

Nachhaltigkeitsstrategie für direkt gehaltene Immobilien der PROMEA Pensionskasse

Inhalt

1	Grundlagen.....	2
1.1	Geltungsbereich	2
1.2	Anwendbare Grundlagen	2
1.3	Ausgangslage	2
1.4	Fokus Netto-Null	2
2	Nachhaltigkeitsstrategie auf Portfolioebene	2
2.1	Ziele Portfolio	2
2.2	Kommunikation	3
2.3	Vorgehen.....	3
3	Nachhaltigkeitsstrategien auf Objektebene	5
4	Gesamtarbeitsvertrag (Standards bei Beauftragung)	6
5	Abkürzungen und Glossar.....	6
Anhang 1 (Treibhausgasemissionen / Erläuterung zu Zusatzanforderung)		7
Anhang 2 (E-Mobility / Erläuterung zu Ausbaustufen)		8

Impressum

Vom Stiftungsrat genehmigt am: 02.12.2025

Gültig ab: 01.01.2026

Version: 2.5

Ersetzt das Dokument vom: 01.10.2024

Verfasser: Durable Planung und Beratung GmbH – Zürich
IMMOPRO AG - Zürich

1 Grundlagen

1.1 Geltungsbereich

Die vorliegende Strategie umfasst die von der PROMEA Pensionskasse direkt gehaltenen Liegenschaften.

1.2 Anwendbare Grundlagen

Es sind jeweils die aktuell gültigen Gesetze, Labels, Normen und Technische Spezifikationen (Merkblätter) zu verwenden.

1.3 Ausgangslage

Mit dem Ziel, langfristig Investitionen und stabile Renditen zu sichern, entwickelt die PROMEA Pensionskasse ihr Immobilienportfolio gemäss Immobilienstrategie gezielt unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeits-Dimensionen:

Gute Unternehmensführung (Governance), Ökologie, Soziales

Bei der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie haben aber die übergeordneten Ziele der PROMEA Pensionskasse gemäss Immobilienstrategie und Anlagereglement grundsätzlich Vorrang (vor den strategischen Nachhaltigkeitszielen) – insbesondere die Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit im Hinblick auf eine angemessene Rendite der Vermögensanlagen.

1.4 Fokus Netto-Null

2023 entschied der Stiftungsrat, eine führende Rolle im Bereich nachhaltiger Immobilieninvestitionen zu übernehmen. Im Zuge dessen wurde das Ziel der Netto-Null-Emissionen bis 2040 für das Portfolio der direkt gehaltenen Immobilien verabschiedet und ein entsprechender Absenkpfad festgelegt.

Die primäre Betrachtungsgrösse für die Bilanzierung sind die Treibhausgasemissionen (THG).

Die Struktur, Nutzung, Konstruktion und Materialisierung stehen in einem direkten Zusammenhang mit dem Netto-Null-Ziel: Die Liegenschaften sollen über eine möglichst lange Zeit genutzt werden. Hierfür wird auf den Einsatz von qualitativ hochwertigen Materialien und eine lebenszyklusorientierte Planung, welche die flexible Nutzung und allenfalls Umnutzung der Liegenschaften ermöglicht, geachtet.

Bei Neuakquisitionen berücksichtigt die PROMEA Pensionskasse das Mobilitätsverhalten insbesondere über die Standortwahl und die verkehrstechnische Erschliessung. Ergänzend wird in sämtlichen Liegenschaften ein rascher und umfassender Ausbau von E-Ladestationen angestrebt.

2 Nachhaltigkeitsstrategie auf Portfolioebene

2.1 Ziele Portfolio

Die Portfoliostrategie sieht vor, dass die direkten und indirekten Treibhausgasemissionen aus dem Gebäudebetrieb bis zum Jahr 2040 auf Netto-Null reduziert werden (gemäss SIA 390/1 entspricht dies der «ambitionierten Anforderung»). Zwischenziel ist die Reduktion um 50% bis 2030 gegenüber 2020. Für die Erstellungsemissionen (graue Emissionen, THGe) gilt ebenfalls das Zieljahr 2040, spätestens jedoch das Jahr 2050.

