

# Nachhaltigkeitsstrategie Direkte Immobilien

Version vom 10.06.2022





Die vorliegenden Informationen sind **vertraulich** und ausschliesslich für den Gebrauch innerhalb der Pensionskasse der Credit Suisse Group (Schweiz) bestimmt.

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Übersicht Immobilienportfolio .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Finanzielle Wesentlichkeit.....</b>	<b>6</b>
4.1	Nachhaltigkeitsrisiken und -chancen .....	6
4.1.1	Physische Risiken und Chancen .....	6
4.1.2	Transitionsrisiken und -chancen.....	7
4.2	Umsetzung.....	7
<b>5</b>	<b>Externe Wirkung .....</b>	<b>8</b>
5.1	Soziales und Gesellschaft.....	9
5.1.1	Gesellschaft .....	9
5.1.2	Auftragsempfänger .....	9
5.1.3	Umsetzung.....	9
5.2	Umwelt .....	10
5.2.1	CO2 Emissionen bei Immobilien.....	10
5.2.2	CO2-Reduktionsstrategie .....	11
5.2.3	Sanierungskonzept .....	13
5.3	Umsetzung.....	14
<b>6</b>	<b>Reporting .....</b>	<b>15</b>
6.1	Interne Kommunikation .....	15
6.2	Externe Kommunikation .....	16
<b>7</b>	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>17</b>
<b>8</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>18</b>
8.1	Budgetierung 2022 & 2023 .....	18
8.2	Sanierungsplanung 10 Jahre per 31.12.2021 .....	18
8.3	Umsetzungsbeispiele .....	19

# 1 Zusammenfassung

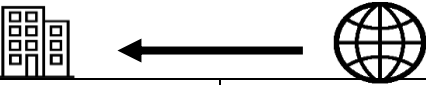
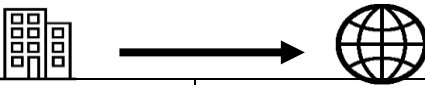
Sichtweise	<b>Finanzielle Wesentlichkeit:</b> Identifizierung und Management Einflusses von externen Einflussfaktoren aus dem Bereich Umwelt, Soziales und Governance auf die finanzielle Rentabilität.	<b>Externe Wirkung:</b> Auswirkungen der Anlagetätigkeit auf die ökologische Umwelt verstehen und wo mit dem Auftrag zur Erwirtschaftung einer marktkonformen Rendite vereinbar, diese verbessern.
		
Zielsetzung	<b>Integration im Anlageprozess:</b> Explizite Berücksichtigung der chronischen wie auch transitorischen Risiken und Chancen im Anlageprozess sowie bei der Bewirtschaftung und langfristigen Ausrichtung des Portfolios	<b>Strategisches Ziel - Net Zero 2050:</b> Schrittweise und stetige Reduktion der CO2-Emissionen des direkten Immobilienportfolios auf ein Minimum bis 2050 (wenn technisch möglich netto Null) zur Unterstützung der Pariser Klimaziele.  <b>Erhöhung Anteil erneuerbare Energieträger:</b> Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien von 40% per 31.12.2021 auf 90% bis 2050 mittels rollierender Sanierungsplanung über 10 Jahre.
	<b>Physische und chronische Risiken:</b> Prüfung der Risiken beim Kauf innerhalb der Due Dilligence durch REIM. Information ESG Committee über die vorgenommene Prüfung sofern gewünscht.  <b>Transitorische Risiken:</b> Jährliche Erstellung respektive Aktualisierung der Risikoliste (Kapitel 4.1.2) durch REIM. Zustellung an ESG Committee zur Information und sofern notwendig Besprechung.	<b>Integration CO2-Reduktionsmassnahmen in der Sanierungsplanung:</b> Im Rahmen von Totalsanierungen sowie Ersatzneubauten wird jeweils der Wechsel auf eine nachhaltige Energiequelle im Rahmen der <u>10-Jahres Sanierungsplanung</u> geprüft. Bei Neubauprojekten wird auf den Einsatz von erneuerbaren Energieträgern gesetzt. Gebäudesanierungen sind weiter Ersatzneubauten vorzuziehen, um graue CO2-Emissionen zu vermeiden, sofern kein relevanter ökonomischer Mehrwert geschaffen werden kann.
Überprüfung	Das ESG Committee wird über die physischen sowie chronischen Risiken auf Anfrage durch das REIM informiert und erhält mind. jährlich die aktualisierte Version des vorliegenden Dokuments mit den aktualisierten Risikoeinschätzungen.	<b>Interne Messung für ESG Committee und CIO</b> 1. Jährliche Vorstellung der Budgetierung (geplante und begonnen Massnahmen) sowie der rollierenden <u>10-Jahres Sanierungsplanung</u> mit der Angabe zum geplanten Ersatz von fossilen Heizträgern sowie weiteren Massnahmen zur Senkung der CO2-Emissionen des Portfolios (siehe Anhang 7.1 und 7.2), Präsentation im ESG Committee.  2. Übersicht der im Vorjahr tatsächlich vorgenommenen Massnahmen zur Senkung der CO2-Emissionen, insbesondere zum Ersatz von fossilen zu erneuerbaren Heizträgern. Präsentation im ESG Committee.  <b>Externe Messung und Benchmarking</b> Jährliche Teilnahme an der PACTA-Studie des Bundesamts für Umwelt zum Vergleich der CO2-Emissionen des PK CSG-Portfolios mit den anderen Portfolios von Schweizer Pensionskassen.
	Beschrieb zum Vorgehen im Management von chronischen wie auch transitorischen Risiken durch Fachabteilung REIM. Keine Publikation von Kennzahlen.	<b>Extern Information der Versicherten via Webseite über folgende Inhalte:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Erläuterung strategische Zielsetzungen zu Net Zero 2050</li><li>- PACTA: Aggregierte Ergebnisse auf Stufe Portfolio</li><li>- IAZI Energieeffizienzklasse (jährliche Aktualisierung)</li><li>- Anteil erneuerbare Energien an Energiebezugsfläche</li></ul>
Kommunikation (extern)		

## 2 Einleitung

Dieses Dokument erläutert die Umsetzung der vom Stiftungsrat verabschiedeten Nachhaltigkeits- und Klimastrategie der Pensionskasse in der Anlageklasse direkte Immobilien Schweiz. Sowohl innerhalb der verabschiedeten Nachhaltigkeits- und Klimastrategie wie auch in den nachfolgenden Erläuterungen zur Umsetzung unterscheidet die Pensionskasse zwei Sichtweisen, um eine strukturierte Analyse vornehmen zu können:

1. Finanziellen Wesentlichkeit: Einfluss der externen Faktoren auf die finanzielle Rentabilität der Immobilienanlagen
2. Externe Wirkung: Auswirkungen der Anlagetätigkeit auf die soziale und ökologische Umwelt

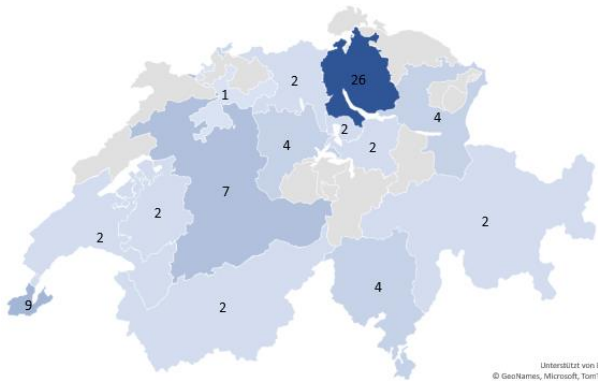
Innerhalb der beiden Sichtweisen wird analysiert, welche Rolle die Faktoren Umwelt, Soziales und Governance (ESG-Faktoren) einnehmen und wie sich diese auswirken. Es ist das Ziel der Pensionskasse, eine ganzheitliche Diskussion zur Nachhaltigkeit der Immobilienanlagen zu führen und dabei den ganzen Lebenszyklus der Anlageklasse direkte Immobilien zu berücksichtigen. Dieses Schema zur Diskussion der Nachhaltigkeit ist unten dargestellt.

Sichtweise	Finanzielle Wesentlichkeit		Externe Wirkung (soziale und ökologische Wesentlichkeit)	
				
	Risiken	Chancen	Soziales	Umwelt
Faktoren	Umwelt			
	Soziales			
	Governance			
Phasen	Neubau	Bewirtschaftung Immobilienbestand (Renovationen, Sanierungen)		Verkauf

Eine marktkonforme Rendite zu einem angemessenen Risiko bildet die Grundlage für Investitions- und Sanierungsentscheide bei direkten Immobilien in der Schweiz. Damit wird sichergestellt, dass die Interessen der Destinatäre gewahrt werden und existenzsichernde Renten langfristig ausbezahlt werden können.

