



Neues Immobilien-Rating

Pensionskassen nicht auf 1.5°C-Kurs mit Netto-Null 2040

Vielfalt an Positiv-Ansätzen weist
aber den Weg

Die Rating-Kriterien: Wie könnten unsere Altersgelder positiv wirken?

Die Pensionskassen verfügen mit ihren Investitionen in **Mietliegenschaften** über einen grossen Klimahebel. Diese tätigen sie im Auftrag der Versicherten, also des überwiegenden Teils der Bevölkerung.

Etwa **ein Sechstel des vermieteten Raums in der Schweiz** ist in ihrem direkten Besitz, davon mehrheitlich CO2-emissionsintensive **Altbauten**.

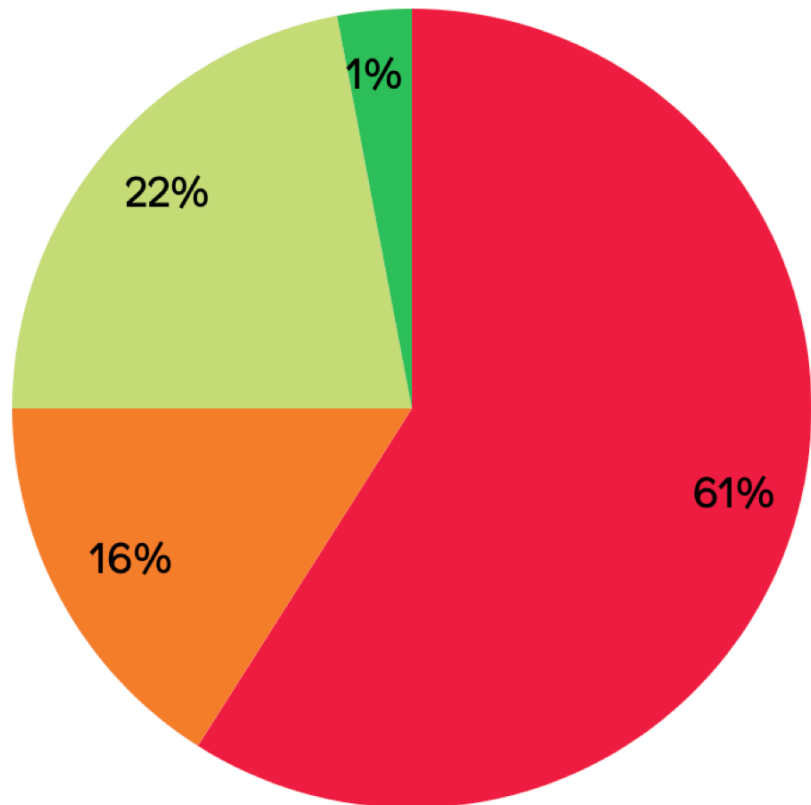
Zudem legen sie in **Immobilienfonds von Banken, Versicherungen und Immobilien-gesellschaften** an, welche ihrerseits Besitzer von Mietflächen in **ähnlichem Ausmass** sind. Solche Finanzierungen tätigen sie auch im Ausland.

Schliesslich **vergeben sie Hypotheken** oder investieren in der Schweiz in **Hypotheken-fonds**, die private Gebäude finanzieren. Innerhalb der Obligationen Schweiz finanzieren sie in aller Regel auch die beiden **Pfandbriefinstitute**, welche die rechtskonforme Hypothekenvergabe durch Banken ermöglichen.

Mit ihrem neuen [Rating Immobilien](#) fordert die Klima-Allianz in Ergänzung ihres bestehenden [Ratings Finanzanlagen](#) die Pensionskassen, Banken, Versicherungen und Immobiliengesellschaften dazu auf, alle Gebäude, die sie **direkt** besitzen oder die sie **indirekt** finanzieren, auf einen Pfad mit **Ambition Netto-Null 2040** zu bringen. Gefordert ist die weit über die gesetzlichen Bestimmungen hinausgehende Ausschöpfung des Potenzials **energetischer Sanierungen** des Altbestandes, mit optimaler Senkung der Energieverbrauchs und mit der vollständigen Umstellung auf **erneuerbare Energien** für alle ihre Liegenschaften. Dazu gehört die **Maximierung der Photovoltaik**, die kräftige Unterstützung der E-Mobilität mit **E-Ladestationen** und die Ausrichtung an besten **Umwelt- und Sozialstandards** für nachhaltige Bauten.

