

**AXA Investment
Managers
Schweiz AG –
Real Assets
Nachhaltigkeits-
bericht 2021/2022**





Frederick Widl,
Head Real Assets, Switzerland

Hinweis

Für eine bessere Lesbarkeit werden in diesem Bericht mehrheitlich männliche Formulierungen verwendet. Diese beziehen jedoch stets auch weibliche sowie diverse Personen mit ein.

¹⁾ Mehr Informationen zur Berechnungsgrundlage des Abdeckungsgrads finden Sie auf Seite 45. Die angegebenen CO₂-Emissionen wurden einmal auf Basis KBOB und einmal auf der Basis der Emissionsfaktoren nach GHGP berechnet.

²⁾ Siehe: 2021 wurden 58 % der Gebäude mit fossilen Energieträgern beheizt (admin.ch).

Vorwort

Der vorliegende Bericht umfasst alle von AXA Investment Managers Schweiz AG – Real Assets verwalteten Immobilienanlagen. Das Gesamtportfolio besteht aus den Liegenschaften der Eigentümergefässe AXA Anlagestiftung Immobilien Schweiz, AXA Leben AG, AXA Versicherungen AG, AXA Immovation Commercial, AXA Immovation Residential sowie AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz.

Die AXA Investment Managers Schweiz AG strebt eine nachhaltige Anlagetätigkeit an und bezieht bei der Auswahl und Verwaltung der Anlagen Nachhaltigkeitsüberlegungen im Bereich Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (Environmental, Social and Governance, „ESG“) systematisch über die gesamte Wertschöpfungskette (Erwerb von Immobilien, Durchführung von Bau-, Umbau- und Sanierungsprojekten Betriebsmanagement) mit ein.

Durch die Publikation der „Umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds“ der Asset Management Association Switzerland (kurz AMAS) im Mai 2022 besteht erstmals in der Schweiz eine allgemeingültige Richtlinie für die einheitliche Berichterstattung von Umweltkennzahlen im Immobilienfondsbereich. Wir begrüssen diese Initiative. Die umweltrelevanten Kennzahlen werden im vorliegenden Bericht gesamthaft über alle von AXA Investment Managers Schweiz AG – Real Assets verwalteten Portfolios zum ersten Mal nach den AMAS Richtlinien publiziert. Zudem wurden die nach AMAS ausgewiesenen Kennzahlen für die drei Immobilienfonds AXA Immovation Commercial, AXA Immovation Residential und AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz für das Geschäftsjahr 2021/2022 durch die Prüfungsgesellschaft auch erstmals auditiert.

Für alle von uns verwalteten Liegenschaften weisen die Umweltkennzahlen für das Jahr 2021 eine Treibhausgasintensität (CO₂-Intensität) von 17,9 kg CO₂-Äquivalenten pro Quadratmeter Energiebezugsfläche nach KBOB bzw. 17.4 kg CO₂-eq/m² nach GHGP aus.¹⁾ Der Anteil an erneuerbaren Energieträgern im Energieträgermix für die Wärmeerzeugung konnte im Berichtsjahr um 4 % auf total 45 % erneuerbar beheizte Energiebezugsfläche erhöht werden. Damit liegen wir unter dem Schweizer Durchschnitt von 58 % fossil beheizten Gebäuden im Jahr 2021²⁾.

Im Berichtsjahr konnten insgesamt rund 3'300 Solarpanels in insgesamt vier Photovoltaik-Anlagen (PV)

mit einer jährlichen Produktion von über 1 GWh Solarstrom in Betrieb genommen werden. Darunter befindet sich die PV-Grossanlage auf dem Dach des Brandbachcenters in Dietlikon. Rund 6'000 weitere Solarpanels auf 14 Anlagen werden derzeit verbaut und gehen demnächst in Betrieb. Unsere Nachhaltigkeitsstrategie hat dabei nicht nur Auswirkungen auf den „Environmental“-Teil von ESG, sondern zahlt sich auch in anderen Bereichen aus: Der kontinuierliche Ersatz von Öl- und Gasheizungen durch nicht fossile Heizträger verspricht im Grundsatz tiefere Heizkosten und erhöht die Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen. Diese Thematik wurde in diesem Jahr besonders aktuell.

Vorausschauend gehen wir auch bei den Themen Biodiversität und Kreislaufwirtschaft vor. Obwohl hier noch wenige bis gar keine regulatorischen Vorgaben bestehen, messen wir beiden Themen eine hohe Bedeutung im Rahmen unserer Tätigkeit zu wie die nachfolgenden Beispiele illustrieren.

Bereits im Jahr 2021 haben wir zusammen mit Experten im Nachhaltigkeitsbereich einen „Leitfaden Kreislaufwirtschaft im Bau“ entwickelt. Im Berichtsjahr wurde dieser durch ein Workshop-Verfahren zu einem Massnahmenplan mit zehn Massnahmen ergänzt und konkretisiert. Derzeit wird der Massnahmenplan anhand von zwei Pilotprojekten in Zürich und Bern in der Umsetzung geprüft. Aus dem Lern- und Erfahrungsprozess aus diesen Pilotprojekten erfolgt dann in einem nächsten Schritt die Skalierung der Massnahmenumsetzung bei Bau- und Sanierungsprojekten. Damit sind wir bestrebt uns Schritt für Schritt auf die Messung der sogenannten „grauen Energie“ vorzubereiten, die bei Bauprojekten aufgewendet wird.

Im Bereich der Biodiversität haben wir ein Pilotprojekt auf sieben Liegenschaften im Bestand lanciert. Der Aussenraum dieser Liegenschaften wird im kommenden Berichtsjahr nach den Kriterien der Stiftung „Natur & Wirtschaft“ aufgewertet und schlussendlich zertifiziert. Von diesem Projekt möchten wir lernen und daraus einen portfolioweiten Roll-out prüfen.

Wir sind weiterhin bestrebt, die von uns verwalteten Immobilienanlagen konsequent nachhaltig auszurichten. Nachhaltigkeit ist ein vielseitiges Thema und fliesst umfassend in unsere Tätigkeit ein.



Inhalt

Dieser Bericht ist in zwei Teile gegliedert:

Im ersten Teil geben wir einen Überblick über die Errungenschaften im Bereich Nachhaltigkeit, die wir im Berichtszeitraum in den von uns verwalteten Immobilienportfolios erreichen konnten.

Im zweiten Teil, dem GRI-Bericht, stellen wir die Managementansätze zu unseren wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen, gemäss den Global Reporting Initiative© – Standards¹⁾ zur Nachhaltigkeitsberichterstattung dar.

Über AXA Investment Managers Schweiz AG – Real Assets	6
Facts & Figures	7
Unser Verständnis von Nachhaltigkeit	9
Unsere Errungenschaften im Bereich ESG	16
🌿 Ökologische Performance	16
👤 Soziale Performance	30
🏛️ Governance Performance	34
GRI-Bericht	38

¹⁾ GRI – How to use the GRI Standards (globalreporting.org)

Über AXA Investment Managers Schweiz AG – Real Assets

Die AXA Investment Managers Schweiz AG gehört zur AXA Investment Managers Gruppe. Als grösster Immobilien-Asset-Manager Europas¹⁾ verwaltet AXA Investment Managers – Real Assets per 30. September 2022 ein Vermögen in der Höhe von mehr als EUR 184 Mrd. AXA Investment Managers – Real Assets bietet ihren Kundinnen und Kunden einen 360-Grad-Ansatz für global diversifizierte Immobilienanlagen in unterschiedlichen Sektoren und mit vielfältigen Beteiligungsformen. Mit mehr als 450 Fachleuten in 14 Ländern – zehn davon in Europa – ist AXA Investment Managers – Real Assets global tätig. Die starke lokale Marktpräsenz ermöglicht dem Unternehmen einen direkten Zugang zu verschiedenen Immobilienmärkten und attraktiven Transaktionsmöglichkeiten.