Die Bilanzierung umfasst die Treibhausgasemissionen aus dem Gebäudebetrieb (Scope 1 und 2). Der dafür jährlich aktualisierte Absenkpfad basiert auf den aktuellen Energieverbräuchen und Energieträgern sowie der Prognose aus der rollenden Investitionsplanung. Seit 2024 werden zusätzlich die grauen Treibhausgase für die baulichen Massnahmen sowie der Mieterstrom geschätzt (Scope 3).

Das Netto-Null-Ziel bezieht sich auf das Gesamt-Portfolio der direkt gehaltenen Immobilien. Einzelne Liegenschaften können also vom Netto-Null-Ziel abweichen. Dieser Ansatz ermöglicht eine Allokation der Investitionen und nimmt Rücksicht auf Gegebenheiten und Rahmenbedingungen der Liegenschaften.

Zur Zielerreichung auf Portfolioebene werden je Kategorie (Neubau, Bestand) generelle Objektstrategien mit Zielen und Massnahmen definiert, welche prinzipiell angewendet, in der detaillierten Planung objektspezifisch überprüft und bei Bedarf angepasst werden.

2.2 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).

2.3 Vorgehen

Controlling

Die Zielerreichung und Entwicklung des Absenkpades werden jährlich überprüft und der Öffentlichkeit in geeigneter Form zugänglich gemacht.

Methodisch orientiert sich der Absenkpfad an der Norm SIA 390/1 Klimapfad. Die Norm ist ein Planungsinstrument, das über alle Planungsphasen angewendet werden kann. Sie gibt einen Absenkpfad für Gebäude hinsichtlich Erstellung, Betrieb und Mobilität vor. Für die Bereiche Erstellung und Betrieb gibt sie je Kategorie einen Richtwert a (ambitioniert; für Netto-Null 2040) und b (Basis; für Netto-Null 2050) sowie der Summe (Zusatzanforderungen A/B) vor. Die ambitionierten Werte (a) adressieren die Zielerreichung Netto-Null im Jahr 2040, die Basiswerte (b) im Jahr 2050. Die Bilanzgrenze nach Norm SIA 390/1 bezieht sich jeweils auf einzelne Gebäude.

Der Netto-Null-Absenkpfad der PROMEA Pensionskasse strebt das Ziel auf Portfolioebene an (vgl. Pkt. 3.1, Abs. 3). Entsprechend wird der Bilanzierung in Abgrenzung zur Norm nicht auf einzelne Gebäude, sondern auf das gesamte Portfolio angewendet. Zudem werden Investitionen in gebäudeexterne Stromerzeugungsanlagen zur Kompensation der Restemissionen zugelassen. Auf Projektebene gelten die Richtwerte und Zusatzanforderungen als Orientierung. Die Mobilitätsemissionen werden vorerst nicht ermittelt.

Die Betriebsemissionen der Bestandsgebäude werden auf der Basis der jährlich aktualisierten Verbrauchsdaten berechnet (KGAST). Die Prognosen beruhen auf den prognostizierten Zielwerten in Abhängigkeit der in der Investitionsplanung vorgesehenen Massnahmen (Sanierungen, Wechsel Energieträger, Installation PV-Anlage, etc.)

Projektierungen und deren Treibhausgasemissionen werden phasengerecht nach SIA 390/1 bilanziert und hinsichtlich der Zielkonformität optimiert.

Als Ziele gelten die jeweiligen, aktuellen Richtwerte a gemäss SIA 390/1 (als Mindestanforderung gelten die Werte gemäss Kapitel 4).

Akquisitionen werden mit der gleichen Methode in Bezug auf die Auswirkungen des Portfolio-Absenkpades hin bewertet.

