



Klimakompatibilität Zuger Pensionskasse

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 und Anlagereglement wie folgt auf (in Prozent aller Immobilienanlagen mit Ausnahme der Green Bonds, die in Prozent der Aktiven ausgegeben sind):

- Direkte Immobilienanlagen: 49%
- Indirekte Immobilien (Kollektivanlagen) Inland: 30%
- Indirekte Immobilien Ausland (Kollektivanlagen mit Beteiligungen an Real Estate Investment Trusts REIT und mit Aktien von Immobilienunternehmen): 10%
- Hypotheken: 11%
- Green Bonds Immobilien: 0%

Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien

▪ Direkte Immobilien:

Gemäss Präsentation auf der Website befinden sich die Immobilien der Zuger Pensionskasse – überwiegend Wohnraum – mehrheitlich im Kanton Zug und in der engeren Region. Der Altbestand erscheint vergleichsweise tief.

Das neue Anlagereglement 2023 verankert die folgenden Grundsätze:

- Die direkten Immobilien der Zuger Pensionskasse werden über ihren ganzen Lebenszyklus hinweg betrachtet.
- ESG-Kriterien werden sowohl bei Erstellung, Kauf, Bewirtschaftung wie auch Weiterentwicklung berücksichtigt.

Folgende Schwerpunkte werden in den ESG-Dimensionen gelegt:

- Umwelt: Reduktion der CO₂-Emissionen, Reduktion des Energieverbrauchs, Einsatz

umweltfreundlicher Materialien und Kreislaufwirtschaft, zeitgemässe Mobilitätslösungen.

- Soziales: Wohn-, Arbeits- und Lebensräume mit hoher Lebensqualität, partnerschaftliche Zusammenarbeit, attraktive Lagen, Eingehen auf gesellschaftliche Entwicklungen inkl. Mieterdialog.
- Unternehmensführung: Nachhaltige Bewirtschaftung und Weiterentwicklung, transparente Kommunikation, Einhaltung aller gesetzlichen Bestimmungen.

Gemäss Kurzbericht 2021 und Geschäftsbericht 2022 hat die Zuger Pensionskasse den aggregierten CO₂-Ausstoss ihres Gebäudebestandes pro m² Energiebezugsfläche intern ermittelt.

Im Rahmen eines Austausches mit der Klima-Allianz vom März 2023 informiert die Zuger Pensionskasse über mehrere Fortschritte:

- Sie verfügt über eine neue, noch nicht publizierte, aber der Klima-Allianz offengelegte Immobilien-Klimastrategie, mit deren Implementierung sie im Laufe 2023 beginnen will.
- Als Orientierungsrahmen dient der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS).
- Bei der Akquisition oder Planung von Entwicklungsprojekten mit Neubauten und Ersatzneubauten soll die graue Energie und die Zirkularität beurteilt werden.
- Die Energieautonomie mit Technologie für die Energieerzeugung etwa mit Photovoltaik und für die Energiespeicherung mit Zusammenschlüssen zum Energieverbrauch (ZEV) soll bei Neubauten und Sanierungen proaktiv angestrebt werden.
- Im Falle eines Verkaufs soll bei gleichwertigen Angeboten der Käufers mit dem besten ESG-Rating und guter regionaler Verankerung bevorzugt werden.
- Ein laufendes Monitoring des Energieverbrauchs mit Optimierung soll aufgebaut werden.
- Bestimmt aufgrund ihrer Teilnahme an der PACTA-Studie des BAFU, liegt die aktuelle CO₂-Intensität ihres Immobilienparks bei 13.9 kg CO₂/m²/a.
- Die Zuger Pensionskasse hat einen Sanierungsfahrplan erarbeitet und bei Wüest und

Partner die Simulation eines Absenkpfad der CO₂-Intensität erstellen lassen.

- Die Zuger Pensionskasse verpflichtet sich zum Ziel Netto-Null CO₂-Emissionen bis 2040 mit Halbierung bis 2030. Parallel dazu soll die Energieintensität signifikant vermindert werden.

■ Indirekte Immobilien:

Das neue Anlagereglement 2023 verankert die folgenden Grundsätze:

- Bei den Investitionen in indirekte Immobilienanlagen sind neben finanzwirtschaftlichen Aspekten auch ESG-Kriterien zu berücksichtigen.
- Es werden Anlagen bevorzugt, welche über ein hohes Nachhaltigkeitsrating verfügen oder bei welchen der externe Manager ESG-Kriterien implementiert hat.
- Die Zuger Pensionskasse prüft die Nachhaltigkeitsberichte der indirekten Immobilienanlagen und integriert dies in die Risikoanalyse.