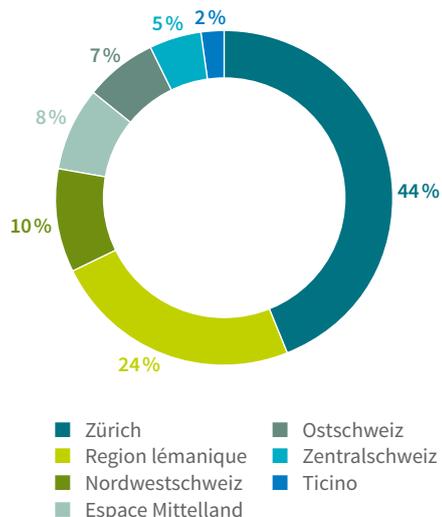
Unser lokales, Real Assets Team von mehr als 60 Immobilienspezialistinnen und -spezialisten verwaltet eine Immobilienanlagestiftung, drei Immobilien-

fonds und die Immobilienanlagen der AXA Schweiz. Als einer der führenden Marktteilnehmer in der Schweiz betreuen wir ein Anlagevermögen mit fast 750 Liegenschaften und einem Marktwert von rund CHF 18,2 Mrd. (Stand 30. Juni 2022).

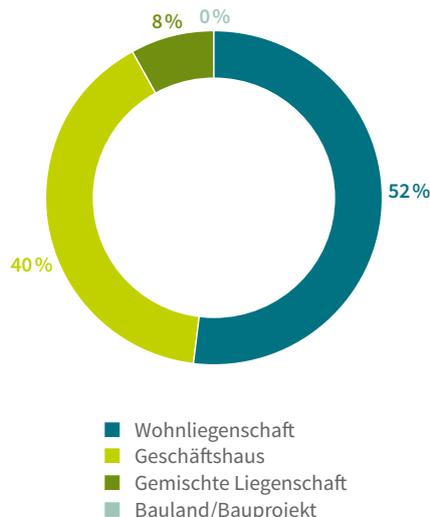
Kundengelder werden in hochwertige Liegenschaften mit stabilen Mieterträgen in den wachstumsstarken Wirtschaftsregionen der Schweiz investiert. Die von uns verwalteten Portfolios beinhalten unter anderem mehr als 450 Wohnliegenschaften mit über 19'900 Wohnungen (Stand 30. Juni 2022). Für unsere Anlegerinnen und Anleger wickeln wir derzeit rund 115 Sanierungen und Neubauten mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 360 Mio. ab.

¹⁾ Alternatives Investments | AXA IM Corporate (axa-im.com)

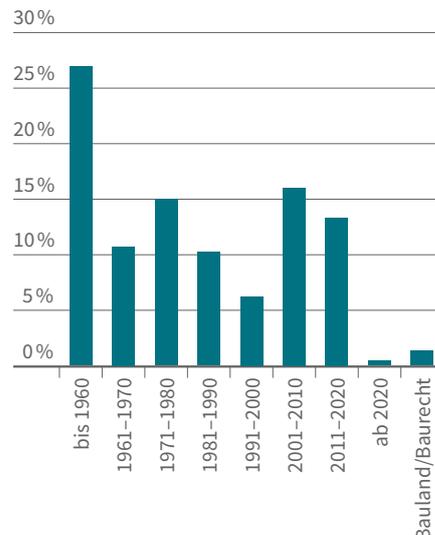
Geografische Allokation nach Grossregionen per 30. Juni 2022



Sektorielle Allokation per 30. Juni 2022



Anlagevermögen nach Baujahr per 30. Juni 2022

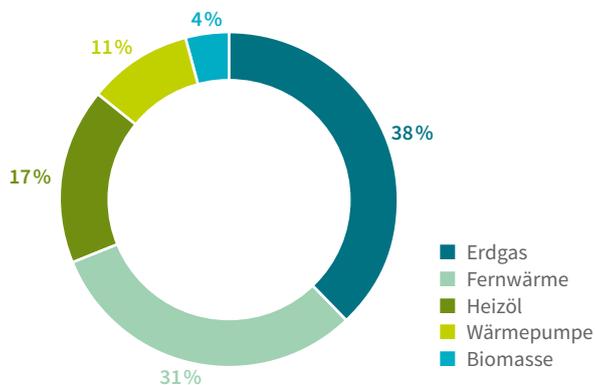


Quelle: AXA Investment Managers Schweiz AG – Real Assets

ESG Facts & Figures

per 30. September 2022

Verteilung der Energieträger nach Energiebezugsfläche



Quelle: AXA Investment Managers Schweiz AG – Real Assets

Green-Star-Status für die Anlagegefässe¹⁾:



- AXA Anlagestiftung Immobilien Schweiz:
Standing Investment ****
Development ****
- AXA Immoivation Commercial²⁾:
Standing Investment ***
Development *****
- AXA Immoivation Residential:
Standing Investment ***
- AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz³⁾:
Standing Investment ***

Nachhaltig zertifiziertes Anlagevermögen



Liegenschaften im Wert von rund **42%** des Anlagevermögens sind mit einem anerkannten Nachhaltigkeitszertifikat (SNBS, Minergie, LEED, BREEAM, DGNB Gebäude in Betrieb [GiB] 2000-Watt-Areal) zertifiziert oder befinden sich im Zertifizierungsprozess. Im Vergleich zum Vorjahr konnte dieser Anteil um 25 Prozentpunkte erhöht werden.

Netto-Null bis 2050



Als Mitglied der Net Zero Asset Managers Initiative sind wir verpflichtet und bestrebt bis spätestens 2050 das Netto-Null-Ziel für alle von uns verwalteten Immobilienportfolios zu erreichen. Diesem Ziel liegt ein CO₂-Absenkpfad-Modell mit konkretem Massnahmenplan für jede Liegenschaft zugrunde.

Erneuerbare Solarenergie



Im Berichtszeitraum wurden auf Dächern der von uns verwalteten Gebäude **1,7 GWh** Solarstrom produziert. Für die kommenden Jahre ist ein kontinuierlicher Ausbau von Photovoltaikanlagen auf bestehenden Dächern geplant.

Nachhaltige Mobilität



In den von uns verwalteten Portfolios sind bereits über 250 Parkplätze mit Elektroladestationen ausgerüstet. Im aktuellen Berichtszeitraum wurde die Aufrüstung von weiteren 49 Parkplätzen in Angriff genommen. Die Installation von Elektroladestationen bei 17 weiteren Liegenschaften befindet sich in Planung.

¹⁾ Auszeichnungen oder Ratings dienen ausschliesslich Informationszwecken und sollten nicht als Empfehlung eines Unternehmens von AXA Investment Managers oder seiner Produkte oder Dienstleistungen ausgelegt werden. Bitte informieren Sie sich auf den Webseiten der Sponsoren/Emittenten über die Kriterien, nach denen die Auszeichnungen/Ratings vergeben werden.

²⁾ Die Immobilienfonds AXA Immoivation Residential und AXA Immoivation Commercial nahmen zum ersten Mal als eigenständige Gefässe am GRESB-Benchmark teil.

³⁾ Dieser Immobilienfonds nahm 2022 zum ersten Mal am GRESB-Benchmark teil.

