

# Klima-Rating Immobilien: Pensionskasse Kanton Solothurn PKSO

## 1) Umfassende Nachhaltigkeitsstrategie:

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) 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.

## 2) Detaillierte Nachhaltigkeitsbericht:

Im Rahmen der Umsetzung misst und evaluiert die PKSO kontinuierlich einen umfassenden Datenkranz und publiziert diesen alljährlich in einem umfangreichen Nachhaltigkeitsbericht (Im Anhang finden Sie den aktuellsten Bericht).

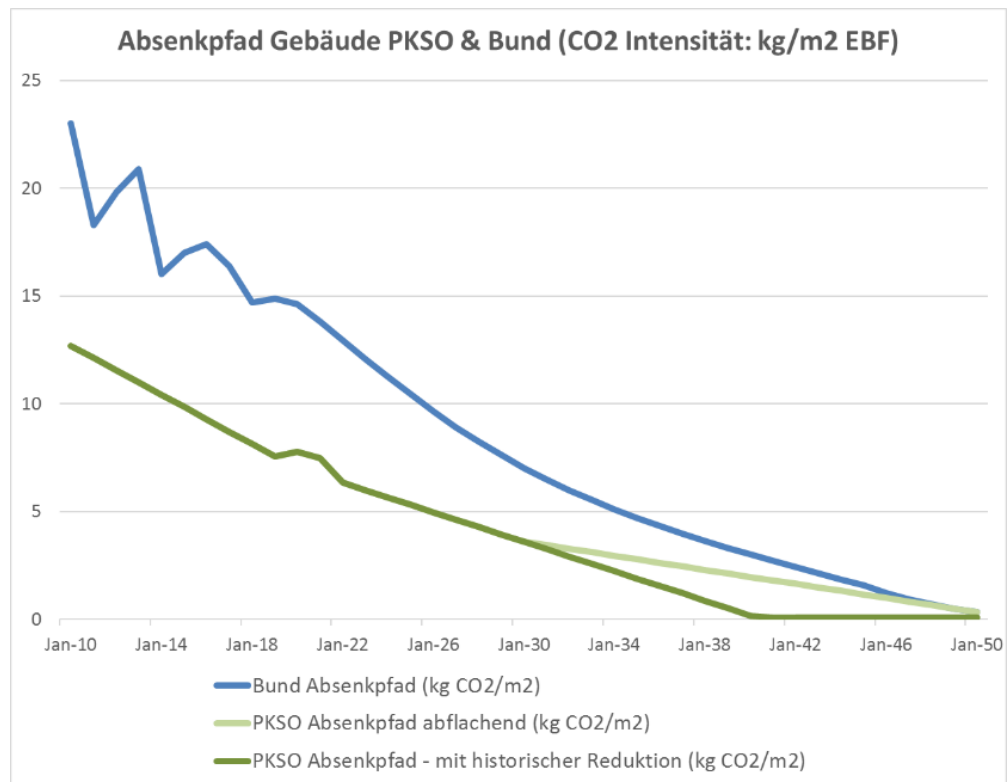
Bei Neubauten strebt die PKSO seit Jahren Minergie- oder Minergie-P-Standard an. Die von der PKSO publizierten CO<sub>2</sub>-Emissionen beruhen auf der Grundlage der Ökobilanz-Kennwerte KBOB (Koordinations-Gremium der Bauorgane des Bundes, CO<sub>2</sub>-Äquivalente). Diese Werte beinhalten ebenfalls die graue Energie von Herstellung und Transport.

## 3) Dekarbonisierungspfad: Null-Emissionen bereits 2040 möglich

Die PKSO orientiert sich bei der Festlegung ihres Dekarbonisierungspfades bei den Immobilien Direktanlagen an den Bundeszielen (Quelle:

