffentliche Reporting der Verpflichtung zum Absenkpfad um 70% oder gleichwertig und die Bekenntnis zum Netto-Null Ziel auf der Website ist noch ausstehend.

#### ■ **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, andere Immobilienfinanzierungen und Green Bonds Immobilien:**

Es sind keine konkreten Ziele für 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 kein Reporting über das Ausmass der erreichten Reduktion der direkten und indirekten Emissionen oder über die Verbesserung andere Nachhaltigkeitselemente ersichtlich.

#### ■ **Hypotheken, andere Immobilienfinanzierungen 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 Green Bonds oder gleichwertigen Finanzierungen für grüne Immobilien ersichtlich.

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

Positiv:

- 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 CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2030. Auch besteht die Verpflichtung zum Netto-Null Ziel 2050.
- Es besteht eine optimale Systemperformance zu Netto-Null 2050 mit perspektivischer Aussicht, das Netto-Null Ziel weit vor 2050 zu erreichen.

Jedoch:

- Die Veröffentlichung dieses Dekarbonisierungspfades für die direkten Immobilien im Sinne einer breit gegen aussen verpflichtenden Klimastrategie ist noch ausstehend.
- Bei den indirekten Immobilienanlagen sind noch keine Aktivitäten zur expliziten Anforderung der CO<sub>2</sub>-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 Hypotheken und anderen Immobilienfinanzierungen ist keine Verpflichtung zu einem Wachstumspfad klimawirksamer grüner Hypotheken und von Green Bonds oder gleichwertiger Finanzierungen für grüne Hypotheken oder 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 öffentlich gemachter,

verpflichtender Dekarbonisierungspfad der direkten Immobilien, ein erkennbarer Dekarbonisierungspfad der indirekten Immobilienanlagen sowie ein Mechanismus für einen Wachstumspfad 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 PKGR – muss eine Perspektive für einen 1,5°C-Absenkpfad gemäss Pariser Abkommen mit Ambition Netto-Null Ziel 2040 gemäss den Kriterien des Ratings Immobilien der Klima-Allianz eröffnen.



### Tendenz

Bewertung: Potenzial zu Hellgrün

---

#### Kommentar Klima-Allianz

- Mit ihrer – zwar noch nicht breit veröffentlichten – Strategie für die eigenen Immobilien, der einen ambitionierten Dekarbonisierungspfad beinhaltet, hat die PKGR 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 und Hypothekenfonds im Inland sowie einen Wachstumspfad 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 im Inland 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.
- Beim Impact Investment via Immobilienfinanzierungen sollte ein Prozess implementiert werden, der zu einem Wachstumspfad von Green Bonds 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 adjustierende Massnahmenplanung zu einem ehrgeizigen Zwischenziel für 2030 gesetzt werden, so dass ein Potenzial besteht, bis 2040 Netto-Null zu erreichen.