ESG Facts & Figures

Umweltkennzahlen nach AMAS 01.01.2021–31.12.2021

Gesamtportfolio der von AXA IM verwalteten Liegenschaften	
Abdeckungsgrad (in %) ¹⁾	100 %
Energiebezugsfläche (EBF, in m ²)	3'284'337
Energieträgermix Heizung (in % EBF)	
Gas	44,8 %
Öl	13,7 %
Fernwärme	30,7 %
Biomasse	2,3 %
Wärmepumpe	8,6 %
Energieträgermix Allgemeinstrom (in % kWh) ²⁾	
fossil	0 %
nicht fossil (erneuerbar)	100 %
Energieverbrauch (in kWh)	340'040'484
Energieintensität (in kWh/m ² EBF)	103,53
Treibhausgasemissionen (in kg CO ₂ -eq) nach KBOB	58'724'129
Treibhausgasemissionen (in kg CO ₂ -eq) nach GHGP	57'028'917
Treibhausgasintensität (in kg CO ₂ -eq/m ² EBF nach KBOB)	17,9
Treibhausgasintensität (in kg CO ₂ -eq/m ² EBF nach GHGP)	17,4

¹⁾ Portfoliozusammensetzung per 31.12.2021, die Umweltkennzahlen bilden 718 Liegenschaften ab

²⁾ AXA Investment Managers bezieht zu 100 % erneuerbar zertifizierten Strom

Umweltkennzahlen nach AMAS 01.07.2021–30.06.2022

AXA Immovation Residential	
Abdeckungsgrad (in %) ¹⁾	100 %
Energiebezugsfläche (EBF, in m ²)	131'076
Energieträgermix Heizung (in % EBF)	
Gas	41 %
Öl	23 %
Fernwärme	18 %
Biomasse	4 %
Wärmepumpe	14 %
Energieträgermix Allgemeinstrom (in % kWh) ²⁾	
fossil	0 %
nicht fossil (erneuerbar)	100 %
Energieverbrauch (in kWh)	14'889'544
Energieintensität (in kWh/m ² EBF)	113,59
Treibhausgasemissionen (in kg CO ₂ -eq) nach KBOB	2'919'755
Treibhausgasemissionen (in kg CO ₂ -eq) nach GHGP	2'742'116
Treibhausgasintensität (in kg CO ₂ -eq/m ² EBF nach KBOB)	22,3
Treibhausgasintensität (in kg CO ₂ -eq/m ² EBF nach GHGP)	20,9

¹⁾ Portfoliozusammensetzung per 30.06.2022, die Umweltkennzahlen bilden 51 Liegenschaften ab

²⁾ AXA Investment Managers bezieht zu 100 % erneuerbar zertifizierten Strom

Umweltkennzahlen nach AMAS 01.07.2021–30.06.2022

AXA Immovation Commercial	
Abdeckungsgrad (in %) ¹⁾	100 %
Energiebezugsfläche (EBF, in m ²)	190'204
Energieträgermix Heizung (in % EBF)	
Gas	56 %
Öl	12 %
Fernwärme	9 %
Biomasse	8 %
Wärmepumpe	15 %
Energieträgermix Allgemeinstrom (in % kWh) ²⁾	
fossil	0 %
nicht fossil (erneuerbar)	100 %
Energieverbrauch (in kWh)	17'814'643
Energieintensität (in kWh/m ² EBF)	93,66
Treibhausgasemissionen (in kg CO ₂ -eq) nach KBOB	2'995'115
Treibhausgasemissionen (in kg CO ₂ -eq) nach GHGP	2'700'482
Treibhausgasintensität (in kg CO ₂ -eq/m ² EBF nach KBOB)	15,7
Treibhausgasintensität (in kg CO ₂ -eq/m ² EBF nach GHGP)	14,2

¹⁾ Portfoliozusammensetzung per 30.06.2022, die Umweltkennzahlen bilden 37 Liegenschaften ab

²⁾ AXA Investment Managers bezieht zu 100 % erneuerbar zertifizierten Strom

Umweltkennzahlen nach AMAS 01.07.2021–30.06.2022

AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz	
Abdeckungsgrad (in %) ¹⁾	100 %
Energiebezugsfläche (EBF, in m ²)	417'011
Energieträgermix Heizung (in % EBF)	
Gas	31 %
Öl	13 %
Fernwärme	38 %
Biomasse	4 %
Wärmepumpe	13 %
Energieträgermix Allgemeinstrom (in % kWh) ²⁾	
fossil	0 %
nicht fossil (erneuerbar)	100 %
Energieverbrauch (in kWh)	42'579'298
Energieintensität (in kWh/m ² EBF)	102,11
Treibhausgasemissionen (in kg CO ₂ -eq) nach KBOB	6'642'248
Treibhausgasemissionen (in kg CO ₂ -eq) nach GHGP	6'088'214
Treibhausgasintensität (in kg CO ₂ -eq/m ² EBF nach KBOB)	15,9
Treibhausgasintensität (in kg CO ₂ -eq/m ² EBF nach GHGP)	14,6

¹⁾ Portfoliozusammensetzung per 30.06.2022, die Umweltkennzahlen bilden 66 Liegenschaften ab

²⁾ AXA Investment Managers bezieht zu 100 % erneuerbar zertifizierten Strom

Unser Verständnis von Nachhaltigkeit

Wir sehen uns als verantwortungsbewussten Immobilieninvestor und leisten deshalb unseren Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung. Wir sind davon überzeugt, dass durch eine nachhaltige Ausrichtung unseres Portfolios unsere Immobilien an Wert gewinnen können. Gleichzeitig lassen sich dadurch Risiken minimieren, die sich unter anderem aus dem Klimawandel und den Unsicherheiten auf dem Versorgungsmarkt ergeben. Mit diesem zukunftsweisenden Ansatz sind wir der Überzeugung, unsere Ertragsituation langfristig zu sichern.

Unsere Auffassung von Nachhaltigkeit ist eine ganzheitliche. Kriterien aus den drei ESG-Dimensionen (ESG steht für Environmental, Social and Governance) beziehen wir deshalb systematisch in unsere Entscheidungen während des gesamten Immobilienlebenszyklus mit ein. Die für jeden Bereich definierten Ziele werden laufend an die neusten Rahmenbedingungen angepasst. Unsere Nachhaltigkeitsstrategie orientiert sich an der übergeordneten globalen Strategie der AXA Gruppe, die ihrerseits auf den folgenden drei Säulen basiert:

■ Dekarbonisierung des Gebäudeparks

Wir investieren aktiv in eine kohlenstoffarme Zukunft. Massnahmen dafür sind unter anderem der Einsatz erneuerbarer Energien und die Erhöhung der Energieeffizienz unserer Gebäude.

■ Resilienz gegenüber Klima- und Transitionsrisiken

Wir erkennen Chancen und Risiken im Zusammenhang mit dem Klimawandel. Damit stärken wir die Widerstandsfähigkeit der von uns verwalteten Liegenschaften gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels.

■ Bauen für die Welt von morgen

Wir identifizieren neue Möglichkeiten zur Wertschöpfung. Damit erzielen wir eine bedeutende, positive Wirkung für eine nachhaltige Zukunft.

Auf dem Weg zu Netto-Null

Wir sind bestrebt den ökologischen Fussabdruck unseres Portfolios kontinuierlich zu reduzieren und die Energieeffizienz der von uns verwalteten Immobilien weiter zu steigern. Als Mitglied der Net Zero Asset Managers Initiative haben wir uns dem Netto-Null Ziel verpflichtet. Damit streben wir an, die CO₂-Emissionen aus unserem Immobilienportfolio bis spätestens 2050 auf Netto-Null in Bezug auf Wärme- und Stromversorgung zu senken. Unsere Ziele bezüglich Energieverbrauch und Emissionen orientieren sich am 1,5-Grad-Ziel des Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC). Diesem Ziel liegt ein detaillierter CO₂-Absenkpfad-Modell auf Liegenschaftsstufe zugrunde.¹⁾ Es handelt sich dabei um ein wichtiges Instrument, das uns bei der effektiven Massnahmenplanung und der entsprechenden Wirkungskontrolle hilft. 2021 haben wir erstmalig für jedes von uns verwaltete Gebäude einen individuellen CO₂-Absenkpfad berechnet. Dies auf Basis einer spezifischen Massnahmen- und Investitionsplanung bis 2050. Damit lassen sich wirkungsvolle Vergleiche zwischen den modellierten Soll- und den gemessenen Ist-Werten ziehen, was gezielte Optimierungsmassnahmen ermöglicht. Portfolioübergreifend wurde bereits 2020 die automatisierte Erfassung der Verbrauchsdaten von Wasser, Strom und Wärme eingeführt. Auf Basis dieser Daten können wir nun spezifische Massnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs ableiten und damit sowohl die CO₂-Emissionen als auch die Energiekosten senken.

Im Zuge des Klimawandels ergeben sich neue Risiken, die den Wert unserer Immobilien beeinflussen können. Als Teil der AXA-Gruppe haben wir Zugriff auf wirksame Instrumente die uns bei der Identifizierung und Quantifizierung von Risiken im Zusammenhang mit dem Klimawandel (Überschwemmungen, Erdbeben etc.) unterstützen.

¹⁾ Das CO₂-Absenkpfad-Modell berücksichtigt Emissionen der Kategorien Scope 1 und 2.