# 3 Übersicht Immobilienportfolio

## Geografische Verteilung



Das Liegenschaftsportfolio ist auf städtische Lagen und deren Agglomerationen ausgerichtet, mit einem klaren Schwerpunkt auf den Kantonen Zürich und Genf. In diesen beiden Kantonen ist die Mehrheit der Liegenschaften in unmittelbarer Nähe des jeweiligen Zentrums der beiden Kantonshauptstädte situiert. Die Immobilien befinden sich an attraktiven Lagen und sind gut erschlossen.

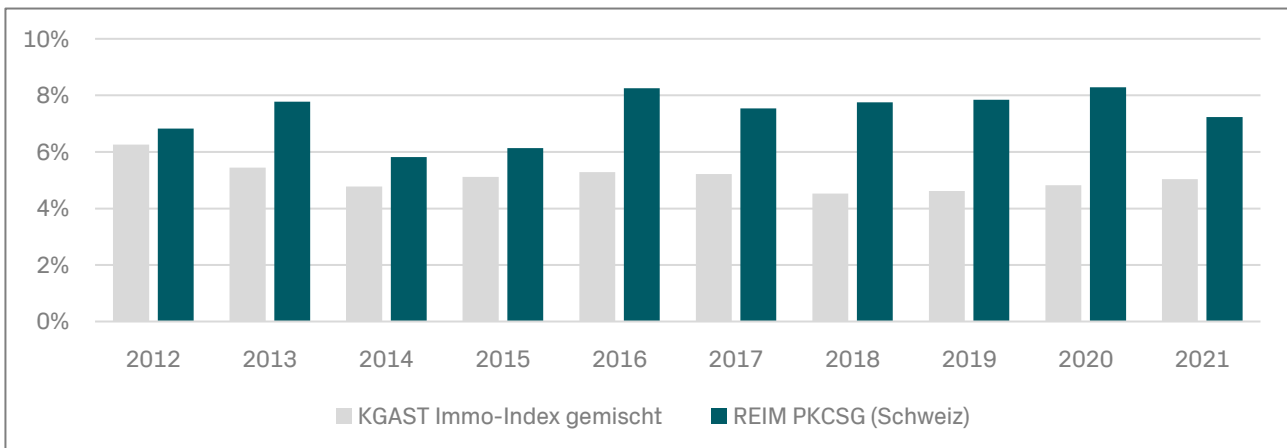
## Liegenschaftskategorie

<b>Wohnen</b>	260'000 m <sup>2</sup>
<b>Büro</b>	75'000 m <sup>2</sup>
<b>Geschäft</b>	30'000 m <sup>2</sup>

## Kennzahlen per 31.12.2021

<b>Marktwert</b>	1'514 Mio. CHF
<b>Soll-Ertrag</b>	70 Mio. CHF

## Performance



## Energieträger

<b>Fernwärme</b>	<b>Ölheizung</b>	<b>Gasheizung</b>
150'000 Quadratmeter	107'000 Quadratmeter	108'000 Quadratmeter

# 4 Finanzielle Wesentlichkeit

Die Analyse der finanziellen Wesentlichkeit beschreibt die wichtigsten ESG-Faktoren, welche die Ertragswirtschaftung sowie das Risikoprofil von direkten Immobilienanlagen sowohl positiv als auch negativ beeinflussen können. Das Real Estate Investment Management (nachfolgend REIM) berücksichtigt diese Faktoren bei allen Entscheiden.

## 4.1 Nachhaltigkeitsrisiken und -chancen

Unter der Anwendung der Empfehlung der Taskforce for Climate Related Disclosure (TCFD), unterscheidet unsere Pensionskasse in physische Risiken (z.B. Extremwetterereignisse) und Transformationsrisiken, wie beispielsweise die sich ändernden Anforderungen an das Energiemanagement bei Immobilien.

### 4.1.1 Physische Risiken und Chancen

Eine der grössten Herausforderung für Immobilien in der Schweiz, unter dem Aspekt der chronischen respektive langfristig anhaltenden Risiken, besteht aus Sicht der Forschung im Anstieg der Durchschnittstemperaturen speziell im urbanen Raum (Hitzeinseln) und dem damit verbundenen Bedürfnis nach mehr Kühlung der Gebäude in den Sommermonaten. Dies hat einen negativen Einfluss auf die Marktattraktivität und führt zu einer Reduktion der Netto-Rendite. Bei physischen Risiken stellen starke Niederschläge, Hochwasser sowie Murgänge potenzielle Risiken dar. Die untenstehende Tabelle gibt eine Übersicht zur den wichtigsten Chancen und Risiken, den betroffenen Objekten im Portfolio der Pensionskasse und den Massnahmen zur Risikominimierung.

Risiko/Chance	Auswirkung	Gebiete	Liegenschaften Pensionskasse	Massnahmen
<b>Chance:</b> Nutzung von Solarenergie durch mehr Sonnenstunden/wärmeres Klima	Sinkende Nebenkosten und höhere Nettomieten	Alle	Alle, abhängig von örtlichen Gegebenheiten und Nutzbarkeit der Dachflächen	Das REIM prüft jeweils objektabhängig, ob die Installation einer Solaranlage aus finanzieller Sicht Sinn macht und ob diese realisiert werden kann. Mit einem zunehmend wärmeren Klima erhöht sich die Chance, dass solche Solaranlagen künftig finanziell attraktiv sind und vermehrt verbaut werden, mit einem positiven Effekt auf die Nettorendite und das Klima.
<b>Risiko:</b> Steigende Sommertemperaturen und Energiebedarf für Kühlung	Steigende Nebenkosten/geringere Marktattraktivität → tiefere Nettomieten	Alle	Alle	<ul style="list-style-type: none"> <li>Natürliche Kühlungsmechanismen (z.B. Grünflächen)</li> <li>Nutzung eigener Stromproduktion (z.B. Solarenergie)</li> <li>Prüfung von Free-Cooling Lösungen bei Heizsystemen</li> <li>Berücksichtigung in der Sanierungsstrategie</li> </ul>
<b>Risiko:</b> Erdbeben	Schadenskosten	Wallis, Basel, St. Galler Rheintal	<ul style="list-style-type: none"> <li>3 Basel</li> <li>2 Wallis</li> <li>1 Rheintal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Standortanalyse vor Kauf oder Neubau, GIS-Gefahrenkarten</li> <li>Abschluss Erdbebenversicherung zur Übertragung des Schadens auf die Versicherung.</li> </ul>
<b>Risiko:</b> Hochwasser	Schadenskosten	Nähe Flüsse und Seen	Keine gemäss Gefahrenkarte GIS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Standortanalyse vor Kauf oder Neubau, GIS-Gefahrenkarten</li> <li>Gebäudeversicherung zur Abdeckung von potenziellen Schäden.</li> </ul>
<b>Risiko:</b> Murgang	Schadenskosten	Hanglage mit Nähe zu Wasser	Keine gemäss Gefahrenkarte GIS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Standortanalyse vor Kauf oder Neubau, GIS-Gefahrenkarten</li> <li>Gebäudeversicherung zur Abdeckung von potenziellen Schäden.</li> </ul>

**Fazit:** Das Portfolio der Pensionskasse ist gegenüber den bekannten, akuten Extremwetterereignissen in sehr geringem Mass exponiert und verfügt über die notwendigen Versicherungen, um finanzielle Schäden abfangen zu können. Beim chronischen Risiko des Temperaturanstiegs und dem steigenden Energiebedarf zur Kühlung verfolgt das REIM die technische Entwicklung am Markt und lässt jeweils die neusten Erkenntnisse bei der Sanierungsplanung einfließen. Es ist zentral, dass die Massnahmen jeweils objektspezifisch überprüft werden, damit für jede Liegenschaft ein optimaler Massnahmenkatalog ausgearbeitet werden kann.

#### 4.1.2 Transitionsrisiken und -chancen

Die vom REIM identifizierten Transitionsrisiken in den Bereichen Gesetzgebung, Markt sowie Reputation sind in der untenstehenden Tabelle festgehalten.