Labels

Die Nachhaltigkeitsstrategie sieht keine generelle Label- oder Zertifizierungspflicht vor. Labels wie Minerergie/-A/-P/-ECO oder SNBS können nach Bedarf, insbesondere aus planungsrechtlichen Gründen verlangt werden (Bsp. Ausnutzungsbonus). Insbesondere SNBS erweitert die Themenvielfalt, weshalb ein Einsatz bei grösseren Projekten in der strategischen Phase geprüft werden soll. Auch mit Label/Zertifizierung gelten die Netto-Null-Ziele der Nachhaltigkeitsstrategie und damit die Richtwerte nach SIA 390/1.

Bestandswahrung und -sanierung

Der Bestand soll grösstmöglich bewahrt werden. Sanierungen, Erweiterungen und Aufstockungen werden gegenüber Ersatzneubauten bevorzugt (Vermeidung grauer Energie).

Energieeffizienz

Sämtliche Liegenschaften werden im Zuge der normalen Erneuerungszyklen, spätestens jedoch bei einem bevorstehenden Wechsel der Wärmeerzeugung auf potenzielle Energieeffizienzmassnahmen hin analysiert. Wärmedämmmassnahmen werden hinsichtlich des ökologischen Optimums und der Einhaltung der kantonalen Vorschriften geplant. Dies insbesondere unter Berücksichtigung der Erstellungsemissionen (THGe) und in Abhängigkeit des eingesetzten Energieträgers.

Fossilfreie Wärmeerzeugung

Bestehende Wärmeerzeugungsanlagen auf der Basis fossiler Brennstoffe werden sukzessive durch Systeme mit 100% erneuerbaren Energieträgern ersetzt. Im Rahmen von Ersatz- oder Sanierungsplanungen werden dabei jeweils die am Standort möglichen Systeme evaluiert. Bei Fernwärmeanschlüssen muss der allfällige fossile Anteil im Fernwärmemix durch Kompensationsmassnahmen ausgeglichen werden.

Stromverbrauch

Sämtliche Geräte (z.B. Kühlschränke, Waschmaschinen, Lift, etc.) und weiteren Stromverbraucher werden sukzessive, spätestens im Zuge der zyklischen Erneuerungen, auf den aktuellen Stand der Technik in Bezug auf die Energieeffizienz gebracht.

Stromproduktion, Photovoltaik (PV)

Neben der Steigerung der Energieeffizienz durch die Senkung des Energieverbrauchs (Effizienzmassnahmen) und dem konsequenten Wechsel auf die fossilfreie Wärmeversorgung beinhaltet die Strategie eine möglichst hohe Deckung des Jahresstrombedarfs für den Gebäudebetrieb gemäss SIA 390/1 aus eigenen Anlagen. Im Sinne der ökonomischen Effizienz sieht die Strategie folgende Anlagen, Mittel und Vorgehen vor:

- Die Bilanzierung geschieht auf Portfolioebene.
- Zur Anwendung kommen mehrheitlich PV-Anlagen auf und an Gebäuden. Andere Stromerzeugungsanlagen auf der Basis erneuerbarer Energieträger können bei Kostenneutralität zu PV ebenfalls in Betracht gezogen werden.
- Auf Objektebene werden möglichst grosse Anlagen realisiert.
Zur Steigerung des Eigenverbrauchs werden als Abrechnungsmodelle VNB-Praxismodell, ZEV, VZE und LEG angestrebt.
- Zur Deckung der langfristigen Lücken auf Portfolioebene finanziert die PROMEA Pensionskasse standortfremde PV-Anlagen (Greenfield und / oder ready to build).
- Die Herkunftsnachweise (HKN) aus den eigenen und standortfremden PV-Anlagen werden bis zum Erreichen des Netto Null Ziels des Gesamtportfolios nicht verkauft, sondern dem Portfolio für direkt gehaltene Immobilien zugeschrieben.
- Übergangsmässig kann die Betriebsemissionsbilanz auf Projektebene zusätzlich mithilfe von langfristigen Stromzertifikaten (naturemade star) nach den Regeln gemäss SIA390/1 kompensiert werden.

