

Nachhaltigkeitsstrategie Direkte Immobilien

1. Vorwort

Die Raiffeisen Pensionskasse verfolgt gemäss Leitbild eine umfassende Nachhaltigkeitsstrategie, welche sowohl bei der Definition der Leistungsstrategie, der Anlagetätigkeit als auch bei den internen Strukturen und Prozessen zum Tragen kommt. Auf der Anlageseite besteht das Ziel darin, eine nachhaltige und marktgerechte Rendite zur langfristigen Sicherstellung der Leistungen zu erzielen.

Die Grundsätze für unsere nachhaltige Anlagepolitik sind im Anlagereglement festgehalten:

- a) Nachhaltigkeit wird in allen Anlageklassen berücksichtigt.
- b) Globale Normen stehen im Zentrum der Nachhaltigkeitsstrategie.
- c) Dialog und gegebenenfalls Ausschlüsse sind Teil der Strategie.

Im Sinne ihrer treuhänderischen Sorgfaltspflicht ist sich die Raiffeisen Pensionskasse ihrer ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlichen Verantwortung sowie der Bedeutung einer verantwortungsvollen Unternehmensführung in Bezug auf die Bewirtschaftung des Vorsorgevermögens bewusst.

Wir nehmen die Nachhaltigkeits-Verantwortung in unserer Rolle als institutionelle Anlegerin mit gezielten Massnahmen in folgenden Bereichen wahr:

- Active Ownership: Aktiver Dialog mit Unternehmen (Engagement) sowie bewusste Ausübung der mit den Anlagen verbundenen Stimmrechte (Stimmrechtsausübung)
- Portfoliozusammensetzung: Berücksichtigung von ESG-Aspekten über alle Anlagekategorien und Ausschlüsse
- Berichterstattung

Die Bestrebungen der Raiffeisen Pensionskasse zur ESG-Integration bei der Zusammensetzung des Anlageportfolios ist beim direkten Immobilienportfolio am sichtbarsten. So berücksichtigen wir nachhaltige Aspekte konsequent sowohl bei der Akquisition, der Planung, der Realisierung als auch bei der Verwaltung der Immobilieninvestitionen.

Die vorliegende «Nachhaltigkeitsstrategie Direkte Immobilien» dient als übergeordneter Leitfaden und stellt sicher,

dass das Immobilienportfolio die vorangehende Zielsetzung aus dem Leitbild unterstützt.

2. Von den übergeordneten Grundsätzen zur konkreten Umsetzung

Bezogen auf die direkten Immobilienanlagen wird eine Strategie verfolgt, die sich an klar definierten Prinzipien orientiert. Aus dem übergeordneten Anlageziel und der Wahrung der Interessen der Versicherten leitet sich der Anspruch ab, eine nachhaltige und risikogerechte Rendite zu erwirtschaften, die wiederum den Versicherten zugutekommt. Aufbauend auf diesem zentralen Leitgedanken werden Prinzipien verfolgt, die ökologische Verantwortung, soziale Aspekte sowie langfristige Investitionsentscheidungen in den Fokus rücken:

- **Es wird eine konsequente Reduktion des ökologischen Fussabdrucks verfolgt:** Durch energieeffiziente Bauweise, den Einsatz nachhaltiger Materialien und innovativer Technologien sowie einer möglichst guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz wird ein aktiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet.
- **Das Wohl der Mieterschaft ist zentral:** Durch die Situierung der Immobilie in gute Lageklasse, mit guten Infrastrukturqualitäten, einer attraktiven Architektur, welche flexibel und anpassbar auf zukünftige Bedürfnisse ist, sowie durch eine professionelle Mieterbetreuung wird aktiv deren Zufriedenheit und langfristiges Wohlbefinden gefördert.
- **Investitionen werden mit Weitblick getätigt:** Entscheidungen werden unter ganzheitlicher Berücksichtigung wirtschaftlicher, ökologischer und gesellschaftlicher Aspekte, sowie auf Basis einer Lebenszyklusbetrachtung getroffen.

