



Klimakompatibilität

Pensionskasse Kanton Solothurn PKSO

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 wie folgt auf (in Prozent aller Immobilienanlagen):

- Direkte Immobilienanlagen: 46%
- Indirekte Immobilienanlagen Inland: 28%
- Indirekte Immobilienanlagen Ausland: 26%
- Hypotheken: 0%
- Green Bonds Immobilien: 0%

Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien

▪ Direkte Immobilien:

Die Liegenschaften der PKSO bestehen zum grösseren Teil aus Wohnraum und befinden sich schwerpunktmässig in der Region.

Gemäss der allgemeinen Nachhaltigkeitspolitik Immobilien und dem Geschäftsbericht 2021 befolgt die PKSO eine Nachhaltigkeitsstrategie bei den Immobilien Direktanlagen: "Die PKSO berücksichtigt bei der Bewirtschaftung Ihres Immobilienportfolios zusätzlich zur Erwirtschaftung einer marktkonformen Rendite auch Aspekte in den Bereichen Umwelt und Gesellschaft".

Konkret verfolgt die PKSO die folgenden Ziele und berichtet über erreichte Fortschritte:

- Es wird eine Verdichtung der Areale angestrebt.
- Hindernisfreies Bauen wird wo immer möglich umgesetzt.
- Gemeinschaftliche Angebote werden geschaffen.
- Komfort für die Nutzer wird angefragt (Luft, Schall, Licht, Wärme, Kälte).
- Das Sicherheitsempfinden wird angefragt und die technische Sicherheit wird überprüft.
- Die Qualität der Bewirtschaftung und des Betriebs der Liegenschaften werden bei den Nutzern

angefragt.

- Energieverbrauch soll durch Effizienzsteigerung und Einsparungen gesenkt werden. Bereits 2020 lag die PKSO mit ihren Emissionswerten weit unter den strategischen Zielen des Absenkpades vom Bund und erreicht schon heute die Ziele der Energiestrategie im Jahr 2040.
- Der Anteil erneuerbarer Energien soll stetig erhöht werden. 2021 lag die PKSO mit einem Anteil an erneuerbarer Energie von 42.5% weit über den schweizerischen Durchschnitt von 27.2% (2020). Um diesen Anteil weiter zu steigern, fördert die PKSO den Bau von Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern ihrer Liegenschaften. Der so produzierte Strom soll möglichst in den eigenen Gebäuden verbraucht werden. Dazu werden Zusammenschlüsse zum Eigenverbrauch (ZEV) realisiert.
- Zudem wird der Ersatz von fossilen Energieträgern prioritär angegangen.
- Der CO₂-Ausstoss soll stetig optimiert und gesenkt werden. So konnte die PKSO bereits 2021 ein CO₂-Intensität von 7.48 kg/m² Energiebezugsfläche ausweisen, was deutlich unter dem Ziel des Absenkpades vom Bund von ca. 18 kg/m² Energiebezugsfläche liegt.
- Die Liegenschaften sollen hinsichtlich Mobilitätskonzepten entwickelt und ausgebaut werden. Dazu fördert die PKSO in ihren Liegenschaften den Ausbau von Ladestationen für Elektro-Autos.
- Eine Optimierung des Wasserverbrauches wird angestrebt.

Die Resultate der ersten Analyse wurden im Geschäftsbericht 2021 veröffentlicht. Die PKSO stellt fest, dass die untersuchten Indikatoren der Mieterzufriedenheit eher positiv ausgefallen seien, und dass der Energieverbrauch mit einer Intensität von rund 60 kWh/m²/a EBF (Energiebezugsfläche) und die CO₂-Intensität weit unter den Sollwerten der Energiestrategie 2050 liegen (Details und Kommentar s. unten) liegt, was dadurch zu erklären ist, dass die PKSO ein sehr junges und bereits energieeffizientes Portfolio besitzt, das seine benötigte Wärme zu einem sehr grossen Teil mit Wärmepumpen erzeugt. Tatsächlich

liege der Anteil Erneuerbare Energien mit rund 41% am Energieverbrauch im Vergleich zum Landesdurchschnitt von rund 27% bereits hoch.

