

PROMEA Pensionskasse

Nachhaltigkeitsstrategie

für direkt gehaltene Immobilien

2024

Vom Stiftungsrat der PROMEA genehmigt:	06.11.2024
Gültig ab:	01.10.2024
Version:	2.3
Ersetzt das Dokument vom:	19.04.2023

1. Ausgangslage

Die Grundsätze der Nachhaltigkeit sind in der Immobilienstrategie der PROMEA Pensionskasse, Art. 2.5, festgehalten.

Auszug Immobilienstrategie

Es wird auf eine nachhaltige, energieeffiziente und ökologische Konzeption und Bewirtschaftung der Immobilien geachtet, soweit dies unter Wahrung der Wirtschaftlichkeit angemessen und möglich ist. Dabei wird Nachhaltigkeit nicht nur bezüglich energetischer und ökologischer* Optimierung angestrebt, sondern auch bezüglich Lage und Erreichbarkeit*, Struktur und Nutzbarkeit der Gebäude sowie Konstruktion und Materialisierung*.*

* = Schwerpunkte Strategie

Die Grundsätze basieren auf dem 3-Säulen-Modell der Nachhaltigkeit und streben eine Verbesserung auf der ökologischen und sozialen Ebene sowie bei der guten Unternehmensführung (Governance) an. Ein nachhaltiges Wirtschaftssystem ist fähig, auch langfristig eine ausreichend hohe Rendite zur Finanzierung von Renten abzuwerfen.



Das 3-Säulen-Modell der Nachhaltigkeit

Bei der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie gehen dabei die übergeordneten Ziele der PROMEA Pensionskasse den strategischen Zielen der Nachhaltigkeit gemäss Ziff. 3 grundsätzlich vor, insbesondere die Wahrung der Wirtschaftlichkeit unter dem Gesichtspunkt der Erreichung einer angemessenen Rendite der Vermögensanlagen.

2. Schwerpunkte Nachhaltigkeit

Die Nachhaltigkeitsstrategie der PROMEA Pensionskasse für direkt gehaltene Immobilien befasst sich mit folgenden Schwerpunkten:

- Energetische Optimierung in Bezug auf Energieverbrauch und CO₂-Ausstoss, insbesondere auch der gezielte Einsatz von erneuerbaren Energieträgern
- Beachtung von ökologischen Grundsätzen in Bezug auf Konstruktion & Materialisierung
- Lage und Erreichbarkeit der Immobilie

3. Strategische Ziele

Die PROMEA Pensionskasse strebt im Rahmen ihrer Nachhaltigkeitsstrategie, soweit dies unter Wahrung der Wirtschaftlichkeit angemessen und möglich ist, für die ausgewählten Schwerpunkte folgende Zielsetzungen an:

Generell: Es sind die aktuellen Ausgaben der Zertifikate, Standards, Merkblätter und Normen zu verwenden.

Energie

Einhaltung der Richtwerte gemäss SIA-Effizienzpfad Energie (Merkblatt SIA 2040) für nicht erneuerbare Primärenergie, Einhaltung der Zusatzanforderungen wird angestrebt

Ökologie (Konstruktion / Materialisierung / Treibhausgasemission)

Auswahl der Konstruktion / Materialisierung nach Möglichkeit gemäss Empfehlung Eco-BKP (Merkblätter ökologisches und gesundes Bauen nach Baukostenplan BKP), herausgegeben vom Verein Eco-bau¹. Bei den direkten Liegenschaften wird der CO₂-Fussabdruck des Portfolios bis zum Jahr 2030 um 50% reduziert (im Vergleich zu 2020). Die Pensionskasse strebt Netto-Null Emissionen bis spätestens 2040 an. Die Dekarbonisierungsziele müssen jeweils mit der gesetzlichen Anforderung einer dem Immobilienmarkt entsprechenden Rendite vereinbar sein. Über ein jährliches CO₂-Reporting wird sichergestellt, dass die zuständigen Personen und Organe über die relevanten Entscheidungsgrundlagen für die Dekarbonisierung verfügen.