Die Klima-Allianz bewertet deshalb, wie umfassend die Pensionskassen mit einer **1.5°C-konformen**, wissenschaftsbasierten **Ambition** auf dem Weg zu **Netto-Null 2040** sind: mit ihrem direkten Immobilieneigentum vorwiegend in der Schweiz, mit ihren indirekten Beteiligungen an Immobilienfonds im In- und Ausland, mit Positivwirkung durch **Vergabe von zinsvergünstigten grünen Hypotheken** für energetische Ertüchtigungen und via **weitere Finanzierungen für grüne Immobilien**.

- Visionär
- Good Practice
- Erste Schritte eingeleitet
- Klimaschädigend



Das Diagramm oben zeigt, wie nachhaltig die Vorsorgeeinrichtungen mit den Immobilien investieren (gewichtet nach dem gesamten Anlagevolumen von 1400 Milliarden Franken, einschliesslich Finanzanlagen).

Drei Viertel der Immobilienanlagen verzögern den nötigen Dekarbonisierungspfad

Über **60%** der Gelder befinden sich zum grossen Teil in der Hand von Pensionskassen, die über keine öffentliche Immobilien-Nachhaltigkeitsstrategie verfügen, auf Anfragen der Klima-Allianz nicht reagieren oder bei denen nur vage Erklärungen und isolierte Positivbeispiele ersichtlich sind. Diese Institutionen sind **Teil des Segments in ROT**, weil (noch) keine Absicht erkennbar ist, ein systematisches Gebäudeprogramm für Energieeffizienz und Umstellung auf fossilfreie Heizungen zu entwickeln. Bei einem **kleineren Teil** sind zwar **vorbereitende Arbeiten** für einen Dekarbonisierungspfad im Gange. Es ist jedoch unklar, ob das Resultat ausreichend ambitioniert sein wird.

Weitere **16% in ORANGE** haben erste Schritte eingeleitet, befinden sich aber im Vergleich zu fortschrittlichen Peers im Rückstand. Häufig investieren sie stark **indirekt in Immobilienfonds** und haben sich nicht oder nur spät **darum gekümmert**, bei den anbietenden Banken und Immobiliengesellschaften einen **Dekarbonisierungspfad einzufordern** mit dem Ziel, die Investitionen auf die **am Markt erhältlichen** Anlagevehikel mit Perspektive auf Netto Null 2040 **umzulenken**.

Viele Pensionskassen vergeben zudem **Hypotheken** oder investieren in Hypothekenfonds von Banken und Versicherungen. Dabei vergessen sie den Klimaschutz. Dies ist bedauerlich, da die vielen **privaten Hauseigentümer** mit Abfragen des energetischen Zustandes und mit **Zinsvergünstigungen** - mit **grünen Hypotheken** also - für Sanierungen, für Umstellungen auf Wärmepumpen oder Fernwärme sowie für Dach-Photovoltaik animiert werden könnten.

Die Visionären geben das Ziel vor

Weniger als 1% des Anlagevolumens in DUNKELGRÜN liegt bei Pensionskassen, die **mit Sicherheit auf Kurs Netto-Null 2040** sind und dabei auch anstreben, im Rahmen ihres gesetzlichen Auftrags zur Generierung von Rendite **sozial nachhaltig** zu handeln - mit tragbaren Mietzinsen und mit gemeinschaftlichem Denken.

Sollen die Klimaziele erreicht werden und dabei mehr nachhaltige und sozial aufgestellte Mieträume entstehen, dann muss dieser Anteil stark zunehmen. Alle diese Pensionskassen zeichnen sich durch eine **gesetzeskonforme Erwirtschaftung eines marktgerechten Ertrags** für die Zahlung der Renten aus.

