



**PKGR**

Pensionskasse Graubünden  
Cassa da pensiun dal Grischun  
Cassa pensioni dei Grigioni

# Dokumentation der Immobilien- Nachhaltigkeitsstrategie für das Rating der Klima-Allianz Schweiz

28. Februar 2023

# Portfolioübersicht per 31.12.2022

Gesamtportfolio	Mio. CHF	%
Immobilien Schweiz	958,4	28,9%
Hypotheken	135,4	4,1%
Aktien, Obligationen, Liquidität	2 115,5	63,6%
Infrastruktur	111,4	3,4%
<b>Total Gesamtportfolio</b>	<b>3320,7</b>	<b>100,0 %</b>

Immobilien Schweiz	Mio. CHF	%
Direkte Immobilienanlagen	691,5	72,2%
Indirekte Immobilienanlagen	266,9	27,8%
<b>Total Immobilienportfolio</b>	<b>958,4</b>	<b>100,0 %</b>

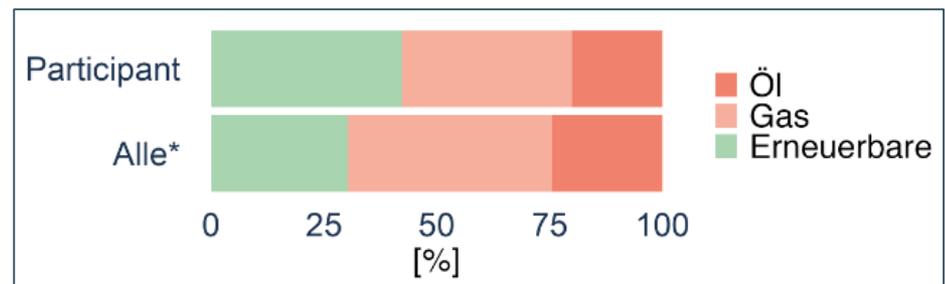
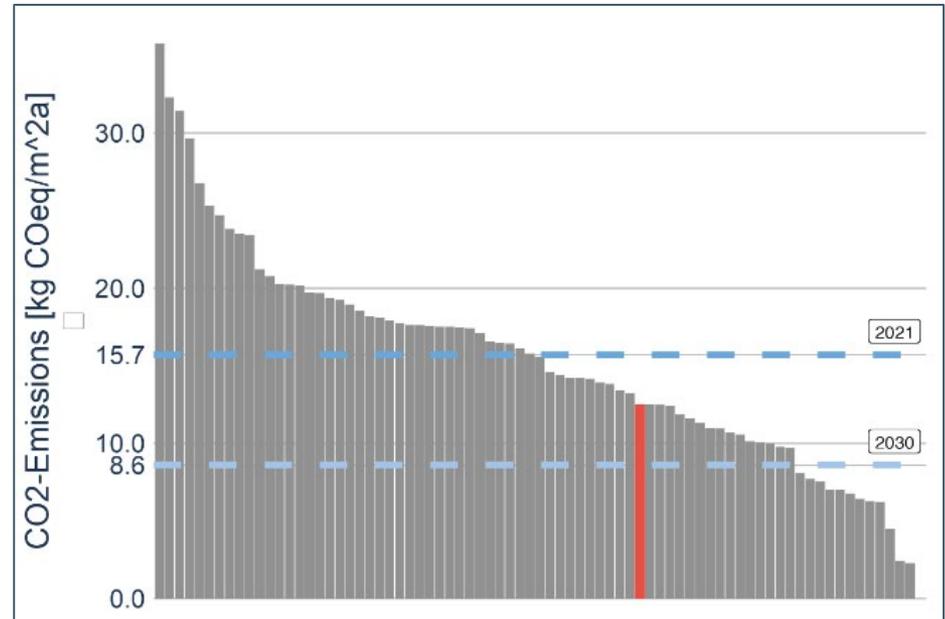
Direkte Immobilienanlagen	Anzahl Liegenschaften	Mio. CHF	%
Wohnliegenschaften	48	414	60,2%
Gemischt genutzte Liegenschaften	5	35	5,9%
Geschäftsliegenschaften	5	55	8,0%
Betreutes Wohnen und Seniorenzentren	6	180	25,9%
<b>Total direkte Immobilien</b>	<b>64</b>	<b>684</b>	<b>100,0 %</b>

- Die PKGR sieht sich als Vorreiterin einer nachhaltigen Baupolitik und unterstützt damit aktiv eine nachhaltige Klimapolitik.
- Die PKGR baut seit 2008 bei Neubauten und Totalsanierungen ausschliesslich im Minergie- oder Minergie-P-Standard, zu welchen die verstärkte Isolation der Gebäudehüllen, aber auch zukunftsweisende Heizsysteme gehören.
- 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.
- Beispiele:
  - 2014+2015: Im Minergie-P zertifiziertem Standard total sanierte Bestandesliegenschaften in Chur mit über 90 Wohnungen.
  - 2018: Im Minergie Standard erweiterte und total sanierte Bestandesliegenschaft in Chur mit 26 Wohnungen.