¹**Eco-bau** ist die gemeinsame Plattform öffentlicher Bauherrschaften des Bundes, von Kantonen und Städten mit Empfehlungen zum nachhaltigen Planen, Bauen und Bewirtschaften von Gebäuden und Anlagen. Die Eco-BKP-Merkblätter beinhalten Vorgaben für ökologische und gesunde Baumaterialien und Vorgaben für Verarbeitungsprozesse sowie Erläuterungen und Links.

Lage & Erreichbarkeit

- Grundinfrastruktur (Schulen, Einkauf, ÖV etc.) ist i. d. R. innert ca. 10 Min. zu Fuss erreichbar.
- Erreichbarkeit eines regionalen Zentrums innert ca. 30 Min. mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

4. Strategie auf Objektebene

4.1 Kauf Neubauprojekte

Gebäudehülle & Haustechnik

Für Neubauten gilt, dass eine der folgenden Anforderungen erfüllt werden muss:

- Minergie-P Standard
- Minergie-A Standard
- Standard SNBS Hochbau (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz), Stufe: Gold
- Erreichung der Richtwerte gem. SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040), Zusatzanforderung angestrebt

Konstruktion & Materialisierung

Falls vom Akquisitionszeitpunkt noch möglich:

- Auswahl nach Möglichkeit gemäss Empfehlung Eco-BKP (Merkblätter ökologisches und gesundes Bauen nach Baukostenplan BKP), herausgegeben vom Verein Eco-bau¹ oder Erfüllung der Anforderungen gem. SNBS Hochbau.

Lage & Erreichbarkeit

- Grundinfrastruktur (Schulen, Einkauf, ÖV etc.) ist i. d. R. innert ca. 10 Min. zu Fuss erreichbar
- Erreichbarkeit eines regionalen Zentrums innert ca. 30 Min. mit öffentlichen Verkehrsmitteln
- Oder Erfüllungen der Anforderungen gem. SNBS

4.2 Kauf Bestandesobjekte

Gebäudehülle & Haustechnik

- Alter bis 10 Jahre: Gebäude mindestens Minergie-Standard (Zertifizierung erwünscht, aber nicht Bedingung)
- Alter ab 10 Jahre: Keine Vorgaben

Konstruktion / Materialisierung

Keine Vorgaben

Lage & Erreichbarkeit

- Grundinfrastruktur (Schulen, Einkauf, ÖV etc.) ist i. d. R. innert ca. 10 Min. zu Fuss erreichbar
- Erreichbarkeit eines regionalen Zentrums innert ca. 30 Min. mit öffentlichen Verkehrsmitteln

4.3 Eigene Entwicklungen (Neubauprojekte)

Erfüllung des Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS Hochbau, Stufe Gold) sowie die Zusatzanforderungen (sowohl Primärenergie nicht erneuerbar, als auch Treibhausgasemissionen) gem. SIA Effizienzpfad Energie (SIA 2040).

Unter Berücksichtigung der übergeordneten Ziele der Promea Pensionskasse, insbesondere der Nachhaltigkeitsziele sowie der Strategie «Netto-Null bis 2040» gilt:

- Fassadenverkleidungen, Fenster und Türen in Metall (oder Holz-Metall) sind bei gleichwertiger Eignung gegenüber anderen Materialien zu favorisieren
- Tragwerke aus Stahl und Stahl-Betonverbund sind bei gleichwertiger Eignung gegenüber Holztragwerken zu favorisieren
- Die Verwendung von CO₂-reduzierten Metallwerkstoffen ist zu prüfen und wenn möglich umzusetzen

4.4 Erneuerung Bestandesliegenschaften (Gesamtsanierungen)

Gebäudehülle & Haustechnik

- Tiefgreifende Umbauten (Umbaukosten höher als 50% des Gebäudeversicherungswertes) erfüllen entweder den Minergie-Standard A oder P, den SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040), wenn möglich mit Zusatzanforderungen (sowohl Primärenergie nicht erneuerbar als auch Treibhausgasemissionen) oder den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS Hochbau, wenn möglich Stufe Gold).
- Sanierungen und Instandsetzung von Gebäudetechnik und Gebäudehülle (Kosten tiefer als 50% der Gebäudehülle) haben im Rahmen einer für die betreffende Liegenschaft zu erarbeitenden Gesamt-erneuerungsstrategie mit Ziel Netto-Null so zu erfolgen.