Es ist nicht einzusehen, warum diese Art des Ansatzes nicht auch für alle Altersvermögen erreichbar ist.



Die ökologisch-ethische Pensionskasse



Abendrot
Vorsorge mit Wirkung



PROMEA 
Sozialversicherungen



Die [Stiftung Abendrot](#) legt nur in Immobilien im Direktbesitz an und ist damit nicht von externen Immobiliengesellschaften abhängig. Ihre Immobilien sind maximal nachhaltig, nicht nur für das Klima. Mit ihrer Sozialstrategie entwickelt Abendrot lebenswerten Wohn- und Arbeitsraum zu **fairen Mietzinsen** und fördert **nachhaltige Quartiere** wie das

[Gundeldinger Feld in Basel](#) mit seinem gewerblichen, gastronomischen und kulturell-sozial orientierten Raumangebot. Abendrot ist auch gewichtige Aktionärin von [Logis Suisse](#), die **gemeinnützigen und gleichzeitig klimaverträglichen Wohnraum** anbietet.

Auch die [Coopera Sammelstiftung PUK](#) kontrolliert ihre Immobilieninvestitionen und die Hypothekenvergabe selbst. Vergleichbar mit Abendrot investiert sie nur in **explizit sozial, gemeinschaftlich und kulturell orientiert nachhaltige Aktivitäten der realen Wirtschaft**, und wird zudem mit Sicherheit Netto Null 2040 erreichen. Beispielsweise hat sie zusammen mit der diesbezüglich ähnlich ausgerichteten [Gepabu Sammelstiftung](#) im Raum Bern innovative **autofreie Wohnquartiere mit fairen Mietpreisen** ermöglicht.

Die [Nest Sammelstiftung](#) investiert etwas breiter. Ihre eigenen Immobilien sind ebenso auf Netto Null 2040, umfassend ökologisch und sozial ausgerichtet. Zusätzlich legt sie in **marktübliche** indirekte Immobiliengefässe an. Hierbei praktiziert sie ein **intensives Engagement bei den Vermögensverwaltern, damit diese einen ambitionierten Dekarbonisierungspfad erarbeiten** und publizieren. Dass diese Investoren-Einflussnahme unerlässlich ist, zeigt ihr gewichtiger, ebenfalls fortschrittlich gesinnter Mandats-träger [Maerki Baumann & Co.](#) Dieser Multi-Manager fasst Dutzende marktgängiger Fonds und Immobilienaktien in Mandate für viele Pensionskassen zusammen. Mit seinem breitenwirksamen Engagement bei den Fondsgesellschaften und Immobilien-AG's für ambitionierte Dekarbonisierungsprogramme besteht die Perspektive, das alle seine Mandate Netto Null 2040 erreichen - auch diejenigen wenig nachhaltiger Pensionskassen.

Für alle diese Visionäre ist die Maximierung der **Photovoltaik** und die Minimierung der im CO₂-intensive Baumaterialien gebundenen **grauen Energie** genauso selbstverständlich wie die **emissionsarme Mobilität** der Nutzer, die **Biodiversität** und die **Klimaanpassung** an Hitzesommer durch Begrünungen sowie die Förderung **gemeinschaftlicher Aktivitäten**.

Besonders bemerkenswert ist die gewerbliche [Sammelstiftung PROMEA](#). Sie ist Vorbild für die grosse Masse bisher nicht a priori nachhaltig orientierter Pensionskassen, indem sie sich **sowohl** für ihren **direkten** Gebäudepark mit vielen Altbauten **als auch** - als erste Pensionskasse der Schweiz - für ihre **indirekten** Immobilien zum Ziel **Netto Null 2040** bekennt. Letzteres will sie **mittels gezielter Steuerung der vielen Immobilienfonds** zum Nachteil von Immobiliengesellschaften ohne ausreichende Fortschritte erreichen. Die durch **Devestition** freigewordenen Mittel will sie im Gegenzug für wirkungsorientierte Investitionen einsetzen. Beispielsweise hat sie einen überdurchschnittlichen Zuwachspfad für **Green Bonds** festgelegt. Dies sind Obligationen für Unternehmen oder Gemeinwesen, deren Empfänger sich verpflichten, die Kredite ausschliesslich für energetische Sanierungen und zur Transition zu erneuerbaren Energieträgern zu verwenden. Ebenso überdurchschnittlich ist die Zielquote für die Investition in die maximal nachhaltige [Anlagestiftung Utilita](#). Diese widmet sich ausschliesslich dem Angebot **gemeinnütziger und gleichzeitig klimaverträglicher Wohnungen**.