3. Kennzahlen und Ziele

Auf Basis einer in Zusammenarbeit mit einem externen Spezialisten durchgeföhrten Wesentlichkeitsanalyse und um die Bemühungen im Bereich Nachhaltigkeit effektiv messen und verbessern zu können, wurden die nachfolgenden Kennzahlen und Zielwerte definiert. Diese orientieren sich weitgehend an den ESG-Reporting-Empfehlungen des schweizerischen Pensionskassenverbands ASIP:

Kennzahl / Messgrösse	Einheit*	2020	2023 (GEAK 2024)	Ziel 2035	Ziel 2050
Energieintensität (Scope 1 & 2)**	kWh/m ² EBF	86,1	78,3	-30% vs. 2020	40
CO₂-Intensität (Scope 1 & 2)**	kg CO ₂ e/m ² EBF	8,8 / 7,0***	7,0 / 6,1***	-50% vs. 2020	0,3 / 0,0***
Anteil erneuerbarer Energien	% w m ² EBF	53%	71%	+50% vs. 2020	100%
GEAK (Gesamtenergieeffizienz)	% m ² EBF			A : 66% B : 12% C : 11% D : 12%	100% A oder B

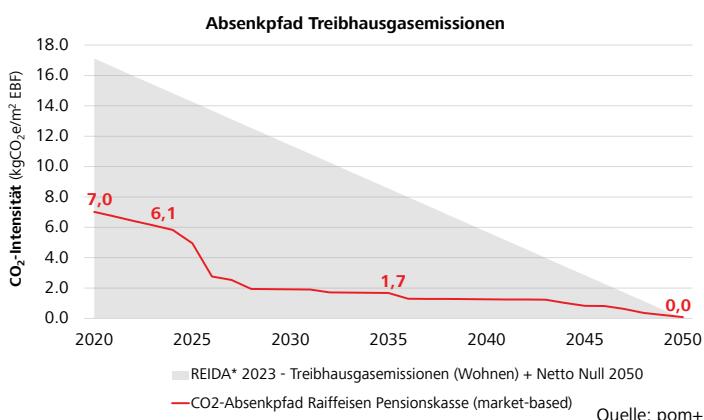
* **EBF:** Energiebezugsfläche. Fläche eines Gebäudes, die für die Berechnung des Energieverbrauchs und der Emissionen herangezogen wird. **kWh/m² EBF:** Energieverbrauch des Portfolios in Kilowattstunden pro Quadratmeter Energiebezugsfläche oder vermietbarer Fläche und Jahr. **kg CO₂e/m² EBF:** Durchschnittliche gewichtete Kohlenstoffintensität des Portfolios in Kilogramm CO₂-Äquivalenten CO₂e (Masseinheit, welche die Wirkung verschiedener Treibhausgase auf die globale Erwärmung in Bezug auf die Menge an CO₂ angibt). **% m² EBF:** Anteil erneuerbarer Energien bzw. der einzelnen GEAK Klassen an Gesamt-Energiebezugsfläche des Portfolios in Prozent.

** Bei der Energieintensität und der CO₂-Intensität werden jeweils die Daten für Scope 1 & 2 erhoben: Bei **Scope 1** Emissionen handelt es sich um direkte Emissionen, die während des Betriebes eines Gebäudes anfallen. Ein Beispiel für Scope 1 sind Emissionen, die infolge der im Gebäude stattfindenden Ölverbrennung für die Erzeugung von Raumwärme und Warmwasser ausgestossen werden. **Scope 2** Emissionen sind Emissionen, die bei der Stromproduktion entstehen, sofern der Strom für den Betrieb des Energieträgers eines Gebäudes benötigt wird (bspw. Produktion von Strom, der für den Betrieb von erneuerbaren Heizsystemen, wie Wärmepumpen oder Elektroheizungen, benötigt wird).

*** Die CO₂-Intensität wird nach zwei Ansätzen ausgewiesen (**location-based / market-based**). Der «location-based»-Ansatz berücksichtigt Schweizer Durchschnittsemissionswerte der Netzbezüge Gas, Strom und Nah- und Fernwärme; «market-based» hingegen berücksichtigt die effektiv eingekauften Energieprodukte.