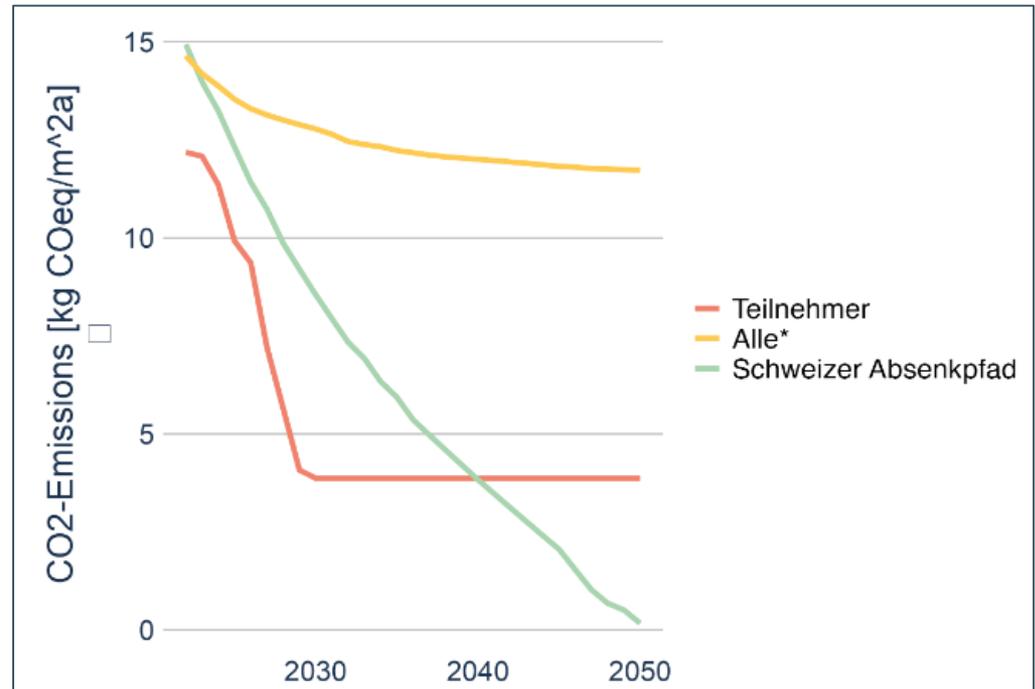
- 2018 wurde entschieden, eine Betriebsoptimierung über das gesamte direkte Immobilienportfolio durchzuführen. Die PKGR sieht die Betriebsoptimierung als die am günstigsten und schnellsten umsetzbare Massnahme für die CO<sub>2</sub>-Reduktion.
- Das Konzept wurde zusammen mit Firma Amstein + Walthert entwickelt und 2020 umgesetzt. Die Gebäude wurden aufgrund ihres Energieverbrauchs der letzten drei Heizperioden klassifiziert:
  1. keine Massnahmen
  2. «Quickoptimierung»
  3. Zweitbegehung in der nächsten Heizperiode.
- 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). Für die ersten drei Jahre werden die Spezialisten von Amstein + Walthert die Auswertungen der Daten unterstützend begleiten. Später wird die Immobilienbewirtschaftung die Anlagen selbstständig überwachen.

# BAFU-Klimatest 2022 – Resultate (1)

- 2022 hat die PKGR zum zweiten Mal beim Klimaverträglichkeitstest des BAFU mitgemacht und das Portfolio scannen lassen. Die Resultate zeigen im Konkurrenzvergleich sehr gute Werte.
- Für das gesamte direkte Immobilienportfolio der PKGR wurden jährliche CO<sub>2</sub>-Emissionen von 12,5 kg/m<sup>2</sup> berechnet (Basis = Norm SIA 380). Dieser Wert liegt unter dem Ø der Pensionskassen-Vergleichsgruppe (14,8 kg/m<sup>2</sup>) und unter dem Wert für das Jahr 2021 des Absenkpfadens der Klimastrategie 2050 (15,7 kg/m<sup>2</sup>), jedoch über dem Klimaverträglichkeitwert für 2030 von 8,6 kg/m<sup>2</sup>.
- Der Anteil der Gebäude mit erneuerbaren Heizsystemen beträgt bei der PKGR 42,2 %, deutlich höher als der Ø der Vergleichsgruppe (rund 33 %).
- 49 Gebäude (36,3 %) im PKGR-Portfolio werden nach wie vor mit Gas und 29 Gebäude (21,5 %) mit Öl versorgt. → Verbesserungspotenzial durch Heizungsersatz bei Sanierungen vorhanden.



- Mit den deklarierten geplanten Sanierungsmassnahmen bis 2032 erzielt die PKGR einen Absenkpfad, der deutlich unter jenem der Peers und sogar unter dem Pfad der langfristigen Klimastrategie der Schweiz liegt.
- Die PKGR verfolgt eine 10-Jahres-Sanierungsplanung, weshalb für die Jahre ab 2032 keine Prognosewerte zur Analyse mitgeteilt wurden. Die rote Linie (PKGR-Portfolio) verläuft von 2032–2050 deshalb seitwärts.
- Die Geschäftsstelle sieht die PKGR auf gutem Weg, mit der verfolgten nachhaltigen Baupolitik die Ziele der Klimastrategie 2050 zu erreichen.