Mit Schreiben vom Februar 2023 stellt die PKSO ihren Nachhaltigkeitsbericht Immobilien von 2022 zur Verfügung, und gibt mit einer Zusammenstellung für die Klima-Allianz weitere Informationen:

- Die PKSO ist seit fast 40 Jahren in Immobilien investiert und hat ihr Nachhaltigkeitsprofil in diesem Bereich in der Vergangenheit stetig verbessert. Für die PKSO sind die Kernthemen Wirtschaftlichkeit, Gesellschaft und Umwelt zentral und sie hat deshalb auch eine umfassende Nachhaltigkeitsstrategie innerhalb der Strategie Immobilien Direktanlagen verankert.
- Diese Strategie orientiert sich dabei an folgender Vision: "Investitionen in nachhaltige Immobilien minimieren Risiken, sichern langfristige Werterhaltung und – steigerung und helfen der PKSO Ihrer Verantwortung hinsichtlich Umwelt und Gesellschaft gerecht zu werden". Basierend auf dieser Vision integriert die PKSO ihre Nachhaltigkeitsziele in ihre Portfolio- und Objektstrategie, stellt die Ausgewogenheit zwischen Rendite und nachhaltigen Aspekten sicher, nutzt die Nachhaltigkeitskennwerte zur aktiven und transparenten Kommunikation mit den verschiedenen Stakeholdern und stellt den langfristigen Lebenszyklus der Investitionen gegenüber kurzfristiger Gewinnmaximierung in den Vordergrund.
- Um eine strukturierte Auswahl möglicher Nachhaltigkeitskriterien zu gewährleisten, wurde das Nachhaltigkeitsbewertungssystem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS Hochbau) als Basis gewählt. Dieses greift einerseits die Nachhaltigkeitspunkte der SIA 112/1 auf und interpretiert die jeweiligen Nachhaltigkeitskriterien im Kontext Immobilien. Ausserdem bietet die Anlehnung an SNBS die Möglichkeit, spätere Nachhaltigkeitszertifizierungen direkt in das Nachhaltigkeitsmanagementsystem zu integrieren oder ein Objektrating darauf aufzubauen.
- Es wurden folgende Nachhaltigkeitsthemenfelder adressiert: Nutzungsdichte, Hindernisfreies Bauen, Gemeinschaftliche Angebote (Innen-/Aussenräume), Nutzungsflexibilität, Komfort (Luftqualität/Schallschutz/Tageslicht) und Behaglichkeit (thermischer Komfort), Sicherheit, Bewirtschaftung und Betrieb, Primärenergie und Anteil erneuerbarer Energien, Treibhausgasemissionen, Mobilitätskonzept und Wasserverbrauch.
- Die PKSO erstellt so viele Veloabstellplätze wie möglich, und möchte, dass für deren Mieter in der Nähe der Liegenschaft die Möglichkeit besteht, ein Car-Sharing- Angebot zu nutzen.
- Bei Neubauten strebt die PKSO seit Jahren Minergie- oder Minergie-P-Standard an.
- Die PKSO hat ihre Intensität von 12.7 kg/m² EBF im Jahr 2010 auf 6.3 kg/m² EBF im Jahr 2022 um -50% reduziert. Für 2030 will die PKSO mit dem heutigem Investitionsplan eine weitere Reduktion um ca. -43% auf 3.6 kg/m² EBF erzielen.

- In Bezug auf den CO₂-Dekarbonisierungspfad hat die PKSO grundlegende Analysen und Massnahmenplanungen vorgenommen, um auf dieser Grundlage eine beschleunigte Dekarbonisierung im Rahmen 2020-2040 und das Netto-Null Ziel 2050 zu erreichen (s.unten).

■ Indirekte Immobilien:

Gemäss der oben erwähnten Zusammenstellung für die Klima-Allianz befragt und dokumentiert die PKSO zur Umsetzung ihrer Klimastrategie seit mehreren Jahren die ESG-Qualität ihrer Kollektivanlagen mit einem Fragebogen.