Gemäss Kurzbericht 2021 und Geschäftsbericht 2022 hat die Zuger Pensionskasse begonnen, Informationen zusammenzutragen. Im Immobilienbereich setze sich das GRESB-Rating durch. Die Kasse achte darauf, dass ihre Anlagen mindestens 3 von 5 Sternen haben oder dass die Manager eine aussagekräftige Nachhaltigkeitsstrategie implementiert haben.

Gemäss Informationen am Austausch mit der Klima-Allianz vom März 2023 rapportieren im Inland etwa drei Viertel der Anlagegefässe. Davon habe sich fast die Hälfte zu einem Absenkpfad zu spätestens Netto-Null 2050 verpflichtet. Bei den indirekten Anlagen im Ausland seien CO₂-Werte noch kaum zu erhalten, aber das GRESB-Rating Standard laute für 1 Fonds 3 Sterne, für 3 Fonds 4 Sterne und für 1 Fonds 5 Sterne.

Kommentar Klima-Allianz

Die neuen Grundsätze und die bereits vorhandene Auslegeordnung der verfügbaren Informationen haben gutes Potenzial, eine gute Grundlage für eine zukünftige Klimastrategie darzustellen.

Diese Klimastrategie sollte einen raschen Absenkungspfad der CO₂-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:

- Verstärkung der Informationsbeschaffung mit proaktivem Engagement aller Fondsmanager durch Einforderung der CO₂-Emissionen pro m² und von detaillierten ESG-Informationen sowie der Verpflichtung zu Netto Null spätestens 2050. Fortgeschrittene Vermögensverwalter sind in der Lage, diese beispielsweise auf der Basis der weit verbreitenden Teilnahme am globalen ESG- und Klima-Managementstandard GRESB zu gewinnen. In der Schweiz haben die Fondsverwalter mit den neuen Leitlinien "Umweltrelevante Kennzahlen" der AMAS eine gute Grundlage zur Dokumentation der Treibhausgasemissionen.
- 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 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.
- Umsetzung des im Anlagereglement umschriebenen Vorhabens der Bevorzugung von dokumentiert nachhaltigen Anlagen in dem Sinne, dass bei ausbleibendem Fortschritt oder ungenügender Performance die Deselektion von Mandaten und Fonds erfolgt 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:

- Proaktives Engagement der Asset Manager durch Einforderung der CO₂-Emissionen pro m² und von detaillierten ESG-Informationen sowie der Verpflichtung zu Netto Null spätestens 2050. Fortgeschrittene Vermögensverwalter sind in der Lage, diese beispielsweise 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:

Gemäss einer Mitteilung an die Klima-Allianz vom September 2021, dem Kurzbericht 2021 und dem Austausch vom März 2023 hat die Zuger Pensionskasse mit ihrer Präsentation des Hypothekenangebots für Wohnimmobilien proaktiv ein Modell mit selbst entwickelten Kriterien beim ihrem Anbieter Moneypark eingeführt. Mit dieser Innovation offeriert sie Abschläge bei den Hypothekarzinsen an, die auf definierten Nachhaltigkeitskriterien fundieren. Bedingung ist der Nachweis des GEAK-Energieeffizienzlabels oder gleichwertiger Dokumentation, z.B. Minergie-Label für sanierte energie- und CO₂-effiziente Immobilien und Neubauten. Die Vergünstigung wird gewährt in Funktion der Güte der GEAK-Kategorie, des Gebäudealters und dem Einsatz erneuerbarer Heizsysteme (s. auch unten).

In legt die Zuger Pensionkasse als Bedingung den Nachweis einer energetisch sanierten Immobilie oder eines Minergiezertifikates fest und offeriert darauf begründete Abschläge.

Das neue Anlagereglement 2023 verankert diesbezüglich die folgenden Grundsätze:

- Bei der Vergabe von Hypotheken sind neben finanzwirtschaftlichen Aspekten auch ESG-Kriterien zu berücksichtigen.
- Die Zuger Pensionskasse fokussiert sich hierbei auf den Umweltbereich, indem energetisch sanierte Immobilien gefördert werden.

Gemäss Geschäftsbericht 2021 konnte die Kasse in kurzer Zeit bereits über 50% Hypotheken vergeben, bei welchen energetisch sanierte oder energetisch gute Objekte zugrunde liegen.

Kommentar Klima-Allianz

Der erfolgreiche Start zum Angebot einer grünen Hypothek ist eine ausgezeichnete Umsetzungsmassnahme, die das Potenzial zu einer umfassend wirksamen Klimastrategie in diesem Bereich eröffnet.