Konstruktion & Materialisierung

Auswahl nach Möglichkeit gemäss Empfehlung Eco-BKP (Merkblätter ökologisches und gesundes Bauen nach Baukostenplan BKP), herausgegeben vom Verein Eco-bau¹ oder gem. Anforderungen SNBS Hochbau, wenn möglich Stufe Gold).

Unter Berücksichtigung der übergeordneten Ziele der Promea Pensionskasse, insbesondere der Nachhaltigkeitsziele sowie der Strategie «Netto-Null bis 2040» gilt:

- Fassadenverkleidungen, Fenster und Türen in Metall (oder Holz-Metall) sind bei gleichwertiger Eignung gegenüber anderen Materialien zu favorisieren
- Tragwerke aus Stahl und Stahl-Betonverbund sind bei gleichwertiger Eignung gegenüber Holztragwerken zu favorisieren
- Die Verwendung von CO₂-reduzierten Metallwerkstoffen ist zu prüfen und wenn möglich umzusetzen

4.5 Instandhaltung / Instandsetzung

Gebäudehülle

Im Rahmen der Gebäudestrategie mit Ziel Netto-Null

Wärmeerzeugung

Im Rahmen der Gebäudestrategie mit Ziel Netto-Null

Konstruktion & Materialisierung

Auswahl nach Möglichkeit gemäss Empfehlung Eco-BKP 2019 (Merkblätter ökologisches und gesundes Bauen nach Baukostenplan BKP, Ausgabe 2019), herausgegeben vom Verein Eco-bau¹.

Unter Berücksichtigung der übergeordneten Ziele der Promea Pensionskasse, insbesondere der Nachhaltigkeitsziele sowie der Strategie «Netto-Null bis 2040» gilt:

- Fassadenverkleidungen, Fenster und Türen in Metall (oder Holz-Metall) sind bei gleichwertiger Eignung gegenüber anderen Materialien zu favorisieren
- Tragwerke aus Stahl und Stahl-Betonverbund sind bei gleichwertiger Eignung gegenüber Holztragwerken zu favorisieren
- Die Verwendung von CO₂-reduzierten Metallwerkstoffen ist zu prüfen und wenn möglich umzusetzen

4.6 Allgemeine Anforderungen

Photovoltaik und Energiemix Elektrizität

- Eigenstromerzeugung: Verpflichtung zur Solarstromproduktion am Standort. Eine Anlagegrösse von 20Wp/m² EBF-Anlage ist an allen Liegenschaften zu prüfen und wenn möglich umzusetzen
- Die Liegenschaften sollen nur Naturstromprodukte / Ökostrom beziehen.

5. Umsetzung der Strategie

- a) Diese Nachhaltigkeitsstrategie ist Teil der Immobilienstrategie der PROMEA Pensionskasse und ist mit dieser abzustimmen.
- b) Die Nachhaltigkeitsstrategie soll auf die Organisation der PROMEA Pensionskasse und deren Kompetenzen und Ressourcen Rücksicht nehmen.
- c) Änderungen der Strategie durch den Stiftungsrat sind grundsätzlich möglich (z.B. bei Veränderung der Marktsituation, rechtlicher Rahmenbedingungen oder sonstiger wichtiger externer Faktoren).

6. Verantwortlichkeiten

Für die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie und der operativen Nachhaltigkeitsmassnahmen (Nachhaltigkeitsreglement) ist die von der PROMEA Pensionskasse eingesetzte Immobilienkommission verantwortlich.

7. Kommunikation

Die PROMEA Pensionskasse kommuniziert auf Ihrer Webseite Ihre Dekarbonisierungsziele gemäss Anlagereglement bei den direkten Immobilien. Zusätzlich rapportiert die Pensionskasse auf der Webseite jährlich über die Fortschritte (inkl. CO₂ Fussabdruck und Methodik).

8. Schlussbestimmungen

Die vorliegende Nachhaltigkeitsstrategie wurde durch den Stiftungsrat per Zirkularbeschluss am 06.11.2024 genehmigt. Die vorliegende Nachhaltigkeitsstrategie tritt per 01.10.2024 in Kraft. Wesentliche Abweichungen und Veränderungen werden ausschliesslich durch den Stiftungsrat entschieden/genehmigt.