3.1 CO₂-Absenkpfad

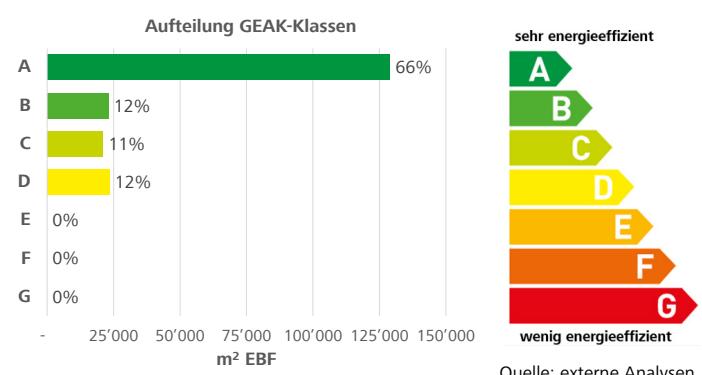
Zur Ermittlung und Erfolgsmessung der angestrebten Reduktion der CO₂-Intensität wurde ein Absenkpfad erstellt. Dabei war es uns wichtig, einen realistischen Pfad zu zeichnen, der mit dem übergeordneten Anlageziel kompatibel ist. Dieser basiert auf der bestehenden Planung der Instandsetzungsmassnahmen über die nächsten 10 Jahre, ergänzt durch weitere energetische Optimierungsmassnahmen wie Installationen von PV-Anlagen und Betriebsoptimierungen. Da das bestehende Portfolio relativ jung ist und Nachhaltigkeitsaspekte bereits vor ihrer Verschriftlichung berücksichtigt wurden, startet der Absenkpfad bereits bei tiefen Werten von unter 10 kg CO₂e/m² EBF. Es zeigt sich, dass die gesetzten Ziele per 2035 und 2050 nach heutiger Einschätzung realisierbar sind und unser Absenkpfad deutlich unter der REIDA-Benchmark liegt (siehe nachfolgende Abbildung 1).



* **REIDA:** Die Real Estate Investment Data Association ist eine nicht profitorientierte Organisation. Sie hat zum Ziel, laufend die Marktdatenlage und das Marktwissen zu verbessern. Die REIDA CO₂e-Benchmark Kennzahl berücksichtigt den «location-based»-Ansatz.

3.2. GEAK

Für das gesamte Portfolio liegen die Gebäudeenergieausweise der Kantone (GEAK) oder vergleichbare Analysen vor. Zwei Drittel der Flächen weisen den höchsten Standard in Bezug auf die Gesamtenergieeffizienz auf (vgl. Abbildung 2, Stand Ende 2024). Für die Gebäude mit einer Klassifizierung von C und D liegen detaillierte Pläne für Sanierungsmassnahmen vor.



Quelle: externe Analysen

4. Massnahmen & Umsetzung

Folgende Massnahmen wurden im Rahmen der Nachhaltigkeit bei den direkten Immobilienanlagen bereits umgesetzt:

- 2020: Durchführung einer durch einen externen Spezialisten begleiteten Wesentlichkeitsanalyse, die als Basis für die Ziele gemäss voranstehendem Kapitel 3 dienen.
- 2023: Durchführung einer energetischen Portfoliosegmentierung.
- 2024: Durchführung eines Betriebsoptimierungsprogramms für energieintensive Objekte.
- 2024: Durchführung von Energieanalysen (GEAK).

- 2025: Aufbau und Betrieb eines Energiemonitorings.
- 2025: Entwicklung und Nachführung eines CO₂-Absenkpfads für das Gesamtportfolio sowie für die einzelnen Liegenschaften.
- Laufend: Investition in erneuerbare Energiequellen, Energieeffizienzprogramme, Bestrebungen für Partnerschaften und Kooperationen.
- Laufend: Konsequente Umsetzung auf Basis der Projektsteuerung und periodische Prüfung im Portfoliomanagement.
- Jährliche Aktualisierung der Investitionsplanung von Instandsetzungsmassnahmen anhand von Kontroll- und Zustandsberichten (Horizont: 10 Jahre).

5. Monitoring & Reporting

Um den Fortschritt der einzelnen Kennzahlen zu messen, wurde ein professionelles Energiemonitoring implementiert, welches detaillierte Analysen und Auswertungen in Bezug auf Energieverbräuche und CO₂-Emmissionen erlaubt. Der Kern der Erhebung besteht heute in der monatlichen, automatischen Energiedaten-Übermittlung an einen externen Partner. Dieses Verfahren gewährleistet eine hohe Datenqualität und ermöglicht die Ermittlung von Kennzahlen gemäss dem Branchenstandard von REIDA und den Empfehlungen des ASIP. Die GEAK werden nach erfolgten energetischen Sanierungen neu vorgenommen und nachgeführt.

Im Rahmen der jährlichen Berichterstattung werden sämtliche Kennzahlen aktualisiert und veröffentlicht (www.raiffeisen.ch/pensionskasse/nachhaltigkeit).

6. Genehmigung

Die vorliegende Nachhaltigkeitsstrategie Direkte Immobilien wurde von der Anlagekommission vorberaten und vom Verwaltungsrat am 18. September 2025 verabschiedet.