	Risiko/Chance	Einschätzung REIM
Gesetz	<b>Risiko: Veränderung der gesetzlichen Rahmenbedingungen</b> , die uns als Bauherrin zwingen, Massnahmen an unserem Gebäudebestand vorzunehmen.	Neue, gesetzliche Vorgaben gelten für alle Marktteilnehmer und sind bei der nächsten Veränderung des Bestandes oder innerhalb einer gesetzten Frist vorzunehmen, d.h. unsere Pensionskasse folgt diesen Vorgaben laufend und kann allfällige Investitionen im Rahmen der ordentlichen Sanierungsplanung aufnehmen. Die laufende und objektfokussierte Sanierungsplanung stellt sicher, dass der Bestand laufend und regelmässig modernisiert wird und die Finanzierung über das entsprechende Budget sichergestellt ist.
Markt	<b>Risiko: Höhere Anforderungen in Bezug auf Gebäude- und Raumstandards (Zertifizierungen)</b> von Mietern/Käufern, nachhaltige Beschaffung (Lieferanten-management) und Bautechnik (Materialien)	<b>Wohnungsmietermarkt:</b> Kein Zusammenhang zwischen Zertifizierungen und Nachfrage im Markt erkennbar, entsprechend kein Mehrwert von spezifisch zertifizierten Gebäuden aus finanzieller Sicht. <b>Büroflächenmarkt:</b> Nachfrage vorhanden von Grossunternehmen, Massnahmen werden auf den Mietzins umgelegt d.h. werden vom Mieter getragen. <b>Transaktionsmarkt:</b> Kein Mehrpreis für Objekte mit Zertifizierungen respektive höhere Nachhaltigkeit, Defizite können im Verkaufspreis inkludiert werden.
	Bedürfnis nach <b>mehr Information</b> über die Nachhaltigkeit des Portfolios	Es besteht derzeit kein etablierter Standard zur Berichterstattung der Nachhaltigkeit. Fokus auf einfache, nachvollziehbare Kennzahlen, die für die Steuerung des Portfolios hilfreich sind. Durch die Teilnahme an der PACTA-Studie hat unsere Pensionskasse eine Basis, welche sich mit anderen Investoren in der Schweiz vergleichen lässt. Zusätzlich liefert die jährliche Teilnahme am IAZI Swiss Property Benchmark ® Eckwerte zur Nachhaltigkeit des Portfolios.
	<b>Höhere Energiekosten/tiefere Nettomieten</b> aufgrund von Contracting-Verträgen bei erneuerbaren Energien	Anbieter von Energie-Contracting-Verträgen verrechnen für Ihre Leistungen einen Grundpreis (=Aufwendungen für Finanzierung und Instandhaltung der Heizanlage) und einen Leistungspreis (effektive Verrechnung der gelieferten Energie). Für den Grundpreis werden oft hohe Verzinsungen verrechnet (bis zu 6% p.a.), die zu erhöhten Energiepreisen und letztlich hohen Nebenkosten führen.
Reputation	<b>Reputationsrisiko</b> aufgrund von Projekten oder Vorgehensweisen, welche von aussen als negativ für eine nachhaltige Entwicklung bewertet werden	Die Reputation unserer Pensionskasse hat keinen relevanten Einfluss auf die finanzielle Attraktivität unserer Immobilienanlagen respektive deren Vermietung oder Verkauf. Es besteht jedoch ein potenzieller Interessenskonflikt mit der Reputation der Stifterin, da diese eng mit der Pensionskasse verknüpft wird.

**Fazit:** Das REIM sieht - bezogen auf das Portfolio der Pensionskasse - keine akuten Transitionsrisiken, welche mittels Massnahmen angegangen werden müssen. Der bereits heute gelebte Sanierungsprozess stellt sicher, dass das gesamte Liegenschaftenportfolio regelmässig überprüft und wo notwendig modernisiert wird. Das REIM beobachtet die identifizierten Risiken aufmerksam und leitet wo notwendig die geeigneten Massnahmen ein.

#### 4.2 Umsetzung

Das REIM ist sich über die physischen wie auch transitorischen Risiken im Klaren und verfolgt deren Entwicklung. Da ein Grossteil der sinnvollen, nachhaltigen Massnahmen nicht quantitativer sondern qualitativer Natur ist (Grundrissgestaltung, Sanierungs-/Neubaukonzeption, Eingriffszeitpunkt etc.) entscheidet REIM im Rahmen der Sanierungsplanung jeweils objektspezifisch, ob Massnahmen zum Werterhalt der Liegenschaft notwendig sind und setzt diese jeweils im Interesse der Destinatäre um. Die beiden Risikoarten werden wie folgt sichergestellt:

- Physische und chronische Risiken: Prüfung beim Kauf innerhalb der Due Diligence durch REIM
- Transitorische Risiken: Jährliche Aktualisierung der obigen Risikoliste durch REIM, Zustellung an ESG Committee zur Information

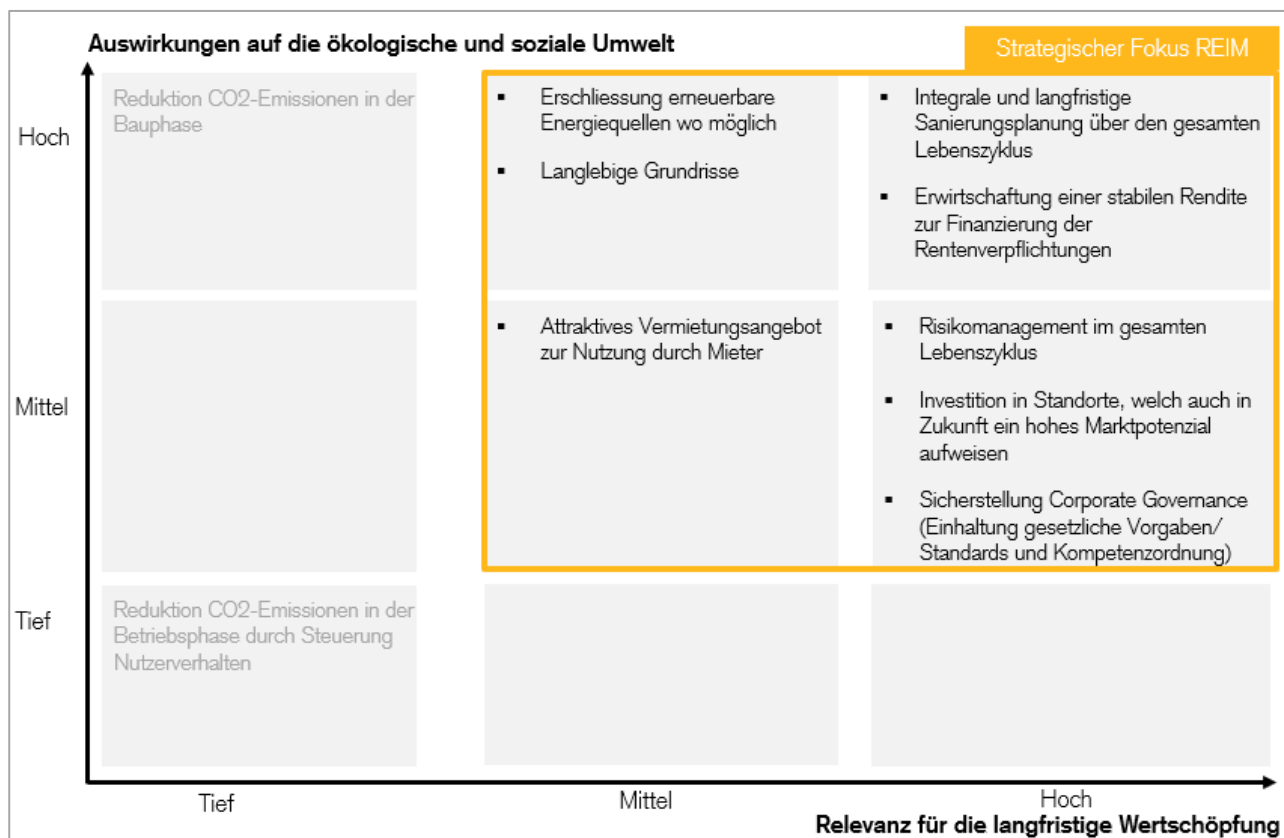


# 5 Externe Wirkung

Die Analyse der externen Wirkung hat zum Ziel, den Einfluss des direkten Immobilienportfolios auf die Dimensionen Umwelt sowie Soziales zu erfassen, zu bewerten und mögliche Optionen zur Steuerung aufzuzeigen.

**Grundsatz Pensionskasse Credit Suisse:** Die Verbesserung der externen Wirkung, ökologisch oder sozial, wird so vorgenommen, dass dies mit dem gesetzlichen Auftrag zur der Erwirtschaftung einer marktkonformen Rendite vereinbar ist. Für Immobilienanlagen bedeutet das, dass Massnahmen im Rahmen der Sanierungszyklen erfolgen, um die Investitionskosten als wertvermehrnde Investitionen auf den Mietzins umlegen zu können.

Um die potenziellen ökologischen und sozialen Massnahmen jeweils den ökonomischen Auswirkungen gegenüber zu stellen, hat das REIM die untenstehende Wesentlichkeitsmatrix erstellt, welche es zur Priorisierung nutzt.