"Good Practice" ist die positive Richtung

Bei den verbleibenden 22% in HELLGRÜN ist eine **beginnende** Dynamik hin zu einem der Klimawissenschaft verpflichteten Pfad erkennbar.



Mit einer gesicherten, fix in **Transitionspläne** eingebauten **Reduktion der CO2-Emissionen bis 2030 um die Hälfte im Vergleich zu 2020** verbleibt schwergewichtig bei den direkten Immobilien eine Perspektive, **Netto-Null bereits 2040** zu erreichen. Die Erkenntnisse der Klimawissenschaft begründen dieses Ambitionsniveau. Die globale Begrenzung auf 1.5°C Klimaerhitzung erfordert die **beschleunigte Absenkung** der Treibhausgasemissionen **in den kommenden Jahren**. Eine rein lineare Absenkung bis 2050 genügt nicht. Einzig Netto-Null 2040 ist wissenschaftsbasiert.

Ein hohes **Potenzial zur Beschleunigung** erreicht haben diese "Good Practice" Vorsorgeeinrichtungen primär mit ihren **eigenen, teils gewichtigen Immobilienparks**. Bemerkenswert sind ihre Anstrengungen dort, wo sie unter **Beschleunigung der Sanierungsrate** einen grossen, CO2-intensiven Altbaubestand auf einen steiler abfallenden Absenkpfad umorientieren. Dies trifft beispielsweise zu auf die kantonale [Luzerner Pensionskasse LUPK](#), oder auch auf die [Stadtzürcher PKZH](#), welche via [Pensimo](#), eine durch sie und andere Pensionskassen direkt kontrollierte Immobilien-gesellschaft investiert.

Weitere Pensionskassen in der deutschen Schweiz sind ähnlich fortschrittlich, wie diejenigen von Kantonen und Gemeinden - Kanton Solothurn [PKSO](#), [Previs](#) Vorsorge mittel-ländischer Gemeinden, Kanton Thurgau [pktg](#), Stadt Luzern [PKSL](#). Nicht zuletzt sind auch Sammelstiftungen von KMU's wie die [Profond](#), die gewerbliche [PKG](#), die [Rivora](#) und die [Futura](#) sowie die Sulzer Vorsorgeeinrichtung [SVE](#) gleichermassen im Boot.

Die kantonalzürcherische [BVK](#) hat darüber hinaus mit ihrem Obligationenbesitz bei den beiden **Pfandbriefanstalten** der [Banken](#) und der [Kantonalbanken](#) Engagement praktiziert. Sozusagen stellvertretend für die übrigen Pensionskassen, die wie erwähnt ebenso Pfandbriefobligationen halten, hat sie diese zentralen Schaltstellen des Hypothekenmarkts

Schweiz angehalten, die Klimarelevanz der Hypothekenfinanzierungen anzuerkennen und bei den Kundenbanken die Höhe der finanzierten CO2-Emissionen einzufordern.

Auch andere Vorsorgeeinrichtungen mit ambitionierten Klimapfaden, wie die öffentlich-rechtliche [Suva](#), die Privatversicherer [Swiss Life](#) und [AXA](#) mit ihrem Pensionskassengeschäft und ihren schweizweit gewichtigen Immobilienparks, sowie die kleinere, genossenschaftliche [Pax](#) sind klimapolitisch auf Kurs.