E-Mobilität

Sämtliche Liegenschaften werden sukzessive, spätestens jedoch im Zuge der zyklischen Erneuerung mit den Grundinstallationen für die E-Mobilität ausgerüstet.

3 Nachhaltigkeitsstrategien auf Objektebene

	Neubau		Bestand		
	Kauf	Entwicklung	Kauf	Sanierung/Erneuerung/Erweiterung ¹	Instandhaltung
Lage und 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				
Ziel THG Erstellung und Betrieb³	Zusatzanforderung A Neubau <i>siehe Anhang 1</i>		Zusatzanforderung Umbau A erreichbar <i>siehe Anhang 1</i>	Zusatzanforderung Umbau A <i>siehe Anhang 1</i>	
Minimalanforderung THG Erstellung und Betrieb³	Zusatzanforderung B Neubau <i>siehe Anhang 1</i>		Zusatzanforderung Umbau B erreichbar <i>siehe Anhang 1</i>	Zusatzanforderung Umbau B <i>siehe Anhang 1</i>	
Minimalanforderung THG Betrieb³	Richtwert a Neubau <i>siehe Anhang 1</i>		Richtwert a Umbau erreichbar <i>siehe Anhang 1</i>	Richtwert a Umbau <i>siehe Anhang 1</i>	Reduktionspotential prüfen
Ziel Strombedarf	Ausgeglichene Jahresbilanz Betriebsstrombedarf durch Eigenproduktion am Standort				
PV-Anlagengrösse	Maximale Anlagengrösse ist umzusetzen				
Strombezug	Der Strom kommt bevorzugt aus gebäudeeigenen Anlagen. Dazu werden gemäss den Regeln der Norm SIA390/1 entsprechende Zertifikate (z.B. naturemade star) oder die HKN aus den standortfremden PROMEA-PV-Anlagen angerechnet.				
E-Mobilität	SIA 2060 - bei Kauf min. Ausbaustufe A - Innert zwei Jahren min. C1 – D ² <i>siehe Anhang 2</i>	SIA 2060: - min. C1 – D ² <i>siehe Anhang 2</i>	SIA 2060: - bei Kauf min. Ausbaustufe A - Innert zwei Jahren min. C1 – D ² <i>siehe Anhang 2</i>	SIA 2060: - min. C1 – D ² <i>siehe Anhang 2</i>	SIA 2060: - min. C1 – D ² <i>siehe Anhang 2</i>
Wärmeerzeugung	Die Wärmeerzeugung ist hinsichtlich der Netto-Null-Strategie standortbezogen zu optimieren.				Frühzeitiger Ersatz fossile WE prüfen
Gebäudehülle	Die Anforderungen an die Gebäudehülle sind den Zielen der Netto-Null-Strategie untergeordnet. Mindestanforderungen gemäss kantonalen Vorgaben				
Materialisierung	Einzelne Baumassnahmen, deren Kosten CHF 50'000 überschreiten, müssen nach ECO-BKP geplant und ausgeschrieben werden.				
Materialisierung Langlebigkeit	Konstruktionsweisen aus robusten, langlebigen Materialien sind zu bevorzugen. 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 CO ₂ -reduzierten Metallwerkstoffen ist zu prüfen und wenn möglich umzusetzen.				
Kreislaufwirtschaft Re-Use		Kreislauffähige Materialien und Konstruktionen sowie Re-Use Bauteile sind zu prüfen und bei Kostenneutralität zu bevorzugen		Kreislauffähige Materialien und Konstruktionen sowie Re-Use Bauteile sind zu prüfen und bei Kostenneutralität zu bevorzugen	

¹ Erneuerung: Umbaukosten höher als 50% des Gebäudeversicherungswertes.

² Ausbaustufe in Abhängigkeit zum Bedarf und den örtlichen Anbietern.

³ siehe SIA 390/1 Art. 2 ff.