Unser Verständnis von Nachhaltigkeit

Proaktiv mit Blick auf regulatorische Entwicklungen

In den immer umfassenderen und strengeren gesetzlichen Anforderungen zeigt sich die wachsende Bedeutung von nachhaltigem Handeln. Dies gilt primär auf europäischer Ebene, zunehmend aber auch in der Schweiz. Nachhaltigkeit ist bei uns ganzheitlich in sämtlichen Bereichen und Abläufen des Geschäftsalltags verankert, und wir beobachten kontinuierlich die Entwicklungen in der Schweiz und weltweit. Damit sind wir in der Lage, gesetzlichen Veränderungen zu antizipieren und proaktiv die entsprechenden Massnahmen zu ergreifen. So sieht unsere Nachhaltigkeitsstrategie bereits seit mehr als zehn Jahren vor, dass keine Heizsysteme auf Basis fossiler Energieträger mehr installiert werden. Bestehende Heizsysteme werden sukzessive durch umweltverträglichere ersetzt, die auf erneuerbaren Energien basieren. Mittlerweile erfolgt die Wärmeerzeugung über das gesamte, von uns verwaltete Portfolio zu 45% der Energiebezugsfläche durch erneuerbare Energien.

Im Mai 2022 veröffentlichte die Asset Management Association Switzerland (AMAS) die Publikation „Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds“. Damit besteht in der Schweizer Immobilienbranche nun erstmals eine Richtlinie für die einheitliche Berichterstattung von Umweltkennzahlen für die schweizerischen Immobilienfonds. Die umweltrelevanten Kennzahlen sind Teil der freien Selbstregulierung der Asset Management Association Switzerland im Bereich Nachhaltigkeit. Die Veröffentlichung sieht vor, dass zukünftig folgende Kennzahlen rapportiert werden:

- Abdeckungsgrad²⁾
- Energieträgermix³⁾
- Energieverbrauch und Energieintensität
- Treibhausgasemissionen und Intensität von Treibhausgasemissionen

AXA Investment Managers unterstützt diese Initiative und rapportiert diese Kennzahlen bereits im Rahmen der GRI-Berichterstattung in dieser Publikation (siehe Seiten 38 ff.). Dieselben Kennzahlen werden auf Portfolioebene auch in den jeweiligen Geschäftsberichten der einzelnen Anlagegefässe rapportiert, die von AXA Investment Managers verwaltet werden. Im Rahmen der Jahresberichte der drei Fonds AXA ImmoVation Commercial, AXA ImmoVation Residential sowie AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz (mit Geschäftsabschluss per 30. September 2022) lassen wir die Umweltkennzahlen auch erstmals durch unsere Prüfgesellschaft auditieren. Damit wollen wir sicherstellen, dass unsere Anstrengungen zur Reduktion der Treibhausgasemissionen des Gesamtportfolios transparent und nachvollziehbar sind.

Auf Beschluss des Bundesrats von November 2021⁴⁾ wird der Ausbau von erneuerbaren Energien, insbesondere Solarenergie, priorisiert gefördert. Aufgrund der aktuellen Strommangellage findet zurzeit auf Bundesebene eine Debatte über den intensiveren und rascheren Ausbau der Solarenergie sowie Wasserkraft statt. Die aktuelle Diskussion sieht unter anderem Anreizsysteme und die Schaffung konkreter Ziele vor. Wir haben das Potenzial der Solarenergie bereits frühzeitig erkannt und vor der zunehmenden Energiekrise in unserer Nachhaltigkeitsstrategie verankert. 2021 fand die Lancierung unseres portfolioübergreifenden Photovoltaikprojekts statt, und 2022 wurden die ersten Anlagen in Betrieb genommen. Die von uns verwalteten Liegenschaften können dank dieses proaktiven Ansatzes zukünftig von günstigeren Rahmenbedingungen profitieren.

Ende August 2022 wurde die branchenübergreifende Fallstudie zur Bestimmung der energiebezogenen Emissionsfaktoren nach den Bilanzierungsregeln der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffent-

²⁾ Der Abdeckungsgrad ist die massgebliche Fläche der fertigen Bauten in m² im Verhältnis zur Gesamtfläche aller fertigen Bauten in m². Als massgebliche Fläche gilt die Energiebezugsfläche (EBF).

³⁾ Der Energieträgermix stellt die unterschiedlichen Energieträger des Portfolios mindestens in der Kategorisierung „fossil“ und „nicht fossil“ dar. Für eine detaillierter Übersicht wird der Energieträgermix im vorliegenden Bericht nach prozentualem Anteil der Energieträger an der massgeblichen Fläche (Energiebezugsfläche) abgebildet.

⁴⁾ Förderung der erneuerbaren Stromproduktion 2022: 450 Millionen Franken für Photovoltaikanlagen (admin.ch)

lichen Bauherren (KBOB) und des Greenhouse Gas Protocol (GHGP) veröffentlicht.⁵⁾ Die Studie wurde von einer Interessensgemeinschaft, welche sich aus führenden Schweizer Asset Managern im Bereich Immobilien zusammensetzt, initiiert und finanziert. AXA Investment Managers Schweiz AG – Real Assets ist in der Interessensgemeinschaft ebenfalls vertreten. Ziel der Studie war die Steigerung der Standardisierung und der Transparenz in der Quantifizierung der Treibhausgasemissionen eines Immobilienportfolios. Als Resultat der Fallstudie werden nun energiebezogene Emissionsfaktoren auf Basis der KBOB-Empfehlung für die Bilanzierung nach den Vorgaben des GHGP zur Verfügung gestellt. Damit wird erstmals eine Vergleichbarkeit von Umweltkennzahlen auf Basis der Emissionsfaktoren und Bilanzierung nach KBOB und GHGP ermöglicht. So wurden für die Bilanzierung die Emissionen der gängigen Brennstoffe (Heizöl, Gas, Pellets usw.) sowie der Strom- und Fernwärmeerzeugung auf direkte Emissionen (Scope 1) und auf Upstream-Emissionen (Scope 2) unterteilt und separat ausgewiesen.

Der Bund beabsichtigt, die Position der Schweiz als führender Standort für nachhaltige Finanzdienstleistungen weiter zu stärken. Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (FINMA) hat die Regulierung im Bereich Fondsdokumentation und -Reporting bereits verschärft, um Greenwashing zu verhindern. Zudem verpflichtet sie auch Banken und Versicherungen zur Offenlegung von qualitativen und quantitativen Klimarisiken sowie zur Förderung von Produkten um den Klimarisiken entsprechend zu begegnen. Wir unterstützen die Offenlegungsbestrebungen und setzen uns dafür auch in verschiedenen Arbeitsgruppen von Finanzmarktakteuren aktiv ein.

Auf internationaler Ebene orientieren wir uns an unserem Mutterhaus in Paris und damit an den Entwicklungen auf der EU-Ebene. Die EU hat sich

das ambitionierte Ziel gesetzt, Europa zum ersten klimaneutralen Kontinent zu entwickeln. Unter dem Stichwort „Green Deal“ findet eine Umgestaltung der Wirtschaft zum Schutz des Klimas statt. Klar definiert ist das Ziel einer Klimaneutralität bis in das Jahr 2050. Doch schon 2030 sollen nach der letztjährigen Verschärfung der EU die Treibhausgase um mindestens 60 % gegenüber dem Stand von 1990 reduziert werden. Das entsprechende Gesetzes- und Massnahmenpaket „Fit for 55“ stellt hohe Anforderungen auch an die Immobilienbranche. So wird beispielsweise die Kreditvergabe erschwert, wenn ein Gebäude nicht energieeffizient ist oder wenn an einem Standort gebaut werden soll, der bestimmten Klimarisiken wie beispielsweise Hochwasser ausgesetzt ist.

Die neue Gesetzgebung Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) sowie die Shareholder Rights Directive (SRD) verpflichtet Vermögensverwalter in der EU, transparent über ESG-Faktoren für das Gesamtunternehmen und für einzelne Produkte zu berichten. Diese Regularien zielen darauf, Greenwashing zu unterbinden und unter Finanzmarktakteuren und -produkten ein Maximum an Transparenz zu gewährleisten. Eine standardisierte Nachhaltigkeitsberichterstattung – wie mit dieser Publikation angestrebt – wird also immer wichtiger.