Die Klimastrategie sollte um die Wirkachse der Green Bonds für grüne Immobilien erweitert werden:

- 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.
- Wie aus dem Factsheet Finanzanlagen Zuger Pensionskasse ersichtlich, investiert sie bereits in Green Bonds Schweiz im einem Umfang, der höher ist als der Markt. Dieses Impact-Anteil beträgt rund 0.5% ihrer Aktiven. Ein Teil davon

Reporting der direkten und indirekten CO₂-Emissionen und ESG- Bestandesaufnahme

■ Direkte Immobilien:

Wie oben erwähnt hat die Zuger Pensionskasse den CO₂-Ausstoss pro m² Energiebezugsfläche analysiert und der Klima-Allianz offengelegt. In Zukunft soll gemäss dem Austausch vom März 2023 auch die Leitlinie Umweltrelevante Kennzahlen der AMAS berücksichtigt werden.

Kommentar Klima-Allianz

Positiv:

- Der Einbezug der CO₂-Emissionen des Scope 3 upstream ist Teil der Immobilienstrategie.
- Die Energieautonomie, also die Maximierung der Photovoltaik zum Eigenverbrauch und der Solarwärme sowie entsprechende Energiespeicherung sind ebenfalls Teil der Immobilienstrategie.

Jedoch:

- Das öffentliche Reporting auf der Website ist noch ausstehend.
- Es ist davon auszugehen, dass die Simulation für den Sanierungsfahrplan und den Absenkpfad von Wüest und Partner nur auf der Basis der durch das PACTA-Modell verwendeten Emissionen des Scope 1 fundierte.
- Mit der Absicht, in Zukunft die AMAS-Leitlinie Umweltrelevante Kennzahlen zu berücksichtigen, würde die Zuger Pensionskasse im Prinzip auch die grosse Auswahl an verfügbaren Ökobilanzdaten der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren KBOB in die Analyse der CO₂-Emissionen einbeziehen.
- Die AMAS-Leitlinie Umweltrelevante Kennzahlen setzt nur Minimalstandards für Kollektivanlagen und empfiehlt im Prinzip auch den Einbezug der Emissionen des Scope 2 (Energiebezug via Fernwärme und Strom), erscheint aber wenig ambitioniert zur Verwendung durch Eigner selbst gehaltener Immobilien.
- Deshalb ist ein verbindlich praktizierter Einbezug der CO₂-Intensität auf Basis des Scope 2 (Energiebezug via Fernwärme und Strom inklusive Mieterstrom) sowie des Scope 3 downstream (extern generierte Emissionen durch Parkplatzangebot, Förderung Elektromobilität, Lage zum öffentlichen Verkehr) noch ausstehend.
- Im Reporting sollten ebenfalls Informationen zur umfassenden Bestandesaufnahme und zur Verbesserung der ESG-Qualität im Sinne der Rating-Kriterien Immobilien der Klima-Allianz Eingang finden.
- Entsprechend sollte eine konkrete Berichterstattung über die ESG-Positivwirkung erfolgen, nämlich 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 sollte die Mietzinspolitik und deren Nutzen für die Gesellschaft mit Förderung moderater Mietkosten offengelegt werden.

■ Indirekte Immobilien:

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

■ Hypotheken:

Laut Informationen am erwähnten Austausch vom März 2023 hat die Zuger Pensionskassen infolge ihrer Teilnahme an der neuen PACTA-Studie 2022 des BAFU eine CO₂-Intensität von rund 16 kg CO₂/m²/a ermittelt. Damit ist ihre CO₂-Intensität im

Vergleich zu ihren Peers im Feld der Pensionskassen dank ihres Vergabeansatzes (s. oben) um 38% geringer als der Median, was mit Rang 2 einem Spitzenplatz gleichkommt. Etwa die Hälfte der Hypotheken finanziert Immobilien mit erneuerbaren Heizsystemen.

Dekarbonisierungsziele für direkte und indirekte CO2-Emissionen und Massnahmenplanung

▪ Direkte Immobilien:

Wie oben erwähnt hat sich die Zuger Pensionskasse für ihre direkten Immobilien in der Schweiz das Ziel Netto-Null bis 2040 gesetzt.

▪ Indirekte Immobilien:

Es sind bei den indirekten Immobilien in der Schweiz bereits Verpflichtungen zu Netto-Null teilweise bis 2040 sichtbar, insgesamt aber sind noch keine konkreten Ziele für einen 1.5°C-kompatiblen Absenkpfad der CO2-Emissionen für die in kollektive Anlagen investierten Immobilien ersichtlich.