Strategischer Fokus	Auswirkungen
Erneuerbare Energien	Ökologisch: Senkung der CO2-Emissionen im Immobilienportfolio durch den vermehrten Einsatz von erneuerbaren Energien / Ökonomisch: Schrittweiser Ersatz von fossilen Energieträgern zur Vorbereitung des Portfolios auf aufkommende Verbote von fossilen Heizträgern
Hohe Grundrissqualität	Ökologisch: Vermeidung CO2-Emissionen durch Eingriffe in Gebäudestruktur Ökonomisch: Vermeidung von finanziellen Mehraufwänden für Änderungen
Attraktives Vermietungsangebot	Sozial: Attraktives Mietangebot für die Gesellschaft zur Nutzung Ökonomisch: Sicherstellung der Vermietbarkeit der Objekte
Sanierungsplanung	Einbettung der CO2-Massnahmen in die langfristige Planung zur Abstimmung der ökologischen und ökonomischen Anforderungen
Stabile Rendite	Kernauftrag der Pensionskasse zur sozialen Absicherung ihrer Versicherten
Risk Mgmt	Einbezug von Nachhaltigkeits- und Klimarisiken im Bauprozess
Corporate Governance	Einhaltung aller Gesetze und Vorschriften, Preisfindung durch Konkurrenzverfahren



## **5.1 Soziales und Gesellschaft**

Die Pensionskasse ist sich bewusst, dass sie in ihrer Funktion als Vermieterin von Wohnraum auf dem Schweizer Immobilienmarkt auch eine gesellschaftliche Rolle einnimmt. Die Pensionskasse definiert die Gesellschaft in ihrer Form als Nutzer der Liegenschaften sowie auch die Auftragsempfänger der Pensionskasse zum Bau und Unterhalt als ihre beiden wichtigsten Anspruchsgruppen. Dabei legt sie ein grosses Augenmerk auf qualitativ hochstehende Gestaltung und versucht, mit der Definition von attraktiven Nutzungsangeboten interessante Orte für die Gesellschaft zu schaffen. Dieses Denken widerspiegelt sich in allen Prozessen (Akquisition, Entwicklung, Neubau, Sanierung, Betrieb) im Liegenschaftszyklus. Dabei werden die jeweiligen regulatorischen Vorgaben (Bauvorschriften, SIA, SUVA, Feuerpolizei, Feuerwehr und GAV) eingehalten und wo notwendig ergänzt.

### **5.1.1 Gesellschaft**

Ziel der Pensionskasse ist es, der Schweizer Gesellschaft Immobilien mit einem hohen Standard an attraktiven Lagen zu Marktkonditionen zur Nutzung zur Verfügung zu stellen. Besonderen Wert legen wir als Pensionskasse auf die richtige Wahl des Wohnstandards sowie die entsprechende Instandhaltung der Mietobjekte. Es ist das ausdrückliche Ziel, dass sich die Wahl des Ausbaustandards an den zukünftigen Zielgruppen orientiert und die Projekte sich den orts- und quartierüblichen Gegebenheiten orientieren. Dabei werden die Sanierung nach der «design to cost» - Methode geplant und optimiert (keine Luxuswohnungen im Arbeiterquartier -> Gentrifizierung).

### **5.1.2 Auftragsempfänger**

Im Umgang mit ihren Auftragsempfänger ist es für die Pensionskasse zentral, die geltenden Arbeitsgesetze einzuhalten und somit die Sicherheit und Gesundheit ihrer Auftragnehmer sicherzustellen sowie als verlässlicher und integrierter Vertragspartner am Markt aufzutreten. Dazu arbeitet die Pensionskasse ausschliesslich mit etablierten Dienstleistern, Bauunternehmen und Handwerkern zusammen.

### **5.1.3 Umsetzung**

Die Pensionskasse stützt sich bei der Umsetzung auf die bestehenden, regulatorischen Vorgaben und folgt den Vorgaben der SIA Normen, inklusive der SIA Norm 112 zum nachhaltigen Bauen im Hochbau. Diese Vorgaben entsprechen den Standards der Pensionskasse bezüglich den Ansprüchen an eine qualitativ hochwertige sowie soziale Gestaltung ihrer Liegenschaften.

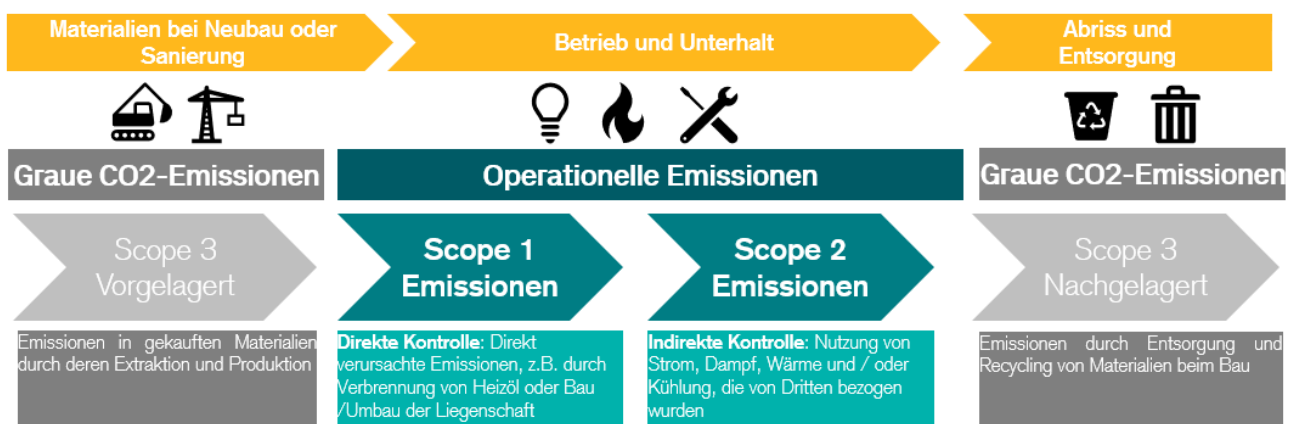
## 5.2 Umwelt

Der weltweite Gebäudepark ist für rund 40% der globalen, energiebezogenen CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie 35% des globalen Energiekonsums verantwortlich und nimmt damit eine zentrale Rolle zur Erreichung der globalen wie auch Schweizer Klimaziele ein (UN Environment Programme, 2021).

**Zielsetzung Pensionskasse Credit Suisse:** Schrittweise und stetige Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen des direkten Immobilienportfolios auf ein Minimum bis 2050 (wenn technisch möglich netto Null) im Rahmen der geplanten Sanierungsmassnahmen zur Unterstützung der Pariser Klimaziele und als Beitrag zur Milderung des globalen Klimawandels.

### 5.2.1 CO<sub>2</sub> Emissionen bei Immobilien

Die CO<sub>2</sub>-Emissionen von Immobilien lassen sich in drei Bereiche (Scopes) einteilen, wie anhand der untenstehenden Grafik deutlich wird.



Während die operationellen Emissionen von Immobilien (Scope 1 und Scope 2) rund 18% der globalen CO<sub>2</sub>-Emissionen ausmachen, so machen die grauen CO<sub>2</sub>-Emissionen aus dem industriellen Sektor zur Produktion der Materialien (Scope 3), wie beispielsweise die Produktion von Stahl und Zement, 30% aus (Carbon Leadership Forum, 2021). Entsprechend wird deutlich, dass nebst dem operationellen Betrieb der Immobilien der industrielle Sektor als Zulieferer der Immobilienwirtschaft eine wichtige Position zur Senkung der globalen CO<sub>2</sub>-Emissionen einnimmt.

**Scope 1 und Scope 2 Emissionen:** Die Emissionen aus dem Betrieb der Liegenschaften sind insbesondere für Bestandesbauten relevant und hängen direkt von jeweiligen Heizträger, der Energieeffizienz der Gebäudehülle sowie dem verwendeten Strommix ab. Zur Minderung der CO<sub>2</sub>-Emissionen ist die Umstellung auf erneuerbare Energieträger die wichtigste Massnahme, um die CO<sub>2</sub>-Emissionen zu senken, wie eine Studie des Bundesamt für Umwelt festhält (Bundesamt für Umwelt (BAFU), 2019). Ergänzt wird der Einsatz von erneuerbaren Energieträgern durch eine hohe Energieeffizienz der Gebäudehülle.

**Scope 3 Emissionen:** Die Scope 3-Emissionen sind insbesondere für Neubauten wie auch Sanierungsmassnahmen relevant, da beide Aktivitäten Rohmaterialien zur Umsetzung benötigen und somit CO<sub>2</sub> emittieren.