<https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/klima/fachinformationen/emissionsverminderung/verminderungsziele/ziel-2050/klimastrategie-2050.html>). Wie in der Graphik ersichtlich ist, weist der Absenkpfad des PKSO-Portfolios sowohl in der Vergangenheit als auch in der Zukunft eine bedeutend tiefere Kohlenstoffintensität gegenüber dem Absenkpfad des Bundes auf. Die PKSO hat ihre Intensität von 12.7 kg/m<sup>2</sup> EBF im Jahr 2010 auf 6.3 kg/m<sup>2</sup> EBF im Jahr 2022 um -50% reduziert. Für 2030 erwartet die PKSO mit dem heutigem Investitionsplan eine weitere Reduktion um ca. -43% auf 3.6 kg/m<sup>2</sup> EBF. Somit wird die PKSO ihre Emissionen von 2010 bis 2030 voraussichtlich um über 70% reduziert haben. Nach 2030 schätzt die PKSO bis 2050 eine flachere Absenkung von ca. 0.16kg/m<sup>2</sup> EBF

pro Jahr, so dass sie, wie es der Absenkpfad des Bundes vorsieht, bis 2050 Emissionen von nahe Null erzielt. Unterstellt man eine identische Reduktionsgeschwindigkeit wie zwischen 2022 und 2030 erwartet wird, so erreicht die PKSO bereits im Jahr 2040 Null-Emissionen.



#### 4) Integrierte Klimastrategie bei Kollektivanlagen:

Die PKSO befragt und dokumentiert zur Umsetzung ihrer Klimastrategie seit mehreren Jahren die ESG-Qualität ihrer Kollektivanlagen mit einem Fragebogen. Bei den Immobilienanlagen haben rund 92% der Vermögensverwalter die Principles for Responsible Investments (PRI) der United Nations (UN) unterzeichnet. Bei ebenfalls 92% der Vermögensverwalter liegt eine Mitgliedschaft bei mindestens einer weiteren Initiative vor (zum Beispiel CDP, Climate Action 100+, GIN, IIGCC, SSF, UN Global Compact, GRESB, ICGN, GRI). Nachhaltigkeit wird bei nahezu allen Vermögensverwaltern in verschiedenen Formen in die Portfoliokonstruktion integriert und 75% aller externen Vermögensverwalter weisen ein eigenes, spezifisches ESG Research Team auf. Dieses Jahr wurden zusätzlich für inländische Kollektivanlagen neu auch die CO2-Emissionen pro m2 abgefragt und auf Portfolioebene aggregiert. Die PKSO orientiert sich dabei an den von ASIP im Dezember 2022 publizierten und auf die AMAS abgestützten Leitlinien. (<https://www.am-switzerland.ch/de/download/tabqdxsrmdjgkvvgfwadbnvottqdnngiqoogn> und <https://www.asip.ch/de/newsroom/medienecke/attachment/221/>). Bei Managern mit unterdurchschnittlichen Werten nimmt die PKSO den Engagement-Dialog auf und ergreift potentielle Massnahmen (bis zur Totalliquidation). Die publizierten Werte und Nachhaltigkeitsstrategien sind essentielle Auswahlkriterien für zukünftige Neuinvestitionen.

Die PKSO verlangt bei Investitionen in globale Immobilien von ihren externen Fondsverwaltern Daten für die Erfüllung des GRESB-Standards (<https://www.gresb.com/nl-en/real-estate-assessment/>). Die beiden Investitionen weisen ein überdurchschnittliches GRESB-Rating aus.

5) Stellungnahme zum Kommentar im Immobilien-Rating

Gerne nehmen wir zum Kommentar der Klima Allianz (<https://ka-generate-pdf.herokuapp.com/?slug=pensionskasse-kanton-solothurn-pkso&lang=de&rating=immobilien-rating>) wie folgt in grün Stellung:

- *«Für die eigenen Immobilien fehlt die Festlegung eines Dekarbonisierungspfades auf der Basis der bereits gemessenen CO<sub>2</sub>-Emissionen. Als Vorsorgeeinrichtung mit einem jungen Gebäudebestand sollte eine umfassende, besonders ambitionierte Klimastrategie mit der Verpflichtung auf entsprechende Zwischenziele ausgearbeitet werden, die auf der Basis eines genauen Umsetzungsplans einen Dekarbonisierungspfad mit Halbierung bis 2030 bewirkt und somit im Einklang mit einem Netto-Null-Ziel bis spätestens 2040 ist – immer unter Berücksichtigung der relevanten UN-Sustainable Development Goals.»*