Prioritäten

Um die zentralen Nachhaltigkeitsthemen weiter zu schärfen und zu priorisieren, haben wir 2020 eine Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt, deren Ergebnisse auch weiterhin Bestand haben (siehe Seiten 13–14). In den Bereichen Umwelt, Gesellschaft und Governance haben wir 13 wesentliche Themen bestimmt und die entsprechende strategische Ausrichtung festgelegt:

⁵⁾ Link: Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor (intep.com)

Unser Verständnis von Nachhaltigkeit

GRI 102-47	Wesentliche Themen	Strategische Ausrichtung
Umwelt		
	Energieeffizienz und CO₂-Ausstoss	<ul style="list-style-type: none"> ■ Reduktion des Energieverbrauchs und Reduktion der CO₂-Emissionen durch die Umsetzung energetischer Gebäudeerneuerungen und Betriebsoptimierungen ■ Einsatz von erneuerbaren Energieträgern ■ Effiziente Technologien und energiegewinnende Installationen
	Ressourcenschonendes Bauen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Auswahl von Baumaterialien nach ökologischen Kriterien unter Berücksichtigung der entsprechenden Lebenszyklen ■ Flexible Gebäudestrukturen für eine einfache Umnutzung von Liegenschaften
	Mobilität und Standort	<ul style="list-style-type: none"> ■ Liegenschaften an verkehrstechnisch gut erschlossenen Standorten ■ Bereitstellung einer Infrastruktur für klimafreundliche Mobilitätsformen ■ Förderung des Langsamverkehrs
	Biodiversität	<ul style="list-style-type: none"> ■ Naturnahe Gestaltung der Aussenflächen mit einheimischen Pflanzenarten und Grünflächen ■ Begrenzung der Versiegelung
	Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ■ Einsatz wassersparender Armaturen und Geräte ■ Sensibilisierung der Mieter in Bezug auf Wassernutzung
Gesellschaft		
	Mieterzufriedenheit	<ul style="list-style-type: none"> ■ Bereitstellen von attraktivem und bedürfnisgerechtem Wohn-, Arbeits- und Lebensraum ■ Tiefe Mieterfluktuation und tiefe Leerstände ■ Berücksichtigung gesellschaftlicher Trends und Entwicklungen bei der Gestaltung von Gebäuden und Aussenräumen ■ Umsetzung innovativer Konzepte zur sozialen Durchmischung und Förderung der Gemeinschaft
	Gesundheit, Sicherheit und Komfort	<ul style="list-style-type: none"> ■ Systematische Identifikation von Gesundheits- und Sicherheitsrisiken für Mieter und Nutzer ■ Bestes Raumklima und optimaler Immissionsschutz ■ Bereitstellen von altersgerechtem und hindernisfreiem Wohnraum

Wesentliche Themen	Strategische Ausrichtung
Gesellschaft	
Volkswirtschaftliche Verantwortung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Beitrag zur Standortattraktivität der Gemeinden ■ Berücksichtigung von regionalen Lieferanten ■ Erhalt von bezahlbarem Wohn- und Arbeitsraum
Arbeitsrechte in der Lieferkette	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sorgfaltsprüfung zu arbeitsrechtlichen Risiken bei der Auftragsvergabe ■ Vereinigungsfreiheit und Recht auf Kollektivverhandlungen ■ Sicherstellen der Arbeitssicherheit und des Gesundheitsschutzes auf Baustellen
Mitarbeiterengagement	<ul style="list-style-type: none"> ■ Schaffen eines attraktiven Arbeitsumfelds ■ Aus- und Weiterbildung sowie Möglichkeiten zur Karriereentwicklung ■ Langfristige Bindung und Entwicklung qualifizierter Mitarbeitender ■ Förderung der Vielfalt von Mitarbeitenden und Führungskräften ■ Sicherstellen von Chancengleichheit und Gleichbehandlung ■ Schaffen einer Unternehmenskultur unter Berücksichtigung der Ideen und Anregungen aller Mitarbeitenden
Governance	
Einbindung Stakeholder und integrale Planung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gemeinsame Entwicklung und integrale Planung von Sanierungs-, Neu- und Ersatzneubauprojekten ■ Kontinuierlicher und transparenter Dialog mit Stakeholdern ■ Berücksichtigung verschiedener Interessen bei Bauvorhaben
Organisatorische Verankerung und Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Umsetzung der internen Nachhaltigkeitspolitik ■ Berücksichtigung ökologischer und sozialer Kriterien bei der Auftragsvergabe und der Auswahl kommerzieller Mieter ■ Kontinuierliche Qualitätssicherung ■ Teilnahme am GRESB-Rating (Global Real Estate Sustainability Benchmark) ■ Zertifizierung von Neubauten und bestehenden Gebäuden ■ Anbindung von Vergütungskomponenten an ESG-Ziele
Risikomanagement und Szenarioanalysen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Frühzeitige Identifikation finanzieller, sozialer, ökologischer und regulatorischer Chancen und Risiken und daraus abgeleiteten Massnahmen ■ Durchführung von Szenarioanalysen ■ Berücksichtigung zukünftiger Szenarien in der aktuellen Planung

Quelle: AXA Investment Managers Schweiz AG – Real Assets

Einbezug von Nachhaltigkeit bei Liegenschaftsankäufen

Im Gespräch mit Georg Zollinger

Sie erwähnten, dass Nachhaltigkeitsaspekte frühzeitig eine Rolle im Akquisitionsprozess spielen. Was bedeutet dies im Detail?

Bereits in der Erstevaluation der Akquisitionsmöglichkeiten werden zentrale Nachhaltigkeits-

merkmale berücksichtigt. Konkret messbare Eigenschaften – wie die Verfügbarkeit nicht fossiler Wärmeerzeugungen – fließen bereits in den Entscheidungsprozess mit ein. Es wird also geprüft, ob das Objekt bereits den Anforderungen unserer Nachhaltigkeitsstrategie entspricht. Falls dies nicht der Fall ist, prüfen wir, welche Massnahmen erforderlich sind, um unsere Anforderungen zu erfüllen. In der Prüfungsphase

werden anschliessend die identifizierten Massnahmen auf deren Umsetzbarkeit geprüft und beziffert. Dies geschieht stets in enger Zusammenarbeit mit den verschiedenen Abteilungen unter Beizug unseres Nachhaltigkeitsteams.

Werden ESG-Kriterien beim Kaufpreis berücksichtigt?

Der Einbezug der ESG-Kriterien entspricht unserer Strategie. Im Rahmen des Kaufprozesses werden die erforderlichen Investitionskosten nach einer Kosten-Nutzen-Analyse verbindlich berücksichtigt und im zugrunde liegenden Investitionsantrag miteingerechnet, um das ESG-Rating der Liegenschaft zu verbessern, wobei die Reduktion der CO₂-Emissionen im Vordergrund steht. Leider ist es aber noch nicht überall möglich, auf klimafreundliche Wärmeerzeugung umzustellen. Insbesondere an innerstädtischen Lagen ist die Installation von Wärmepumpen aufgrund der knappen Platzverhältnisse oftmals unmöglich und der Anschluss an das Fernwärmenetz erst begrenzt vorhanden. Wo immer möglich preisen wir jedoch beispielsweise



die Umstellung auf eine CO₂-neutrale Heizung ein. Wenn alle anderen Varianten nicht möglich sind, wird der Einsatz von Biogas als letztem Mittel zur CO₂-Kompensation in Form höherer Betriebskosten (OPEX) beim Kauf berücksichtigt.

Warum hat sich AXA Investment Managers für den Einbezug der ESG-Kriterien entschieden?