**Fazit:** Bei einer ganzheitlichen Betrachtung der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Lebenszyklus einer Liegenschaft zeigt sich, dass diese grauen Emissionen einen relevanten Anteil an der gesamt CO<sub>2</sub>-Bilanz haben und im Gegensatz zu den operationellen CO<sub>2</sub>-Emissionen über die Lebenszeit der Liegenschaft nicht mehr optimiert werden können, sondern sich lediglich mit jedem Eingriff in die Gebäudesubstanz erhöhen. Zur gesamtheitlichen Beurteilung der CO<sub>2</sub>-Emissionen einer Liegenschaft sowie von Massnahmen zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen ist es entsprechend zwingend, nebst den CO<sub>2</sub>-Emissionen aus dem operationellen Betrieb auch die, derzeit oftmals nicht beachteten, grauen CO<sub>2</sub>-Emissionen zu berücksichtigen. **Für die Pensionskasse gilt es somit, bei der Evaluation von Reduktionsmassnahmen der CO<sub>2</sub>-Emissionen, eine ganzheitliche Betrachtungsweise einzunehmen.**

## 5.2.2 CO2-Reduktionsstrategie

Die Pensionskasse hat es sich zum Ziel gesetzt, die CO<sub>2</sub>-Emissionen ihrer direkten Immobilienanlagen systematisch und unter Einbezug von ökologischen wie auch ökonomischen Zielsetzungen zu senken. Die Pensionskasse setzt dazu auf ihre Energiestrategie zum Ersatz von fossilen Heizträgern sowie ein langfristiges Sanierungskonzept zur Abstimmung der energetischen Massnahmen mit den restlichen, baulichen Massnahmen.

### 5.2.2.1 Energiestrategie

Die Energiestrategie des REIM zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen stützt sich auf die vom Bund verabschiedete Energiestrategie 2050, die als Massnahme auf das von den Schweizer Stimmbürgern am 21. Mai 2017 angenommene Energiegesetz ausgearbeitet wurde. Die Energiestrategie 2050 sieht eine Kombination folgender Strategien vor:

**Förderung von erneuerbaren Energieträgern:** Das REIM ist der klaren Überzeugung, dass im Bereich der direkten Immobilien nicht in der Einsparung von Energie die Lösung der CO<sub>2</sub>-Problematik liegt, sondern in der Erschliessung von emissionsfreien Energiequellen. Mit diesem Vorgehen ist das REIM deckungsgleich mit den Erkenntnissen des Bundesamtes für Energie, welches die Erschliessung von erneuerbaren Energien als Schlüssel für eine nachhaltige Energiestrategie sieht (Gottlieb Duttweiler Institut, 2018). Das REIM sieht es als seine Aufgabe an, sich als Eigentümer und Planer mit den örtlichen Gegebenheiten einer jeden Liegenschaft auseinanderzusetzen und die für den jeweiligen Ort respektive das einzelne Gebäude optimale Lösung auszuarbeiten.

**Steigerung der Energieeffizienz:** Der isolierten Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden über den bereits hohen, gesetzlichen Standard in der Schweiz hinaus steht das REIM kritisch gegenüber, da der damit gewonnen ökologische Effekt teilweise nicht oder in einem nicht proportionalen Verhältnis zum ökonomischen Aufwand eintritt. Es ist beispielsweise nicht zielführend, kontrollierte Wohnungslüftungen an nicht lärm- oder schadstoffbelasteten Standorten zu realisieren, da viele Mieter durch falsches Nutzerverhalten (Schlafen bei offenem Fenster, Abdichtung von Zu- und Abluft usw.) letztlich ein negativer Einfluss auf die Umwelt resultiert. Bei der Steigerung der Energieeffizienz setzt die Pensionskasse auf die Umsetzung der neusten gesetzlichen Anforderungen im Rahmen der regulär anfallenden Sanierungstätigkeiten. Das Sanierungskonzept der Pensionskasse stellt sicher, dass jede Liegenschaft regelmässig saniert wird.

**Zielsetzung Pensionskasse Credit Suisse:** Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen durch den gezielten Ersatz von fossilen Heizträgern bei Ersatzneubauten und Sanierungen von Bestandesbauten sowie Einsatz von erneuerbaren Energieträgern bei Neubauprojekten.

### 5.2.2.2 Energiemix im Immobilienportfolio

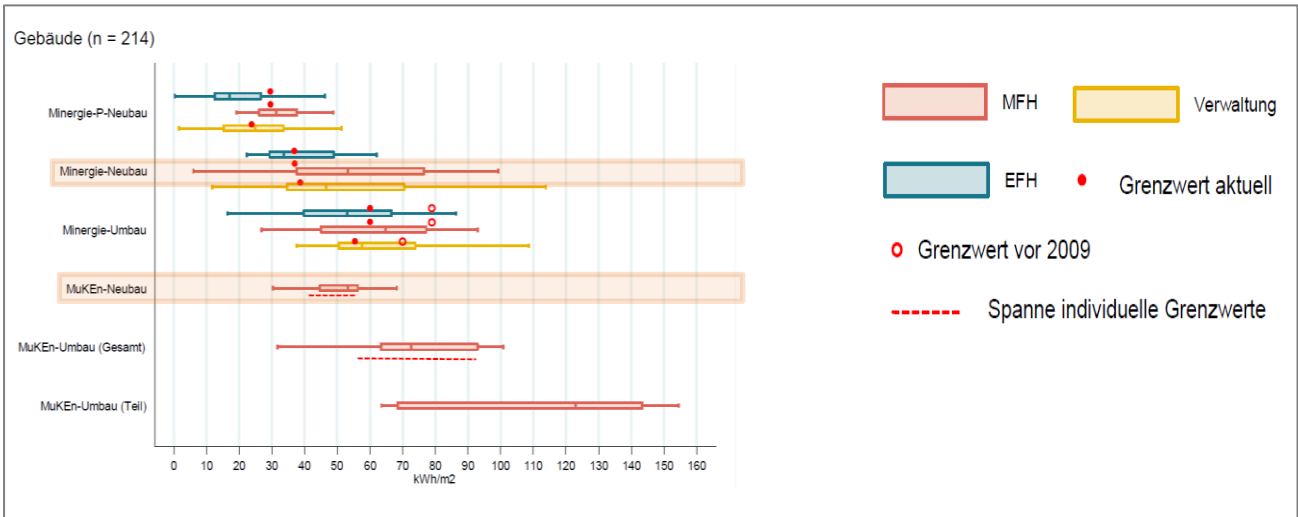
Bereits heute werden 41% der gesamten Energiebezugsfläche (EBF) der Liegenschaften der Pensionskasse mittels Fernwärme mit Energie versorgt. Die Fernwärme wird als Abwärme respektive als Nebenprodukt von beispielsweise Kehrlichtverbrennungsanlagen genutzt und verwendet somit im Sinne einer Kreislaufwirtschaft ein ansonsten verfallendes Nebenprodukt zur Energiegewinnung.

Heizträger	EBF in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Fernwärmeheizung	150'000	41%
Wärmerückgewinnung	61'000	
Kehrlichtverbrennung	54'000	
Grund- oder Seewassernutzung	20'000	
Holzverwertung	15'000	
Gasheizung	108'000	30%
Ölheizung	107'000	29%

Weiter werden 30% der Energiebezugsfläche mittels Gasheizungen und 29% mit Ölheizungen geheizt. Der Ersatz von Ölheizungen wird im Rahmen der regulären Sanierungszyklen jeweils überprüft und wo immer möglich und sinnvoll vorgenommen.

### 5.2.2.3 Zertifizierungen

Zertifizierungen stellen im Planungs- und Bauprozess ein Instrument für Bauherren, Investoren, Entwickler und Planer dar, um mithilfe eines definierten Kriterienkatalogs die Erfüllung von Anforderungen an das nachhaltige Bauen zu beurteilen. Das Bundesamt für Energie BFE hat in diesem Zusammenhang im Jahr 2016 den Schlussbericht «Erfolgskontrolle Gebäudeenergiestandards 2015–2015» publiziert. In dieser umfassenden Studie sind die Energiekennzahlen von Labels mit dem effektiv angefallenen Energieverbrauch von verschiedenen Gebäudetypen während zweier Jahre gemessen und ausgewertet worden.