4 Gesamtarbeitsvertrag (Standards bei Beauftragung)

Zu jedem Werkvertrag (unabhängig vom Auftragswert) ist die PROMEA-Selbstdeklaration rechtsverbindlich vom Unternehmer zu unterschreiben.

Bei einem Auftragswert von > CHF 50'000 muss der Unternehmer zusätzlich zur PROMEA-Selbstdeklaration, eine durch das ISAB ausgestellte GAV-Bestätigung vorlegen, oder, wenn der Unternehmer im ISAB nicht gelistet ist, eine GAV-Bestätigung der zuständigen paritätischen Kommission.

Aus den Bestätigungen muss hervorgehen, dass, wenn eine umfassenden oder stichprobenartigen Lohnbuchkontrolle durchgeführt worden ist «keine Verstösse oder leichte Verstösse» festgestellt wurden.

In jedem Fall muss aber das Bescheinigungsergebnis lauten:

«aktuell keine Informationen über aktuelle GAV-Verfehlungen» oder «GAV-Konformität ist nachgewiesen worden». Sollte als Ergebnis «aktuell liegen GAV-Verfehlungen vor» vorliegen, ist der Abschluss eines Werkvertrags nicht möglich.

5 Abkürzungen und Glossar

- **Eco-BKP:** Ökologischer Baukostenplan
Instrument zur ökologischen Bewertung und Planung von Bauprojekten.
- **KGAST:** Konferenz der Geschäftsführer von Anlagenstiftungen
Schweizer Branchenverband, der die Interessen von Anlagestiftungen vertritt.
- **LEG:** Lokale Elektrizitätsgemeinschaft
Modell in der Schweiz, das ab 2026 offiziell eingeführt wird. Es ermöglicht, lokal erzeugten Strom – meist aus Photovoltaikanlagen – innerhalb eines Gemeindegebiets gemeinsam zu nutzen und zu vermarkten.
- **Minergie:** Schweizer Baustandard für energieeffiziente und nachhaltige Gebäude
- **SIA 2060:** Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden
Leitfaden für die Planung und Umsetzung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in Wohn- und Gewerbebauten
- **SIA 390/1:** Klimapfad – Treibhausgasbilanz über den Lebenszyklus von Gebäuden
Schweizer Norm, die einen Klimapfad für Gebäude definiert und als zentrales Planungsinstrument für die Dekarbonisierung im Bauwesen dient.
- **SNBS:** Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz
Umfassender Schweizer Baustandard (weiter gefächert als Minergie), der ökologische, soziale und wirtschaftliche Aspekte des Bauens integriert.
- **THG:** Treibhausgasemissionen
- **VNB-Praxismodell:** Verteilernetzbetreiber-Praxismodell
Modell zur Stromabrechnung von PV-Anlagen, das in Zusammenarbeit mit dem lokalen Netzbetreiber (EWZ, EKZ, AEW, etc.) umgesetzt wird (keine Schnittstelle Anlagenbetreiber zu Mietern)
- **VZEV:** Virtueller Zusammenschluss zum Eigenverbrauch
Stromabrechnungsmodell in der Schweiz, das seit dem 1. Januar 2025 erlaubt ist. Es erweitert das klassische ZEV-Modell und ermöglicht mehreren Haushalten oder Gebäuden, gemeinsam lokal erzeugten Strom zu nutzen, ohne dass eine physische Verbindung zwischen ihnen bestehen muss.
- **ZEV:** Zusammenschluss zum Eigenverbrauch
Ein Zusammenschluss von Stromverbrauchern innerhalb eines Gebäudes oder Areals, die gemeinsam Strom aus einer gemeinsamen PV-Anlage nutzen. Die Abrechnung erfolgt durch einen Drittanbieter oder den Anlagenbetreiber selbst.

Anhang 1 (Treibhausgasemissionen / Erläuterung zu Zusatzanforderung)

(Auszug aus der SIA 390/1 Art. 2 ff.)