Dieses Jahr seien zusätzlich für inländische Kollektivanlagen neu auch die CO₂-Emissionen pro m² abgefragt und auf Portfolioebene aggregiert worden. Die PKSO orientiere sich dabei an den von ASIP im Dezember 2022 publizierten Leitlinien des ESG-Reportings, welche auf die neue Selbstregulierung der AMAS abgestützt sind. Bei Managern mit unterdurchschnittlichen Werten will die PKSO den Engagement-Dialog aufnehmen und potentielle Massnahmen ergreifen (bis zur Totalliquidation). Die publizierten Werte und Nachhaltigkeitsstrategien seien essentielle Auswahlkriterien für zukünftige Neuinvestitionen.

Bei ausländischen Kollektivanlagen verlangt die PKSO von ihren externen Fondsverwaltern Daten für die Erfüllung des GRESB-Standards Die beiden aktuellen Investitionen weisen gemäss Mitteilung der PKSO ein überdurchschnittliches GRESB-Rating aus.

Kommentar Klima-Allianz

- Die Einholung der CO₂-Emissionen im Inland mit Willen zum Austausch von Fondsmanagern bei ausbleibendem Fortschritt sowie der GRESB-Labels im Ausland ist ein sehr guter erster Schritt, der das Fundament für entschlossene Dekarbonisierungsschritte unter Einbezug der ESG-Qualität legt.
- Es ist jedoch noch keine wirklich umfassende Klimastrategie ersichtlich, die das Engagement der Asset Manager im Ausland durch Einforderung der CO₂-Emissionen pro m² sowie der Verpflichtung der Asset Manager im In- und Ausland zu Netto Null spätestens 2050.

■ Andere Immobilienfinanzierungen und Green Bonds Immobilien:

Es ist 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:

- Impact Investments in Green Bonds von Emittenten, welche die Vergabe von grünen Hypotheken an externe Immobilieneigentümer finanzieren.
- Impact Investments in Green Bonds oder gleichwertige Immobilienfinanzierungen 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:

Wie erwähnt verfügt die PKSO über Daten der CO₂eq-Emissionen ihrer direkt gehaltenen Immobilien, und sie hat gemäss Nachhaltigkeitsbericht Immobilien von 2022 erstmals sämtliche Grundlagendaten für die von ihr definierten ESG-Indikatoren erhoben. Bereits ein Teil davon konnte via das im 2021 eingeführte Energie-Monitoring-Tool der Firma Ennovatis Schweiz AG generiert werden. Wo möglich soll der Energieverbrauch der einzelnen Liegenschaften automatisch gemessen und übermittelt werden. Dieses System soll bei allen Neubauten und Sanierungen angestrebt werden, um künftig eine vollautomatische Energiedaten-Erfassung zu erhalten.

Im Feld der CO₂-Emissionen beruhen gemäss Nachhaltigkeitsbericht Immobilien die Kennwerte für die Auswertung der CO₂-Intensität und des Anteils erneuerbare Energie auf der Grundlage der Ökobilanz-Kennwerte der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren KBOB, welche die direkten Emissionen des Scope 1 plus die Emissionen aus der bezogenen Energie wie Strom und insbesondere Fernwärme des Scope 2 erfassen. Diese Werte beinhalten auch die graue Energie der Herstellung (also Scope 3 upstream). Wie aus dem Nachhaltigkeitsbericht Immobilien hervorgeht, soll auf der Basis eines Mobilitätskonzeptes mit Maximierung von Veloabstellplätzen und von Ladestationen e-Mobilität sowie Nähe zu Car-Sharing-Angebot auch die durch den Verkehr der Nutzer generierten Emissionen (also Scope 3 downstream) minimiert werden.

Um die benötigten Daten zu den gesellschaftlichen Aspekten zu erheben, hat die PKSO im Sommer 2021 eine Umfrage bei sämtlichen Mietern der PKSO durchgeführt (s.oben).

■ Indirekte Immobilien:

Es ist noch kein Reporting mit detaillierten CO₂-Emissionen unter Einbezug passender ESG-Indikatoren für die in kollektive Anlagen investierten Immobilien ersichtlich.