Die Ergebnisse dieser Messungen zeigen drei Sachverhalte sehr deutlich auf:

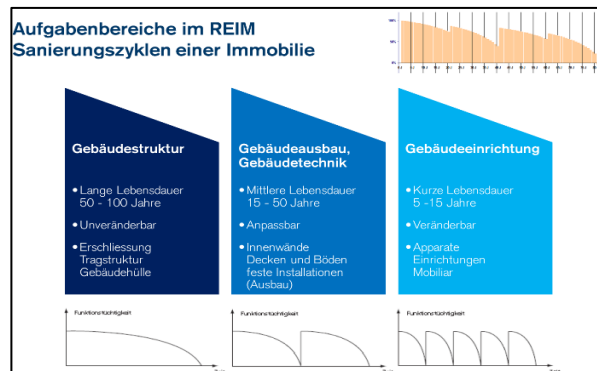
1. Je strenger die Anforderungen des Standards, desto mehr sinken die Energiekennzahlen
2. Bei den Mehrfamilienhäusern brauchen die Minergie-Bauten teilweise mehr Energie als die MuKEn-Neubauten
3. Grosse Abweichungen bei den Grenzwerten im Vergleich zu den effektiv gemessenen Energieverbräuchen

Experten erklären die Abweichungen primär durch falsches Lüftungsverhalten (Nutzerverhalten), zu hohe Raumtemperaturen (Nutzerverhalten), Funktions- und Einstellungsprobleme an der Haustechnik (Nutzer- und Betreiberverhalten) sowie Abgrenzungsprobleme (Heizzentrale bedient noch weitere Gebäude, und für die Abgrenzung der Wärmelieferung sind gewisse Annahmen getroffen worden). Es zeigt sich somit, dass die modellbasierte Einsparungen aufgrund des abweichenden Nutzerverhaltens sowie der Bedürfnisse der Mieter nicht erreicht werden konnten. Bezüglich dem Verhältnis der Investitionsausgaben und dem positiven Effekt auf die CO<sub>2</sub>-Bilanz kommt eine weitere Studie vom Bundesamt für Umwelt zum Schluss, dass das energetische und ökonomische Optimum von Sanierungen gezielt mit den Vorschriften der MuKEn erreicht werden kann. Dabei spielt die Umstellung des Heizsystems mit fossilen Energieträgern auf erneuerbare Energien die absolut zentrale Rolle. Weitere Investitionen führen zwar zu Steigerungen im Komfort und erhöhtem Wertbestand einer Immobilie, jedoch kaum mehr zu zusätzlichen, bedeutenden Effekten beim Energieverbrauch (Bundesamt für Umwelt (BAFU), 2019).

**Grundsatz Pensionskasse Credit Suisse:** Bei Neubauten und Projektentwicklungen sind die Schweizer Baugesetze mittlerweile so restriktiv, dass faktisch kein Unterschied mehr zu den verschiedenen auf dem Markt existierenden Labels besteht. **Das REIM setzt entsprechend bei seiner langfristigen Planung nicht auf die Verwendung von Labels/Standards, die über die bereits hohen gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgehen.** Die Studienergebnisse zeigten deutlich, dass bei dem für die Pensionskasse relevanten Gebäudetyp (Mehrfamilienhäuser) die Energiesparergebnisse nicht wie erwartet ausfielen. Weiter wurde deutlich, dass das energetische und ökonomische Optimum von Sanierungen durch den MuKEn-Standard erreicht werden kann.

### 5.2.3 Sanierungskonzept

Das REIM setzt bei der Bewirtschaftung und der Entwicklung seines Immobilienportfolios auf ein langfristiges Bau- und Sanierungskonzept, das das Ziel verfolgt, jede Immobilie individuell zu analysieren und unter Berücksichtigung der Immobilienzyklen, der finanziellen sowie ökologischen Aspekten die ideale Lösung zum idealen Zeitpunkt zur Instandhaltung oder Weiterentwicklung der Immobilie zu finden. Das langfristige Sanierungskonzept stellt sicher, dass energetische Massnahmen zur Verbesserung der CO<sub>2</sub>-Emissionen wo möglich als wertvermehrende Investitionen dem Mietzins angerechnet werden können, wodurch diese dem primären Ziel der Generierung einer marktkonformen Rendite nicht widersprechen. Zusätzlich stellt die vorausschauende Planung sicher, dass die Investitionen gleichmässig verteilt anfallen und damit einen stetigen positiven Geldfluss sicherstellen.



Das REIM hat dazu in den letzten Jahren ein standardisiertes Vorgehen implementiert, dass das Liegenschaftsportfolio bezüglich der Lebenszyklen der einzelnen Liegenschaften strukturiert. Dabei kommt der Investitionsplanung über den gesamten Lebenszyklus einer Liegenschaft (Erstellung, Betrieb und Instandhaltung, Rückbau) mittels des 30-jährigen Sanierungsplans eine hohe Bedeutung zu. Dieser stellt sicher, dass die Verantwortlichen einen Gesamtüberblick über die künftig anfallenden Sanierungen haben und in Bezug auf Liegenschaftsgrösse und Baujahr eine ausgewogene Investitionsplanung über die kommenden Jahre vornehmen können.

Was	Ziel	Hilfsmittel		
Rollende Investitionsplanung Portfoliostufe	Planung der grosszyklischen Sanierung, Sicherstellung eines ausgeglichenen Jahresbudgets	30-jähriger Sanierungsplan		30-jähriger Sanierungsplan
Definition Objektstrategie pro Liegenschaft	Jährliche Prüfung/Überprüfung der Liegenschaftsstrategie (halten/beobachten, entwickeln, verkaufen)	Standort-Marktpotenzial-Matrix		
Zustandsanalyse vor Ort	Bauliche Untersuchung des Liegenschaftszustands vor Ort und Konzeption von Sanierungsmassnahmen auf Stufe Bauteil	Standardisierter Zustandsbericht PK	Projektplanung: 1 bis 5 Jahre vor Sanierungsbeginn	
Ausarbeitung Vorprojekt und Bauprojekt	Ausarbeitung eines nachhaltigen Sanierungskonzepts nach aktuellem Standard unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen (Sonneneinstrahlung, Grundwassernutzung, Fluss-/ Seewassernutzung usw.)	Bauprojektphasen nach SIA		
Umsetzung	Durchführung Submission und Realisierung Bauvorhaben	Werkvertrag Pensionskasse		

**Zeitliche Planung:** Aus ökologischen sowie ökonomischen Aspekten ist es nicht sinnvoll, diese Bauten jedes Jahr bzw. in kurzen Abständen wieder auf den neusten Stand zu bringen, da damit insbesondere die grauen Emissionen sowie auch die Investitionskosten massiv erhöht werden. Entsprechend sind die Zyklen einer Immobilie zu beachten, welche die Summe aller Bauteile mit ihrer Lebensdauer, sowohl die langlebigen als auch die kurzlebigen, umfassen. Bei geschickter Zusammenstellung erhält man zwei bis fünf kleine bzw. mittlere Zyklen und darauffolgend einen grossen Zyklus, auf welche die Sanierungen geplant werden können. In all diesen Sanierungszyklen kann man die neusten Erkenntnisse und Materialien im Zusammenhang mit Nachhaltigkeit in Erwägung ziehen.

**Grundsatz Pensionskasse Credit Suisse:** Damit energetische Massnahmen zur Senkung der operationellen CO<sub>2</sub>-Emissionen durch nachhaltige Heizträger einen positiven Effekt auf die gesamt CO<sub>2</sub>-Bilanz einer Liegenschaft haben, müssen diese auf die bestehenden Sanierungszyklen abgestimmt werden. Es ist entsprechend die **Aufgabe von REIM, die Energiestrategie unter Berücksichtigung der Sanierungszyklen so umzusetzen, dass möglichst wenig graue CO<sub>2</sub>-Emissionen verursacht werden und die angestrebte Erhöhung der erneuerbaren Heizträgern erreicht werden kann.** Im Rahmen einer geplanten Totalsanierung wird jeweils der Ersatz des Heizträgers respektive der Wechsel auf eine nachhaltige Energiequelle geprüft, sodass für die Liegenschaft der ideale Energiemix gewählt wird.

**Geplante grosszyklische Sanierungen:** Der obigen Beschreibung folgend, sind in den nächsten 10 Jahren die untenstehenden, grosszyklischen Sanierungen (Totalsanierungen) geplant, welche ebenfalls einen potenziellen Ersatz des Heizungssystems mit Prüfung der Energiequelle/des Energieträgers umfassen.

**Grundsatz Pensionskasse Credit Suisse:** Gebäudesanierungen sind dabei grundsätzlich Ersatzneubauten vorzuziehen, da durch den Erhalt der bestehenden Gebäudestruktur graue CO<sub>2</sub>-Emissionen vermieden werden können und die bestehende Bausubstanz weiter genutzt wird.

Nebst den geplanten Totalsanierungen werden auch Sofort-/Einzelmassnahmen sowie die regelmässigen Zustandsanalysen vorgenommen. Eine Sofort-/Einzelmassnahme kann dabei den ausserordentlichen Ersatz des Heizträgers aufgrund eines Ausfallrisikos (Hinweis z.B. durch Bewirtschaftung) oder einen vorzeitigen Ersatz aufgrund der vorhergehenden Zustandsanalyse umfassen. Bei der Zustandsanalyse erfolgt eine Analyse des Objekts mit dem Ziel, die künftigen Massnahmen planen zu können. Diese gibt ebenfalls Aufschluss darüber, ob ausserhalb des geplanten Zyklus Massnahmen getroffen werden müssen. Die Sofort-/Einzelmassnahmen sowie Zustandsanalysen beeinflussen daher auch die langfristige Planung, sodass die Wahrscheinlichkeit für eine Anpassung dieser mit zunehmendem Zeithorizont ebenfalls steigt.