Bereits seit mehreren Jahren haben wir den Nachhaltigkeitsaspekt als essenziellen Bestandteil in den Transaktionsprüfungen einbezogen. Dabei handelt es sich um einen anhaltenden Prozess, der auch aufgrund neuer Nachhaltigkeitsentwicklungen und -anforderungen stets beobachtet und angepasst wird. Der langfristige Anlagehorizont, den wir bei AXA Investment Managers haben, erlaubt es uns, diesen Weg mit aller Unterschiedlichkeit zu verfolgen. Was die Attraktivität von „grünen Assets“ angeht: Wir beobachten eine klare Bevorzugung von nachhaltigen Assets am Markt. In Anbetracht der stetig steigenden Nachhaltigkeitsanforderungen und der damit verbundenen



hohen Kosten, die es braucht, um nicht konforme Gebäude nachhaltiger zu machen, müsste sich die Preisschere zwischen „nachhaltigen“ und „nicht nachhaltigen“ Objekten zukünftig noch weiter öffnen.

Welche ökologischen Komponenten spielen bei der Kaufentscheidung eine Rolle?

Ein starker Fokus liegt auf der Wärmeerzeugung mit dem erklärten Netto-Null-Ziel bis 2050. Grundsätzlich gilt: Eine Liegenschaft erfüllt unsere Kaufkriterien, wenn sie nach den geplanten Massnahmen das Netto-Null-Ziel im Betrieb erreichen kann. Die dafür nötigen Massnahmen und die damit verbundenen Kosten fliessen in die Kaufentscheidung ein.

Es gibt immer mehr zertifizierte Gebäude auf dem Markt. Wie beeinflusst dies Ihre Kaufentscheidungen?

Zertifizierungen werden insbesondere bei Neubauten immer wichtiger. Die Investoren begnügen sich beispielsweise zunehmend nicht mehr damit, dass ein Neubau nur nach Minergie-Standard gebaut wurde. Die dazugehörige Zertifizierung muss bereits vorliegen. Eine Zertifizierung bei Bestandsbauten gestaltet sich komplexer. Sollte es möglich und ökonomisch sinnvoll sein, kann aber beispielsweise bei Büroliegenschaften ein BREEAM-In-Use-Label angestrebt und im Rahmen der Kaufentscheidung bei der Kaufpreisfestsetzung entsprechend berücksichtigt werden.

Nebst den ökologischen Aspekten sind auch soziale Komponenten bei der Kaufentscheidung wichtig. Wie beziehen Sie diese in den Akquisitionsprozess mit ein?

Gewisse soziale Komponenten sind schwierig zu beziffern. Sie spiegeln sich zwar nicht eins zu eins in der Bewertung wider, haben aber einen direkten Effekt auf die Mieterzufriedenheit und somit letztendlich auch auf die Fluktuation und die Leerstandsannahmen. Um ein konkretes Beispiel zu nennen: Für jeden Ankauf identifizieren wir gebäudespezifische Gesundheits- und Sicherheits-

risiken und auch die alters- und hindernisfreie Zugänglichkeit. Entscheidend für uns ist, dass das Produkt insgesamt den Ansprüchen und Wünschen der Mieterinnen und Mieter entspricht. Deshalb stellen wir uns bei jeder Akquisition die Frage: Wer sind die aktuellen und die zukünftigen Mieter und wie sehen ihre Bedürfnisse aus? Falls ein Objekt unsere Anforderungen im Bereich soziale Aspekte nicht erfüllt, werden die Investitionskosten, um eine Verbesserung in diesem Bereich herbeizuführen, ebenfalls bei der Kaufpreisfestsetzung berücksichtigt.

Und welche Rolle spielt der Governance-Aspekt der ESG-Kriterien im Kaufprozess?

Eine bedeutende. Auch hier fliesst die frühzeitige Identifikation finanzieller, sozialer, regulatorischer und ökologischer Chancen und Risiken in unseren Kaufentscheidungen mit ein. Dabei hilft uns das Durchspielen unterschiedlicher Szenarien bei der Entscheidungsfindung. Die Berücksichtigung möglicher Zukunftsszenarien und das damit verbundene Risikomanagement sowie der Austausch zwischen den Abteilungen sind essenzielle Anforderungen für einen Investitionsentscheid. In diesem Zusammenhang prüfen wir beispielsweise auch für jede Transaktion die Gegenparteien (Verkäuferchaft, Makler, Grossmieter) und Mieterinteressenten ab gewissen Schwellenwerten, um unseren klar definierten Compliance-Standards und den zugrunde liegenden Gesetzen und regulatorischen Anforderungen gerecht zu werden.

Unsere Errungenschaften im Bereich ESG



„Nachhaltigkeit stellt heute keine Option mehr dar – Nachhaltigkeit ist eine zwingende Voraussetzung, um im Markt attraktiv zu bleiben. Nachhaltigkeit ist fester Bestandteil unserer Unternehmensphilosophie. So beziehen wir ESG-Kriterien bereits seit vielen Jahren systematisch in alle unsere Entscheidungen entlang des gesamten Lebenszyklus einer Liegenschaft mit ein.“

Judith Schomann | Senior Fund Manager



Ökologische Performance

Die Schweiz hat das Pariser Klimaabkommen mitunterzeichnet und sich dem Ziel verpflichtet, bis 2050 klimaneutral zu werden. Wir tragen zum Erreichen dieses Ziels bei, indem wir Liegenschaften energieeffizienter und klimafreundlicher machen. Gebäude haben heute in der Schweiz einen Anteil von 40 % am Primärenergieverbrauch und sind für 24 % des gesamten CO₂-Ausstosses verantwortlich¹⁾. Immobilien bergen folglich ein grosses Potenzial zur Reduktion der Treibhausgasemissionen und somit zum Erreichen der Klimaziele.

Energieeffizienz und Emissionen

Unser erklärtes Ziel:
Netto-Null bis spätestens 2050

Im letzten Berichtsjahr wurde für jede einzelne Liegenschaft ein detaillierter CO₂-Absenkpfad berechnet. Dafür wurde ein Modell eingesetzt, das

sich auf die Norm SIA 380/1 abstützt und mit dem sich die Betriebsenergie inklusive Elektrizitätsbedarf kalkulieren lässt. Anhand dieses Modells wurde das gesamte Portfolio ab Basisjahr 2021 bis 2050 Jahr für Jahr neu berechnet – unter Einbezug aller in der Investitionsplanung berücksichtigten Instandsetzungsmassnahmen. Ziel dieser Modellierung waren eine indikative Einschätzung des gesamten Portfolios bezüglich der übergeordneten Klimaziele des Bundes, eine Prognose zur Auswirkung der geplanten Investitionen auf den Absenkpfad sowie eine Einschätzung der künftigen Massnahmen. Angestrebt wird in erster Linie ein CO₂-neutraler Betrieb der Liegenschaften bis 2050. Eine Aktualisierung des CO₂-Absenkpfd wurde im September 2022 vorgenommen. Dabei wurden Neubauten und Neuzukäufe in die Berechnung miteinbezogen und vorgezogene sowie verschobene Instandsetzungs- und energetische Sanierungsmassnahmen mitberücksichtigt. Dies ermöglichte eine Überprüfung und gab Aufschluss darüber, wo wir mit der Umsetzung des Absen-

¹⁾ Quelle: <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/klima/inkuerze.html#-1439031040>

pfads stehen. Aufgrund der höheren Komplexität in der Berechnung des bereits im Bestand gebundenen CO₂ wurde die graue Energie (die für den Bauprozess aufgewendet wurde) vorerst ausgeklammert. Wir sind bestrebt, in einem nächsten Schritt auch den Anteil grauer Energie und den damit verbundenen CO₂-Ausstoss zu evaluieren und diesen in den CO₂-Absenkpfad-Modell und in die daraus resultierende Massnahmenplanung zu integrieren. Mit der regelmässigen Aktualisierung und Verbesserung der gemessenen Datenlage in unserem CO₂-Absenkpfad-Modell können wir die notwendigen Massnahmen zur Erreichung unserer Ziele rechtzeitig planen und deren Wirkung überprüfen.