▪ Hypotheken und Green Bonds Immobilien:

Ein konkreter Wachstumspfad für grüne Hypotheken ist klar ersichtlich. Mit über 50% grüne Hypotheken und dem Gesamtanteil gemäss Geschäftsbericht 2022 aller Hypotheken von 3.5% ergeben sich rund 1.8% grüne Hypotheken berechnet auf den gesamten Aktiven.

Im Feld der Green Bonds oder gleichwertigen Finanzierungen für grüne Hypotheken und grüne Immobilien sind keine Aktivitäten ersichtlich.

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

▪ Direkte Immobilien:

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

▪ Indirekte Immobilien:

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

▪ Hypotheken und Green Bonds Immobilien:

Es ist bei den Hypotheken und Green Bonds Immobilien noch kein Reporting über Fortschritte bei der Reduzierung der finanzierten CO2-

Emissionen durch Green Bonds oder gleichwertige Finanzierungen für grüne Immobilien ersichtlich.



Schlussfolgerung

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

Positiv:

- Bei den eigenen Immobilien liegt eine umfassende, noch interne Strategie mit umfassenden CO2-Messdaten vor, die sich an dem weitgefassten ESG-Ansatz Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS Hochbau) orientieren will.
- Diese Strategie für die direkten Immobilien beinhaltet eine verpflichtende, auf verbindlicher Sanierungsplanung beruhende Simulation für eine Dekarbonisierung, die mit Halbierung bis 2030 das Netto-Null Ziel bereits 2040 erreicht.
- Für den eigenen Immobilienpark besteht folglich eine faktische Dekarbonisierungsstrategie mit optimaler Systemperformance für die Sicherung des Netto-Null Ziels bis 2040 unter substanziellem Einbezug der relevanten UN-Sustainable Development Goals.
- Mit ihrer bereits weit fortgeschrittenen Vergabe von grünen Hypotheken im Umfang von 1.8% der Aktiven ist die Zuger Pensionskasse Pionierin dafür, in Zukunft immer mehr zur beschleunigten Dekarbonisierung der Immobilien in diesem beeinflussbaren Segment der externen Immobilieneigentümer beitragen zu können.

Jedoch:

- Bei den indirekten Immobilienanlagen in der Schweiz und im Ausland sind zwar beginnende Aktivitäten zur Erreichung der Datenübersicht in Bezug auf CO2-Intensität und Dekarbonisierungspfad zu Netto Null ersichtlich. Ein Potenzial für eine bestimmte Systemperformance zu Netto-Null 2050 ist jedoch noch zu entwickeln.

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 die Veröffentlichung und der Nachweis der beginnenden Umsetzung der optimal konzipierten Klimastrategie für die direkten Immobilien, ein erkennbarer Dekarbonisierungspfad der indirekten Immobilienanlagen 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 Zuger Pensionskasse – 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

- Eine übergreifende, systematische aber noch weitgehend interne Immobilienstrategie mit Fokus auf die direkten Immobilien und die Hypothekervergabe ist vorhanden.
- Für die direkten Immobilien besteht eine solide, noch interne Klimastrategie mit Ziel Netto-Null 2040 und Halbierung der CO₂-Intensität bis 2030.
- Für die Hypothekervergabe besteht eine gute Aussicht zu einem weiteren Zuwachspfad solcher Finanzierungen mit nachgewiesener optimaler Wirksamkeit, der durch Beratung, Vergabekriterien und Monitoring wie auch durch das relative Ausmass der Zinsverbilligung erreicht wird. Im umkämpften Hypothekenmarkt erzeugt die Zuger Pensionskasse somit Druck auf die Mitbewerber, ebenfalls solche grüne Hypotheken anzubieten und die Eigentümer konventioneller, nicht sanierter Gebäude zu benachteiligen. Dies wiederum setzt am Markt Preissignale, die den Druck zur Vornahme von Sanierungen und Umstellung auf erneuerbare Energien erhöhen.
- Die Weiterentwicklung der Klimastrategie sollte auch ein offensives Engagement bei den Kollektivanlagen in Immobilien im In- und Ausland sowie das Impact Investing in Green Bonds für grüne Hypotheken und für grüne Immobilien umfassen.
- Via Produktselektion und Engagement oder Auswechslung von Managern oder Fonds sollte bei den Kollektivanlagen in Immobilien die regelmässige Dokumentation der ESG-Qualität und der CO₂-Emissionen pro m² gesichert werden – und die Verpflichtung zum Netto-Null Ziel spätestens 2050.
- Bei anderen Immobilienfinanzierungen sollte ein Prozess implementiert werden, der zu einem Zuwachspfad von Green Bonds 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.