Jahr	Zustandsanalyse	Totalsanierung	Aussensanierung	Innensanierung
2022	2		1	1
2023	3	2	1	2
2024	4	2		2
2025	2	2		
2026	3	1		1
2027	3	2		
2028	2	3	6	
2029		2	1	

## 5.3 Umsetzung

Das REIM setzt die formulierte Energiestrategie konsequent um und etabliert diese in die laufende Sanierungsplanung. Zur Überprüfung durch das ESG Committee wird folgendes Vorgehen umgesetzt:

1. **Prognose:** Das REIM erstellt jährlich eine Prognose zu den geplanten Totalsanierungen der nächsten 10 Jahre inklusive der Angabe zum geplanten Ersatz von fossilen Heizträgern sowie weiteren Massnahmen zur Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen des Portfolios.
2. **Überprüfung:** Das REIM erstellt eine jährliche Übersicht der tatsächlich vorgenommenen Massnahmen zur Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen, insbesondere zum Wechsel von fossilen Heizträgern.
3. **Benchmarking:** Das REIM nimmt jährlich an der PACTA-Studie des Bundesamts für Umwelt zum Vergleich der CO<sub>2</sub>-Emissionen des eigenen Portfolios mit den restlichen Schweizer Pensionskassen teil. Ebenfalls kann aus der jährlichen Veränderung der Resultate abgeleitet werden, ob die Energie- und Sanierungsstrategie die gewünschte Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen effektiv bewirkt haben.
4. **Information:** Beide Übersichten werden dem ESG Committee zugänglich gemacht (siehe 6.0 Reporting).

# 6 Reporting

Die Pensionskasse verfolgt in ihrer übergeordneten Nachhaltigkeits- und Klimastrategie den Grundsatz einer transparenten Kommunikation, sowohl gegenüber internen Gremien wie auch gegenüber externen Anspruchsgruppen wie unseren Versicherten. Um die Nachhaltigkeitsstrategie sowie den Fortschritt zur CO2-Reduktion im Bereich der direkten Immobilien gegenüber dem ESG Committee, dem Stiftungsrat sowie gegenüber den Versicherten zu kommunizieren, verfolgt die Pensionskasse das nachfolgende Reportingkonzept.

## 6.1 Interne Kommunikation

Was	Inhalt	Periodizität	Empfänger	Anbieter
<b>Physische und transitorische Risiken</b>	Jährliche Aktualisierung zu den bestehenden physischen und transitorischen Klimarisiken im Portfolio inklusive Kommentierung durch REIM, Versand an ESG Committee zur Besprechung.	Jährlich	ESG Committee, CIO	REIM, Aufbau nach TCFD Methodik
<b>Sanierungsplanung und Erhöhung erneuerbare Energien</b>	Jährliche Information ESG Committee über die Auswirkungen der geplanten Sanierungen auf den Anteil an erneuerbaren Energiequellen im Gesamtportfolio zwecks Überprüfung. Folgende Informationen werden aufbereitet: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verhältnis erneuerbare / fossile Heizträger</li> <li>- Geplanter Ersatz von fossilen Heizträgern gemäss Sanierungsplanung in den nächsten 10 Jahren</li> <li>- Effektive Veränderung gegenüber Vorjahr</li> </ul>	Jährlich	ESG Committee, CIO	REIM, Datenlieferung Wincasa
<b>Energieeffizienzklasse</b>	- <b>Energieeffizienzklasse:</b> Publikation der jährlich berechneten Energieeffizienzklasse gemäss IAZI Benchmarking	Jährlich	ESG Committee, CIO	IAZI
<b>PACTA</b>	Evaluation der CO2-Emissionen pro Quadratmeter sowie Analyse der zukünftigen Entwicklung basierend auf den geplanten Sanierungs- und Unterhaltmassnahmen durch Teilnahme an der jährlichen PACTA-Studie. Versand an ESG Committee zwecks Information.	Jährlich	ESG Committee, CIO und Stiftungsrat	Wüest und Partner im Rahmen der PACTA-Studie



## 6.2 Externe Kommunikation

Unsere Pensionskasse informiert die Versicherten primär über die Informationen auf der Webseite. Folgende Informationen werden den Versicherten zum Thema Nachhaltigkeit und Klima bei den Immobilienanlagen über die Internetseite der Pensionskasse zugänglich gemacht:

Was	Inhalt	Periodizität	Umsetzung
<b>Methodischer Beschrieb</b> <b>Umgang</b> <b>Klimarisiken und -wirkung</b>	Zusammenfassung des vorliegenden Dokuments zur Integration auf dem Internetauftritt der Pensionskasse. Fokussierung auf folgende <b>strategische</b> Inhalte: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Risk Mgmt:</b> Management von chronischen wie auch transitorischen Risiken durch Fachabteilung REIM, jährliche Besprechung im ESG Committee</li> <li>- <b>Ökologische Zielsetzung:</b> Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen der direkten Immobilien bis 2050, Net Zero sofern technisch möglich</li> <li>- <b>Umsetzung CO<sub>2</sub>-Reduktionsziel:</b> Integration in die Sanierungsplanung der Pensionskasse, Fokus auf den Ersatz von fossilen Heizträgern mit erneuerbaren Energiequellen</li> </ul>	Einmalig, Update der Inhalte jährlich sofern notwendig	REIM, JPKA 2 zum Unterhalt der Webpräsenz
<b>Ökologische Kennzahlen</b>	Publikation der folgenden Kennzahlen auf Stufe Gesamtportfolio (keine Nennung von Einzelwerten). <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>PACTA:</b> Zusammenfassung der PACTA Studie 2022 und Publikation der aggregierten Ergebnisse auf Portfolio-Stufe ohne Nennung von Einzelimmobilien</li> <li>- <b>Energieeffizienzklasse:</b> Publikation der jährlich berechneten Energieeffizienzklasse gemäss IAZI Benchmarking</li> <li>- <b>Erneuerbare Energien:</b> Anteil erneuerbare Energien in % gemessen an der Energiebezugsfläche</li> </ul>	Einmalig, jährlicher Update bei neuer Studie	REIM, JPKA 2 zum Unterhalt der Webpräsenz

# 7 Literaturverzeichnis

Bundesamt für Umwelt (BAFU). (2019). *Faktenblatt zur Studie "Gebäudesanierung Wirtschaftlichkeit der CO2-Abgabe"*. Bundesamt für Umwelt (BAFU).

Bundesamt für Umwelt (BAFU). (2019). *Gebäudesanierung – Wirtschaftlichkeit der CO2-Abgabe*. Von Aramis Bundesamt für Umwelt: <https://www.aramis.admin.ch/Texte/?ProjectID=44296> abgerufen

Carbon Leadership Forum. (2021). *Introduction to embodied Carbon*. Von Carbon Leadership Forum: <https://carbonleadershipforum.org/de/clf-architects-toolkit-part-1-intro-to-embodied-carbon/> abgerufen

Gottlieb Duttweiler Institut. (2018). *DIE NEUE ENERGIEWELT*. Bundesamt für Energie BFE.

UN Environment Programme. (2021). *2021 GLOBAL STATUS REPORT*. Von UN Environment Programme: [https://globalabc.org/sites/default/files/2021-10/GABC\\_Buildings-GSR-2021\\_BOOK.pdf](https://globalabc.org/sites/default/files/2021-10/GABC_Buildings-GSR-2021_BOOK.pdf) abgerufen

DRAFT

# 8 Anhang

## 8.1 Budgetierung 2022 & 2023

- Energiebezugsfläche 2020 Total (Gemäss PACTA Studie 2020): 365'000m<sup>2</sup>
  - davon Fossile Energiebezugsfläche: 215'000m<sup>2</sup>
  - davon Erneuerbare Energiebezugsfläche: 150'000m<sup>2</sup>