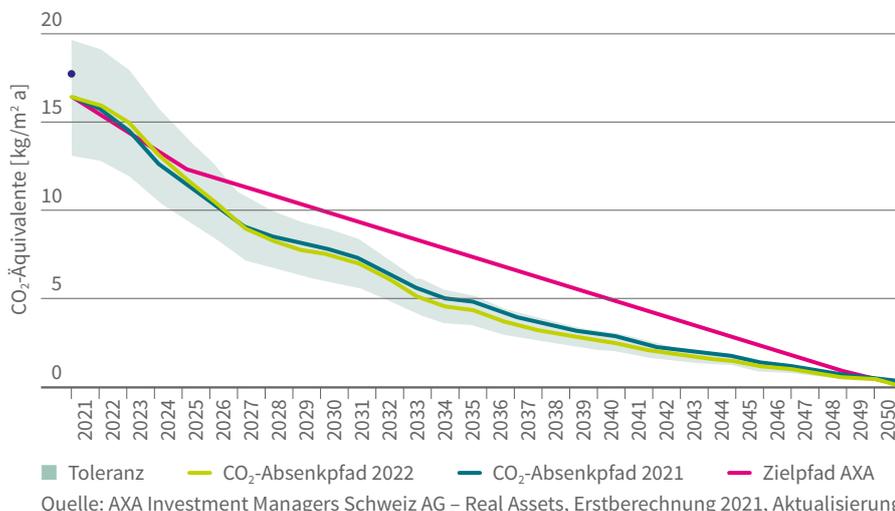
Für die Ermittlung der für die Sanierungsstrategien notwendigen Massnahmen und die Berechnung der CO₂-Äquivalente dienten die nachfolgend aufgelisteten Inputparameter:

- Geokodierte Lage für die Zuweisung der Klima- und Solardaten
- Baujahr der Liegenschaft
- Nutzungskategorien gemäss SIA 380/1
- Energiebezugsfläche

- Anzahl beheizter Geschosse
- Aktueller und zukünftiger Energieträger der Wärmeerzeugung (Öl, Gas, Biogas, Fernwärme, Holzheizung, Luft-, Wasser- oder Erdwärmepumpen)
- Letzte und zukünftige Sanierungsjahre der Wärmeerzeugung und der wichtigsten Bauteile gegen Aussenklima (Aussenwand, Fenster, Dach, Kellerdecke)
- Aktuelle U-Werte (Wärmedurchgangskoeffizient) jedes Bauteils
- Angaben zum Denkmalschutz
- Effizienz der elektrischen Verbraucher
- Photovoltaikproduktion, Einspeisung ins Netz sowie Eigenverbrauch
- Zustand jedes Bauteils

Für jedes Gebäude wurden dem Netto-Null-Ziel entsprechende mögliche Sanierungszeitpunkte definiert und durchgerechnet. Gemäss unserer Nachhaltigkeitsstrategie wurde generell angenommen, dass eine Heizung mit fossilem Energieträger immer durch ein System auf Basis von erneuerbarer Energie ersetzt wird – und dass eine bereits bestehende Lösung mit erneuerbarer Energie

CO₂-Absenkpfad-Modell²⁾ des von AXA Investment Managers Schweiz AG – Real Assets verwalteten Immobilienportfolios per 1. November 2022



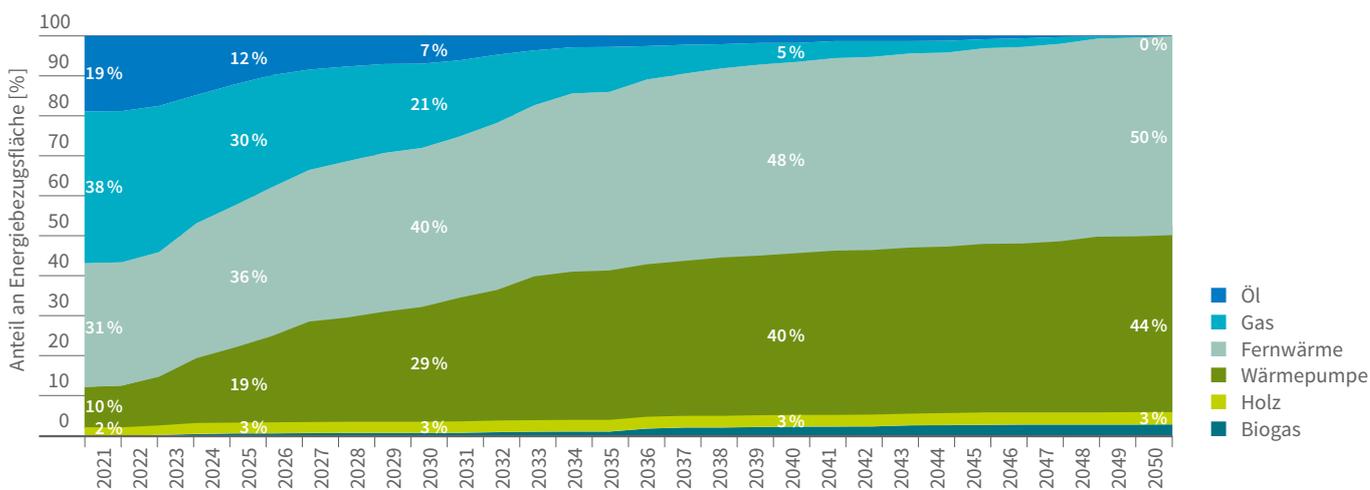
Bitte beachten Sie, dass es sich beim Modell um eine interne Simulation auf der Basis der Portfoliovermögenswerte für die von AXA Investment Managers Schweiz AG – Real Assets verwalteten Immobilien per 30.06.2022 handelt. Die Informationen sind indikativ und werden zu Prognosezwecken verwendet. Es besteht keine Garantie, dass die errechneten Werte und/oder das Netto-Null-Ziel für das Portfolio im vorgegebenen Zeitraum erreicht werden. Zu- oder Abgänge im Portfolio wurden in der Aktualisierung im Jahr 2022 berücksichtigt. Effizienzsteigerungen und CO₂-Reduktionen aufgrund technologischen Fortschritts wurden nicht berücksichtigt. Die Inputparameter sowie weitere Informationen zu den Modellberechnungen finden Sie im Begleitkapitel.

Quelle: AXA Investment Managers Schweiz AG – Real Assets, Erstberechnung 2021, Aktualisierung per 01. November 2022 (CO₂-Absenkpfad 2022)

²⁾ Das CO₂-Absenkpfad-Modell berücksichtigt scope 1 und 2 Emissionen (Betriebsemissionen). Aufgrund höherer Komplexität in der Berechnung der im Bestand gebundenen CO₂-Emissionen wird die graue Energie, welche für den Bauprozess aufgewendet wird, bisher nicht abgebildet. Zur Berechnung der CO₂-Emissionen wurden die Emissionsfaktoren der KBOB verwendet (Ökobilanzdaten im Baubereich 2009-1-2016 (ecobau/Instrumente/Ökobilanzen)).

Unsere Errungenschaften im Bereich ESG

Heizungssysteme im Zeitverlauf (Anteil an Energiebezugsfläche)



Quelle: AXA Investment Managers Schweiz AG – Real Assets, Erstberechnung 2021, Aktualisierung per 01. November 2022

am Ende des Lebenszyklus gleichwertig ersetzt wird. Priorisiert wurde dabei der Anschluss an bestehende oder geplante Fernwärmenetze. Als erste Alternative dazu wurde der Bau einer Wärmepumpe in Betracht gezogen. Sollte der Einsatz einer Wärmepumpe nicht möglich sein, wurde der Einsatz einer Pelletheizung erwogen. Biogas als Erdgasersatz soll nur dort eingesetzt werden, wo bis 2050 keine andere Alternative absehbar ist. Erdsonden oder Luftwärmepumpen kommen an vielen innerstädtischen Lagen unter anderem aus Platz- oder Denkmalschutzgründen nicht infrage oder bedürfen einer detaillierten technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Abklärung.

Die Berechnung des Elektrizitätsbedarfs durch die Gebäudenutzung orientiert sich an den Raumnutzungsdaten des Merkblatts SIA 2024³⁾. Dabei wurde angenommen, dass zum Zeitpunkt der Innensanierung die elektrischen Verbraucher mit Geräten der höchsten Effizienzklasse ersetzt werden. Um den Klimazielen⁴⁾ der Schweiz

Rechnung zu tragen, werden die Treibhausgas-koeffizienten für Strom und Fernwärme bis 2050 linear auf null gesenkt.