Dekarbonisierungsziele für direkte und indirekte CO2-Emissionen und Massnahmenplanung

■ Direkte Immobilien:

Wie bereits erwähnt will die PKSO für 2030 mit dem heutigem Investitionsplan eine gegenüber 2022 weitere Reduktion um ca. -43% auf 3.6 kg/m² EBF erzielen. Nach 2030 schätzt die PKSO bis 2050 gemäss Nachhaltigkeitsbericht Immobilien eine flachere Absenkung von ca. 0.16kg/m² EBF pro Jahr, so dass sie, wie es der Absenkpfad des Bundes vorsieht, bis 2050 Emissionen von nahe Null erzielt. Unterstelle man aber eine identische Reduktionsgeschwindigkeit wie zwischen 2022 und 2030 erwartet wird, so erreichte die PKSO bereits im Jahr 2040 Null-Emissionen.

■ 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.

■ 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 Dekarbonisierungspfades seit 2020 mit Einschluss ESG- Ziele

■ Direkte Immobilien:

Wie oben erwähnt ist die PKSO seit 2010 daran, einen ambitionierten Dekarbonisierungspfad unter Einschluss von relevanten UN-Sustainable Development Goals umzusetzen.

■ Indirekte Immobilien:

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

■ Andere Immobilienfinanzierungen und Green Bonds Immobilien:

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

Schlussfolgerung

Aktuell, noch kein Pfad zu Netto-Null spätestens 2050.

Positiv:

- Bei den eigenen, direkt kontrollierten Immobilien liegt eine umfassende Strategie vor, deren Ausgangspunkt seit 2010 ermittelte CO₂-Messdaten sind, die auf dem weitgefassten ESG-Ansatz Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS Hochbau) fundiert und mit Verpflichtung zum Ziel Netto Null 2050 und auf systematischer Planung fundierter Projektion zur weiteren Reduktion der CO₂-Intensität bis 2030 um 43% gegenüber 2020. Ein optimales Potenzial für eine zukünftige Systemperformance zu Netto-Null spätestens 2050 ist erkennbar.
- Hält die PKSO die vergangene und bis 2030 geplante Senkungsgeschwindigkeit auch nach 2030 ein, dann wären Null-Emissionen um 2040-2045 erreicht statt erst 2050 wie vom Bundesrat-Ziel vorgegeben.

Jedoch:

- Bei den indirekten Immobilien im In- und Ausland ist eine Engagement-Strategie zunächst mit Einforderung von CO₂- und ESG-Daten im Aufbau. Ein Potenzial für eine bestimmte Systemperformance zu Netto-Null 2050 ist jedoch noch zu entwickeln.
- Bei den anderen Immobilienfinanzierungen ist keine Verpflichtung zu einem Zuwachspfad klimawirksamer Green Bonds oder gleichwertigen Finanzierungen für grüne Hypotheken und für grüne Immobilien ersichtlich.

Noch fehlt eine Klimastrategie für einen Dekarbonisierungspfad aller finanzierten CO₂-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 verpflichtender

Dekarbonisierungspfad der direkten Immobilien, ein erkennbarer Dekarbonisierungspfad der indirekten Immobilienanlagen im In- und Ausland sowie ein Mechanismus für einen Zuwachspfad von Green Bonds für grüne Hypotheken und grüne Immobilien. Die Systemperformance – gesamthaft betrachtet und gewichtet im Masse des jeweiligen Klimahebels der PKSO – 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 Strategie für die eigenen Immobilien, der einen ambitionierten Dekarbonisierungspfad beinhaltet, hat die PKSO eine ausgezeichnete Grundlage geschaffen, um in naher Zukunft ihr gesamtes Immobilienportfolio auf das Netto-Null Ziel spätestens 2050 ausrichten zu können.
- Bei den direkten Immobilien könnte die Veröffentlichung des Potenzials einer Fortsetzung der bisherigen, beschleunigten Dekarbonisierung seit 2010 bis 2030 mit Perspektive zu Netto Null 2040-2045 eine starke Signalwirkung haben.
- Die Klimastrategie sollte auch einen Dekarbonisierungspfad zu Netto Null 2050 bei den Kollektivanlagen in Immobilien im In- und Ausland sowie 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 In- und Ausland die Verpflichtung zum Netto-Null Ziel spätestens 2050 gesichert werden.
- Bei anderen Immobilienfinanzierungen 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 ajustierende Massnahmenplanung zu einem ehrgeizigen Zwischenziel für 2030 gesetzt werden, so dass ein Potenzial besteht, bis 2040 Netto-Null zu erreichen.