Jahr	Objekt Energiebezugsfläche, Heizträger IST (Jahrgang)	Energie- bezugsfläche	Heizträger IST	Heizträger NEU
2022	Huebiesenstrasse	5'660m <sup>2</sup>	Gas	Fernwärme
	Av. du Bois-de-la-Chapelle 105	3'950m <sup>2</sup>	Gas	Fernwärme
	Steineggerhof	5'590m <sup>2</sup>	Öl	Fernwärme
	Rue Francois Perréard (nicht in Total eingerechnet da Umstellung nicht auf erneuerbaren Energieträger)	1'680m <sup>2</sup>	Öl	Gas
<b>Total 2022:</b> 15'200 m <sup>2</sup> / 7% der fossilen Energiebezugsflächen der Pensionskasse / 4% der gesamten Energiebezugsfläche				
2023	Heidenstr. 18	6'700m <sup>2</sup>	Gas	Erdsonde
	Rte de Bertigny	6'200m <sup>2</sup>	Gas	Fernwärme
	Quai de la Poste (evtl. auch 2024)	5'700m <sup>2</sup>	Öl	Fernwärme
	Champ des Fontaines (Prüfung)	1'900m <sup>2</sup>	Gas	Fernwärme
	Ski-Strasse Davos	1'300m <sup>2</sup>	Öl	Wärmepumpe
	Rue du Stand (evtl. auch 2024)	1'000m <sup>2</sup>	Öl	Fernwärme
<b>Total 2023:</b> 22'800m <sup>2</sup> / 10.6% der fossilen Energiebezugsflächen der Pensionskasse / 6.2% der gesamten Energiebezugsfläche				
<b>Total Einfluss Massnahmen von 2022 bis 2023 (best estimate)</b>				
<b>-18%</b> der <u>fossilen Energiebezugsflächen gegenüber Stand vom 31.12.2020</u> abgebaut			<b>+ 10%</b> der <u>gesamten Energiebezugsfläche gegenüber Stand vom 31.12.2020</u> mit nachhaltigen Energieträgern versorgt (von 40% auf 50% Anteil im Gesamtportfolio)	

## 8.2 Sanierungsplanung 10 Jahre per 31.12.2021

Jahr	Zustandsanalysen Strasse, Energiebezugsfläche, Heizträger (Jahrgang)	Totalsanierung mit fossilen Heizträgern Strasse, Energiebezugsfläche, Heizträger (Jahrgang)
2023	2, davon mit fossiler Heizung <ul style="list-style-type: none"> <li>Carl-Spitteler, 900m<sup>2</sup>, Ölheizung (1997)</li> <li>Sträler, 7300m<sup>2</sup>, Ölheizung</li> </ul>	2, davon mit fossiler Heizung <ul style="list-style-type: none"> <li>Glärnisch, 1'800m<sup>2</sup>, Ölheizung (2005)</li> <li>Champ de Fontaines, 1880m<sup>2</sup>, Gasheizung (2010)</li> </ul>
2024	4, davon mit fossiler Heizung <ul style="list-style-type: none"> <li>Im Grund, 1'000m<sup>2</sup>, Ölheizung (1995)</li> <li>Rue de la Cassarde, 2'400m<sup>2</sup>, Ölheizung (1994)</li> <li>Rue Lamartine, 1'800m<sup>2</sup>, Gasheizung (unbekannt)</li> <li>Via Giuseppe Maggi, 4'200m<sup>2</sup>, Gasheizung (2009)</li> </ul>	1, davon mit fossiler Heizung <ul style="list-style-type: none"> <li>Rte de Bertigny, 6200m<sup>2</sup>, Gasheizung (unbekannt)</li> </ul>

2025	2, davon mit fossiler Heizung <ul style="list-style-type: none"> <li>Rue du Grand-Pont, 4500m2, Gasheizung (unbekannt)</li> <li>Av.d'Aire, 5'700m2, Gasheizung (2014)</li> </ul>	3, davon mit fossiler Heizung <ul style="list-style-type: none"> <li>Blumenweg, 1'500m2, Ölheizung 2007</li> <li>Sträler, 7300m2, Ölheizung (2016)</li> <li>Carl-Spitteler, 900m2, Ölheizung 1997</li> </ul>
2026	3, davon mit fossiler Heizung <ul style="list-style-type: none"> <li>Av.d'Aire, 5'700m2, Gasheizung (2014)</li> </ul>	1, davon mit fossiler Heizung <ul style="list-style-type: none"> <li>Via Giuseppe Maggi, 4'200m2, Gasheizung (2009)</li> </ul>
2027	3, davon mit fossiler Heizung <ul style="list-style-type: none"> <li>Rütistrasse, 6'100m2, Ölheizung 2018</li> <li>Zelglistrasse, 2'800m2, Ölheizung 2001</li> <li>General Wille-Str., 2800m2, Gasheizung (2008)</li> </ul>	2, davon mit fossiler Heizung <ul style="list-style-type: none"> <li>Rue du Grand-Pont, 4600m2, Gasheizung (unbekannt)</li> <li>Av.d'Aire, 5'700m2, Gasheizung (2014)</li> </ul>
2028	2, davon mit fossiler Heizung <ul style="list-style-type: none"> <li>Moosstrasse, 4200m2, Ölheizung</li> <li>Via San Salvatore, 48000m2, Gasheizung (2012)</li> </ul>	3, davon mit fossiler Heizung <ul style="list-style-type: none"> <li>Av.d'Aire, 5'700m2, Gasheizung (2014)</li> </ul>
2029		2, davon mit fossiler Heizung <ul style="list-style-type: none"> <li>Zelglistrasse, 2'800m2, Ölheizung 2001</li> <li>Rütistrasse, 6'100m2, Ölheizung 2018</li> </ul>

## 8.3 Umsetzungsbeispiele

### 8.3.1.1 Ersatz Ölheizung – Schlieren bei Köniz

Objektart	3 Mehrfamilienhäuser, 103 Wohnungen
Energiebezugsfläche	9'300 Quadratmeter
Energieträger alt	Ölheizung
Energieträger neu	Fernwärme mittels Holzschnitzelheizung



Bei allen drei Objekten in Schlieren bei Köniz konnte im Zuge der letzten Sanierung eine Umstellung des Heizträgers von einer Ölheizung auf eine nachhaltige Fernwärmequelle umgestellt werden. Die Rohstoffe in Form von Holzschnitzeln für den Betrieb der Fernwärmeheizung werden aus dem eigenen Wald gewonnen, der immer wieder aufgeforstet wird. Mit der Umstellung auf den neuen Heizträger konnten die CO<sub>2</sub>-Emissionen der drei Gebäude massiv gesenkt werden.

### 8.3.1.2 Nutzung von Seewasser – Zug

Objektart	Verwaltungsgebäude
Energiebezugsfläche	12'800 Quadratmeter Bürofläche
Energieträger neu	Seewasser Wärme- und Kälteverbund



Bei der Liegenschaft in Zug werden knapp 13'000 Quadratmeter mittels der Umweltwärme des Zugersee's mit Energie versorgt. In Zusammenarbeit mit der Stadt Zug wird das Areal mit dem Projekt «Circulago» zukunftsweisend versorgt.

### 8.3.1.3 Neubau mit Verzicht auf fossile Brennstoffe – Widnau/SG

Objektart	2 Wohn- und Geschäftsliegenschaften
Energiebezugsfläche	6'000 Quadratmeter
Energieträger	Wasser-Wärmepumpe

Die Liegenschaft wurde im Rahmen einer Projektentwicklung 2013 vom REIM errichtet. Im Rahmen der Projektarbeit wurden die lokalen Gegebenheiten analysiert, und es wurde festgestellt, dass sich bei diesem Gebäude eine umweltfreundliche Wasser-Wärmepumpe realisieren lässt.



### 8.3.1.4 Geplante Sanierung mit Ersatz von fossilen Brennstoffen – Genf

Objektart	3 Liegenschaften
Energiebezugsfläche	7'400 Quadratmeter
Energieträger alt	Ölheizung
Energieträger neu	Seewassernutzung (geplant)

In Genf verfolgt die Pensionskasse seit Längerem das Projekt «Genilac», das mittels Seewassernutzung eine nachhaltige Energiequelle erschliessen möchte. Die Pensionskasse plant, diese Energiequelle ebenfalls für ihre Liegenschaften zu nutzen, womit der alte Energieträger durch die umweltfreundliche Seewassernutzung ersetzt werden könnte.



# Impressum

## ESG Committee

Erhard Arnaud	Stiftungsratsmitglied
Christian Braun	Stiftungsratsmitglied
Aaron Matzinger	Stiftungsratsmitglied
Timoteo Gandolfi	Stiftungsratsmitglied
Andreas Dänzer	Anlageverantwortlicher
Martin Wagner	Geschäftsführer (ohne Stimmrecht)

## Verfasser

Jann Lyss	Leiter Real Estate (RE)
Kei Kollmann	Leiter Real Estate Investment Management (REIM)
Severin Landert	Research und Strategie



## PENSIONSASSE DER CREDIT SUISSE GROUP (SCHWEIZ)

Postfach

CH-8070 Zürich

[credit-suisse.com/pensionskasse](https://credit-suisse.com/pensionskasse)

Copyright © 2020 Pensionskasse der Credit Suisse Group (Schweiz) und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.