Swiss Life und AXA bieten ihre Immobilien ebenfalls dem Pensionskassen-Markt als Immobilienfonds an. **Anbieter von kollektiv angelegten Immobilienmandaten** mit ambitioniertem Dekarbonisierungspfad wie [Swiss Finance & Property SFP](#) gehen vergleichbar voran. Auch der vorgängig beschriebene Manager [Maerki Baumann & Co](#) von Mandaten, die aus einer Vielzahl von Fonds bestehen, bewahrt mit seinem wirksamen Engagement bei den Fondsgesellschaften die Aussicht auf Netto Null 2040.

Fortgeschrittene Vorsorgeeinrichtungen oder solche, die es werden wollen, **bevorzugen entsprechend ambitionierte Fonds** und Mandatsträger und setzen bestehende Vermögensverwalter mit **Ankündigung von Devestition bei mangelndem Fortschritt** unter Druck.

Bezüglich der Vergabe von Hypotheken ist wiederum die schwergewichtige [Swiss Life](#) mit dem **Zuwachspfad grüner zinsvergünstigter Hypotheken für grüne Immobilien** bemerkenswert. Sie bietet die Refinanzierung dieser Oekohypotheken auch als grüne Hypotheken-Kollektivanlage am Pensionskassenmarkt an. Die bereits erwähnte visionäre [Sammelstiftung PROMEA](#) ist Nutzerin dieser wirkungsorientierten Investition.

Bereits erwähnte Pensionskassen wie die [Luzerner Pensionskasse LUPK](#) und diejenige der Stadt Luzern [PKSL](#) sind ebenfalls Pioniere mit ihrem Angebot grüner Hypotheken.

Ist die 1.5°C-konforme Dekarbonisierung ein Selbstläufer?

Kaum. Das Viertel der Vorsorgeeinrichtungen und Mandatsträger mit Positivwirkung **kann** dem Rest der Nachzügler als Beispiel dienen. Dies ist aber - auch wegen wahrscheinlicher Unwilligkeit gegenüber nachhaltigen Investitionen - nicht gesichert. Die Dreiviertel nicht klimaverträglich in Immobilien investierenden Vorsorgeeinrichtungen der Schweiz zeigen den **unerfüllten Handlungsbedarf**.

Die als Schnittstelle zur Politik fungierenden **Verbände** wie der Bankenverband Swissbanking, der Versicherungsverband SVV, der Pensionskassenverband ASIP und auch der Vermögensverwalterverband AMAS **wären gefordert, ihren Mitgliedern die Unausweichlichkeit der schnellen Dekarbonisierung aufzuzeigen und ambitionierte technische Leitfäden für Klimapfade zu Netto Null 2040** auszuarbeiten.

Heutige Aktivitäten, mit nur freiwilligen Anleitungen zum Reporting auf den Erkenntnisgewinn und die Einsicht der Nachzügler zu setzen, dürften nicht ausreichen. Im Wissen, dass Netto Null 2050 nicht genügt, sollten letztendlich Vorgaben in Form von **verbindlichen Branchen-Rahmenstandards** für die notwendige **Umsetzungskraft** sorgen, damit die 1.5°C-konforme, **beschleunigte** Dekarbonisierung der Immobilienparks **flächen-**

deckend stattfindet. Da der Wert fossil beheizter Gebäude am Markt ohnehin je länger desto schneller sinkt, ist dieser Anschub nicht zuletzt eine **finanziell bedingte Notwendigkeit**.

Ohne ambitionierte Selbstregulierungen der Finanzwirtschaft könnte die Dringlichkeit einschneidender Massnahmen immer mächtiger werden. Bund und Kantone könnten **angesichts zunehmender Klimakrisen und Extremwetterereignisse** gezwungen sein, ähnlich wie es sie im Falle der Coronavirus-Krise tun mussten, **gesetzliche Vorschriften** für **beschleunigte** Gebäudesanierungen zu erlassen, um dem wissenschaftsbasierten 1.5°C-Dekarbonisierungspfad zum Durchbruch zu verhelfen. Dies wird die Nachzügler **nicht zuletzt finanziell umso härter treffen, je länger sie zuwarten**.

April 2025

Autor:

Sandro Leuenberger, sandro.leuenberger@klima-allianz.ch
www.klima-allianz.ch