Der Absenkpfad des PKSO-Portfolios weist sowohl in der Vergangenheit als auch in der Zukunft eine bedeutend tiefere Kohlenstoffintensität gegenüber dem Absenkpfad des Bundes auf. Die PKSO hat ihre Intensität von 12.7 kg/m<sup>2</sup> EBF im Jahr 2010 auf 6.3 kg/m<sup>2</sup> EBF im Jahr 2022 um -50% reduziert. Für 2030 erwartet die PKSO mit dem heutigem Investitionsplan eine weitere Reduktion um ca. -43% auf 3.6 kg/m<sup>2</sup> EBF. Somit wird die PKSO ihre Emissionen **von 2010 bis 2030 voraussichtlich um über 70% reduziert haben**. Nach 2030 schätzt die PKSO bis 2050 eine flachere Absenkung von ca. 0.16kg/m<sup>2</sup> EBF pro Jahr, so dass sie, wie es der Absenkpfad des Bundes vorsieht, bis 2050 Emissionen von nahe Null erzielt. **Unterstellt man eine identische Reduktionsgeschwindigkeit wie zwischen 2022 und 2030 erwartet wird, so erreicht die PKSO bereits im Jahr 2040 Null-Emissionen.**

- *«Die Klimastrategie sollte auch die 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»*

Die PKSO befragt und dokumentiert zur Umsetzung ihrer Klimastrategie seit mehreren Jahren die ESG-Qualität ihrer Kollektivanlagen mit einem Fragebogen. Nachhaltigkeit wird bei nahezu allen Vermögensverwaltern in verschiedenen Formen in die Portfoliokonstruktion integriert. Die PKSO investiert nicht in Hypotheken. Somit können auch keine Green-Bonds vergeben werden. Das Impact Investing deckt die PKSO durch Bahnfinanzierungen und Infrastruktur-Investitionen ab.

- *«Via Produktselektion und Engagement oder Auswechslung von Managern sollte bei den Kollektivanlagen in Immobilien 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.»*

Dieses Jahr wurden zusätzlich für inländische Kollektivanlagen neu auch die CO<sub>2</sub>-Emissionen pro m<sup>2</sup> abgefragt und auf Portfolioebene aggregiert. Bei Managern mit unterdurchschnittlichen Werten nimmt die PKSO den Engagement-Dialog auf und ergreift potentielle Massnahmen (bis zur Totalliquidation). Die publizierten Werte und Nachhaltigkeitsstrategien sind essentielle Auswahlkriterien für zukünftige Neuinvestitionen. Die PKSO verlangt bei Investitionen in globale Immobilien von ihren externen Fondsverwaltern Daten für die Erfüllung des GRESB-Standards. Die beiden Investitionen weisen ein überdurchschnittliches GRESB-Rating aus.

- *«Bei anderen Immobilienfinanzierungen sollte ein Prozess implementiert werden, der zu einem Wachstumspfad von Green Bonds oder gleichwertigen Finanzierungen führt, eingesetzt für grüne Hypotheken und/oder grüne Immobilien mit optimaler CO<sub>2</sub>-Wirksamkeit insbesondere für Sanierungen.»*

Bei Neubauten strebt die PKSO seit Jahren Minergie- oder Minergie-P-Standard an. Bei Sanierungen werden wann immer möglich Heizungen mit fossilen Brennstoffe durch CO<sub>2</sub>-optimierte Heizungen ersetzt. Weiter werden wann immer möglich Photovoltaik-Anlagen installiert und der Mieterschaft Elektro-Ladestationen zur Verfügung gestellt. Um eine strukturierte Auswahl möglicher Nachhaltigkeitskriterien zu gewährleisten, wurde das Nachhaltigkeitsbewertungssystem «Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz» (SNBS) als Basis gewählt.

- *«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.»*

Die PKSO nutzt verschiedene Klimahebel um das Netto-Null Ziel bis 2040 zu erreichen:

- Eine umfassende Nachhaltigkeitsstrategie
- Einen detaillierten Nachhaltigkeitsbericht
- Einen ambitionierten Dekarbonisierungspfad
- Eine integrierte Klimastrategie bei Kollektivanlagen