# Überprüfung Nachhaltigkeitsstrategie

## Zusammenarbeit mit SSREI



- Aktuell überarbeitet die PKGR die Immobilienstrategie aus dem Jahr 2018. Die Nachhaltigkeitspolitik wird ein wichtiger Bestandteil der angepassten Immobilienstrategie bilden.
- Die PKGR hat verschiedene Möglichkeiten geprüft, das direkte Immobilienportfolio standardisiert auf die Nachhaltigkeit zu analysieren. Sie hat sich für den [Swiss Sustainable Real Estate Index \(SSREI\)](#) entschieden und ist [seit Januar 2023 SSREI-Mitglied](#).
- Der SSREI wurde mit dem Ziel lanciert, das Nachhaltigkeitsprofil von Schweizer Bestandsimmobilien abzubilden, eine entsprechende Bewertung zu vereinheitlichen sowie die diesbezügliche Transparenz und Vergleichbarkeit zu ermöglichen.
- SSREI unterstützt die PKGR dabei, ihre Immobilien entsprechend den zunehmend verschärften Nachhaltigkeitsanforderungen auszurichten und deren langfristige Werthaltigkeit sicherzustellen.  
→ Der Auftrag an SSREI ist erteilt. Bis Ende 2022 wurden die PKGR-Mitarbeitenden geschult und Pilotprojekte ausgeführt.
- Es ist vorgesehen, die Nachhaltigkeitsprüfungen in 2–3 Etappen in den nächsten 2 Jahren über das ganze Portfolio auszurollen und zertifizieren zu lassen. Die Erkenntnisse fließen direkt in die Nachhaltigkeitsstrategie ein und lassen uns die kurz- bis langfristigen Massnahmen und Ziele bei unseren Direktanlagen definieren.

- Bei den aktuellen Bauprojekten wird ein grosses Augenmerk auf die Erfüllung hoher Standards bei den ESG-Kriterien gelegt. Bei allen Neubauprojekten richten wir uns nach den Standards von [SNBS Hochbau](#). Dies passiert aktuell bei einem Ersatzneubau in Holz in Domat/Ems mit 24 Wohneinheiten, bei einer Erweiterung und Verdichtung eines Grundstücks in Felsberg mit zusätzlichen 22 Wohnungen (Total 64 Wohnungen) und bei einem Neubauprojekt in Güttingen (TG) mit 32 Wohneinheiten.
- Auch bei Bestandesliegenschaften werden laufend Verbesserungsmassnahmen gesucht und realisiert.
  - Bei einer Liegenschaft in Davos mit 20 Wohneinheiten wurde im letzten Jahr eine Ölheizung ausserhalb des Sanierungszyklus zusammen mit einem weiteren Eigentümer durch eine Grundwasser-Wärmepumpenanlage ersetzt.
  - Bei einer Liegenschaft in Chur planen wir aktuell – ebenfalls ausserhalb des Sanierungszyklus – den Ersatz einer Gasheizung durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage kombiniert mit einer bestehenden thermischen Solaranlage.
  - Ebenfalls planen wir unsere zwei grössten bestehenden Photovoltaikanlagen auf Eigenverbrauch (ZEV) umzustellen.

- Die PKGR investiert nur in Immobilien in der Schweiz (direkt und indirekt).
- Das Thema «Nachhaltigkeit» ist ein festes Traktandum bei jedem Jahresgespräch mit den Portfoliomanagern.
- Am 16. September 2022 hat die KGAST ihre [Empfehlung «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen»](#) publiziert. Wir erwarten von allen Kollektivanlagen, in welche die PKGR investiert ist, dass diese Empfehlung umgesetzt wird.
- Dies wird zu einer höheren Transparenz und besseren Vergleichbarkeit der jeweiligen Nachhaltigkeitsprofile führen und uns erlauben, mit den Portfoliomanagern konkreter über ihre Nachhaltigkeitsstrategie zu sprechen und die formulierten Ziele zu verfolgen und zu überwachen.
- Dank eigenem Fachpersonal (internes Bauteam) erfolgt der Dialog mit den Immobilienspezialisten der Anlagestiftungen auf Augenhöhe.

- 90 % des Hypothekenportfolios wird über Kollektivanlagen umgesetzt.
- Das Thema «Nachhaltigkeit» ist ein festes Traktandum bei jedem Jahresgespräch mit den Portfoliomanagern.
- Derzeit werden in den Kollektivanlagen 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.
- Bei den Direktanlagen (10 % des Hypothekenportfolios, 0,4 % des Gesamtportfolios) handelt es sich um Hypotheken, welche ausschliesslich an die Versicherten der PKGR vergeben werden. Es handelt sich dabei um einen «Restbestand aus alten Zeiten». Der Bestand nimmt kontinuierlich ab.