Übersicht

Pro Gebäudekategorie [Wohnen, Büro, Schule; Anmerkung d. Red.] gibt es je einen Zielwert B (Basis-Zielwert) und einen Zielwert A (ambitionierter Zielwert) für die Treibhausgasemissionen. Die Zielwerte umfassen die Bereiche Erstellung, Betrieb und Mobilität.

Die Zielwerte sind informativ in Richtwerte für Erstellung, Betrieb und Mobilität unterteilt.

Die einzelnen Richtwerte müssen nicht eingehalten werden. Wenn der Projektwert eines Gebäudes einen Richtwert überschreitet, dient dies als Hinweis, wo Massnahmen zu weniger Treibhausgasemissionen am besten anzusetzen sind.

Die Zusatzanforderung B und die Zusatzanforderung A sind die Summe der Richtwerte für Erstellung und Betrieb und bezeichnen die zusätzlich einzuhaltende Anforderung zum Zielwert B und zum Zielwert A.

Bedingungen für die Zielwerterreichung

Zielwerte B

Bauten gemäss der vorliegenden Norm [SIA 390/1, Anmerkung d. Red.] erfüllen den Zielwert B (Basis-Zielwert) für die Treibhausgasemissionen und halten die Zusatzanforderung B für Erstellung und Betrieb ein.

Zielwert A

Bauten, welche den Zielwert A (ambitionierter Zielwert) erreichen und zusätzlich die entsprechende Zusatzanforderung A für Erstellung und Betrieb einhalten, gelten als Vorreiter auf dem Weg zu Netto-Null.

Anforderung Wohnen

WOHNEN	Richtwerte jährliche Treibhausgasemissionen kg/m ²			Anforderungen jährliche Treibhausgasemissionen kg/m ²	
	Erstellung	Betrieb	Mobilität	Zielwert B	Zusatzanforderung B
Basis					
Umbau	5,0	4,0	4,0	13,0	9,0
Neubau	9,0	2,0	4,0	15,0	11,0
Ambitioniert	Erstellung	Betrieb	Mobilität	Zielwert A	Zusatzanforderung A
Umbau	4,0	3,0	3,0	10,0	7,0
Neubau	6,0	1,0	3,0		

Anhang 2 (E-Mobility / Erläuterung zu Ausbaustufen)

(Auszug aus der SIA 2060 Art. 2.4 ff)

Bei der Quantifizierung der Anzahl Ladeplätze sind, äusser für die Anwenderklasse Parkplätze PW für Kurzaufenthalter auf der Durchreise, vier aufeinander aufbauende Ausbaustufen zu unterscheiden.

Ausbaustufe A (pipe for power), Einrichtung von Ausbaureserven:

- Leere Leitungsinfrastruktur für Elektrizität und für Kommunikation (Leerrohre und Kabeltragsysteme).
- Platzreserve im Verteiler für die elektrischen Schutzeinrichtungen und allfällige Stromzähler.

Ausbaustufe B (power to building), Einrichtung der Anschlussleitung (Gebäudezuleitung).

Ausbaustufe C (power to garage/parking): Stromzuleitung zur Ladestation, Einbau der elektrischen Schutzeinrichtungen und der allfälligen Kommunikationsverkabelung. Die Ausbaustufe C wird wie folgt unterteilt:

- Ausbaustufe C1, Power to garage: horizontale Zuleitung bis in einen Umkreis von 3 m der zukünftigen Ladestation (mit oder ohne abgesichertem Abgang - was vom gewählten System abhängig ist) unmittelbar über den Parkplätzen (z. B. Stromschiene oder Flachkabel). Um den Ladeplatz auszurüsten, muss später nur die Speisung von der Leitung heruntergeführt und eine Ladestation installiert werden.
- Ausbaustufe C2, Power to parking: Zuleitung bis zur Position der zukünftigen Ladestation. Bei der Ladeplatzausrüstung muss später nur die Ladestation montiert oder eingesteckt werden.

Ausbaustufe D (ready to charge): Installation von betriebsbereiten Ladestationen