Die Modellrechnungen haben ergeben, dass das von uns verwaltete Portfolio im Jahr 2021 rund 16,4 kg CO₂-Äquivalente pro Jahr und m² Energiebezugsfläche ausstösst (inklusive Allgemestrom). Ohne Berücksichtigung des Allgemestrombedarfs liegt der modellierte Ausstoss bei rund 10,1 kg CO₂-eq/m² EBF⁵⁾. Das von AXA Investment Managers Schweiz AG – Real Assets verwaltete Liegenschaftsportfolio wies inklusive Allgemestrom im Jahr 2021 Emissionen von 17,9 kg CO₂-eq/m² EBF⁶⁾ auf. Ohne Berücksichtigung des Allgemestroms ergeben die gemessenen Verbräuche Emissionen von 14,6 kg CO₂-eq/m² EBF⁷⁾. Somit liegt der gemessene CO₂-eq-Ausstoss leicht höher als der modellierte, befindet sich aber im modellierten Toleranzbereich von +/- 20% (siehe Grafik CO₂-Absenkpfad-Modell). Bereits heute sind 45% der Energiebezugsfläche mit Heizsystemen auf Basis erneuerbarer Energien

³⁾ SIA (2015/2021): „Raumnutzungsdaten für Energie- und Gebäudetechnik“.

⁴⁾ BFE (2021): Energieperspektiven 2050+, <https://www.bfe.admin.ch/bfe/de/home/politik/energieperspektiven-2050-plus.html>, Zugriff 6.10.2021.

⁵⁾ Die Daten beziehen sich auf das Gesamtportfolio der von AXA Investment Managers Schweiz AG – Real Assets verwalteten Immobilien.

Je Portfolio können sich Abweichungen ergeben.

⁶⁾ Entspricht der Berechnung auf Basis der KBOB-Emissionsfaktoren. Auf Basis der GHGP-Faktoren entsprechen die Emissionen 17,4 kg CO₂-eq/m² EBF.

⁷⁾ Entspricht der Berechnung auf Basis der KBOB-Emissionsfaktoren. Auf Basis der GHGP-Faktoren entsprechen die Emissionen 13,9 kg CO₂-eq/m² EBF.



„Durch eine auf die jeweilige Liegenschaftsstrategie abgestimmte präzise Investitionsplanung auf Bauteilebene können wir sowohl die Auswirkung einer Investition als auch deren Zeitpunkt für das CO₂-Absenkpfad-Modell genau bestimmen.“

Jonas Debatin | Senior Asset Manager

ausgestattet. In den nächsten Jahren sind weitere grössere Investitionen geplant, die einen merklichen Rückgang der CO₂-Äquivalente bewirken werden. So möchten wir uns in den nächsten Jahren dem modellierten Energieträgermix annähern (siehe Grafik modellierter Energieträgermix).

Die Beheizung der Liegenschaften im Gesamtportfolio setzt sich per 30. September 2022 wie folgt zusammen: 45 % erneuerbare Energieträger mit Anteilen von 31 % Fernwärme, 11 % Wärmepumpen und 4 % Holzpellets oder -schnittel („Biomasse“), 55 % fossile Energieträger. Der Anteil Öl- und Gasheizungen nimmt im Modell im Zeitverlauf aufgrund der geplanten Investitionen ab und geht kontinuierlich in einen höheren Anteil Wärmepumpen, Fernwärme oder Biogas über.

Massnahmen für mehr Energieeffizienz in Bestandsbauten

Ein konkreter Beitrag zu Klimaschutz und Ressourceneffizienz ist das Energiemanagementsystem e3m, das wir bereits 2020 bei einem Grossteil der von uns verwalteten Liegenschaften eingeführt haben. Mit dem Managementsystem lässt sich der Strom-, Wärme-, Kühlungs- und Wasserverbrauch in Echtzeit messen. Insgesamt sind im Energiemanagementsystem e3m bereits

die Daten von 542 Liegenschaften aktiviert und erfasst. Dies entspricht einem Anteil von 71 % unseres Gesamtportfolios (Stand 30.6.2022). Dank der Einführung von e3m hat sich die Datenerfassung vereinfacht und die Qualität unserer Umweltkennzahlen deutlich verbessert. Diese neue, detaillierte Datengrundlage erlaubt uns ausserdem eine gezielte Optimierung laufender Anlagen (Heizung, Lüftung oder Beleuchtung) zur Erhöhung der Energieeffizienz sowie ein rasches Erkennen von Betriebsstörungen.

Die meisten unserer Wohnliegenschaften sind in das Energieeffizienzprogramm „energo©ADVANCED“ von Energie Schweiz eingebunden, mit dem sich bis zu 15 % Energie und Kosten einsparen lassen. In 255 Liegenschaften erfolgt eine wöchentliche Verbrauchsdaten-Ablesung über die von energo geschulten Hauswarte. Falls sich im Betrieb ein Optimierungsbedarf manifestiert, werden die entsprechenden Massnahmen gezielt umgesetzt. Die effektive Reduktion von Energieverbrauch und CO₂-Ausstoss in den von uns verwalteten Liegenschaften wird jährlich ausgewertet. Eine erste Auswertung hat ergeben, dass bis 30. Mai 2022 1'515 Betriebsoptimierungsmassnahmen von energo ausgewiesen wurden. Davon sind 1'053 Massnahmen bereits umgesetzt, wodurch 563 MWh Wärme und 129 t CO₂-eq eingespart werden konnten. Viele Massnahmen wurden jedoch erst in

Unsere Errungenschaften im Bereich ESG



„Das Photovoltaik-Rollout Projekt unterstützt uns auf unserem Weg zu Netto-Null bis 2025 und bringt einen deutlichen Mehrwert für unsere Umwelt, Mieterschaft und Investoren. Eine aufeinander abgestimmte, professionelle und eingespielte Projektgruppe ist für den Erfolg des Projekts zentral.“

Laurent Schaller | Asset Manager

den letzten Monaten umgesetzt, daher ist die tatsächliche Wirkung erst teilweise sichtbar. Energieeinsparungen können jedoch nicht alleine über betriebliche Massnahmen erzielt werden, sondern hängen auch von Verhaltensänderungen der Verbraucher, das heisst der Mieterschaft, ab.

In rund 230 Liegenschaften erfolgt die Verbrauchsdaten-Ablesung mittlerweile vollautomatisiert via Smart Meter. Bei 119 Liegenschaften erfolgt die Dateneingabe manuell via Rechnungsablesung durch die Bewirtschaftungen. Die Aufrüstung von Liegenschaften mit Smart Metern geht kontinuierlich voran. Ein nächstes „Paket“ mit 20 Liegenschaften ist bereits in Planung.

Da unsere Mieterschaft einen grossen Anteil am Erfolg unserer Strategie haben, beziehen wir sie mit ein. Mithilfe eines Nachhaltigkeits-Factsheets animieren wir sie dazu, mit einfachen und niederschweligen Tipps die Energieeffizienz zu steigern.

Ersatz von Öl- und Gasheizungen durch Heizsysteme mit erneuerbaren Energieträgern

Wir sind bestrebt, den Ausbau der erneuerbaren Energien zügig voranzutreiben. Öl- und Gasheizungen werden deshalb konsequent durch alter-

native Lösungen ersetzt. Mit dieser Strategie konnten im Berichtsjahr 14 fossile Heizsysteme durch umweltfreundlichere Alternativen ersetzt werden. Dadurch werden zusätzliche 63'200 Quadratmeter Energiebezugsfläche (rund 2% der gesamten Energiebezugsfläche der von uns verwalteten Portfolios) CO₂-neutral beheizt. Zahlreiche weitere Heizsystemwechsel befinden sich in der Planungs- oder Umsetzungsphase. Die derzeit herrschenden Lieferengpässe auf dem Wärmepumpen-Markt führen jedoch zu Projektverzögerungen. Insbesondere in grösseren Städten und Gemeinden werden die Fernwärmenetze derzeit stark ausgebaut. Die Verfügbarkeit von Fernwärme wird aber auch in Zukunft nicht in allen Gemeinden vorhanden sein.

Ausbau von Photovoltaikanlagen

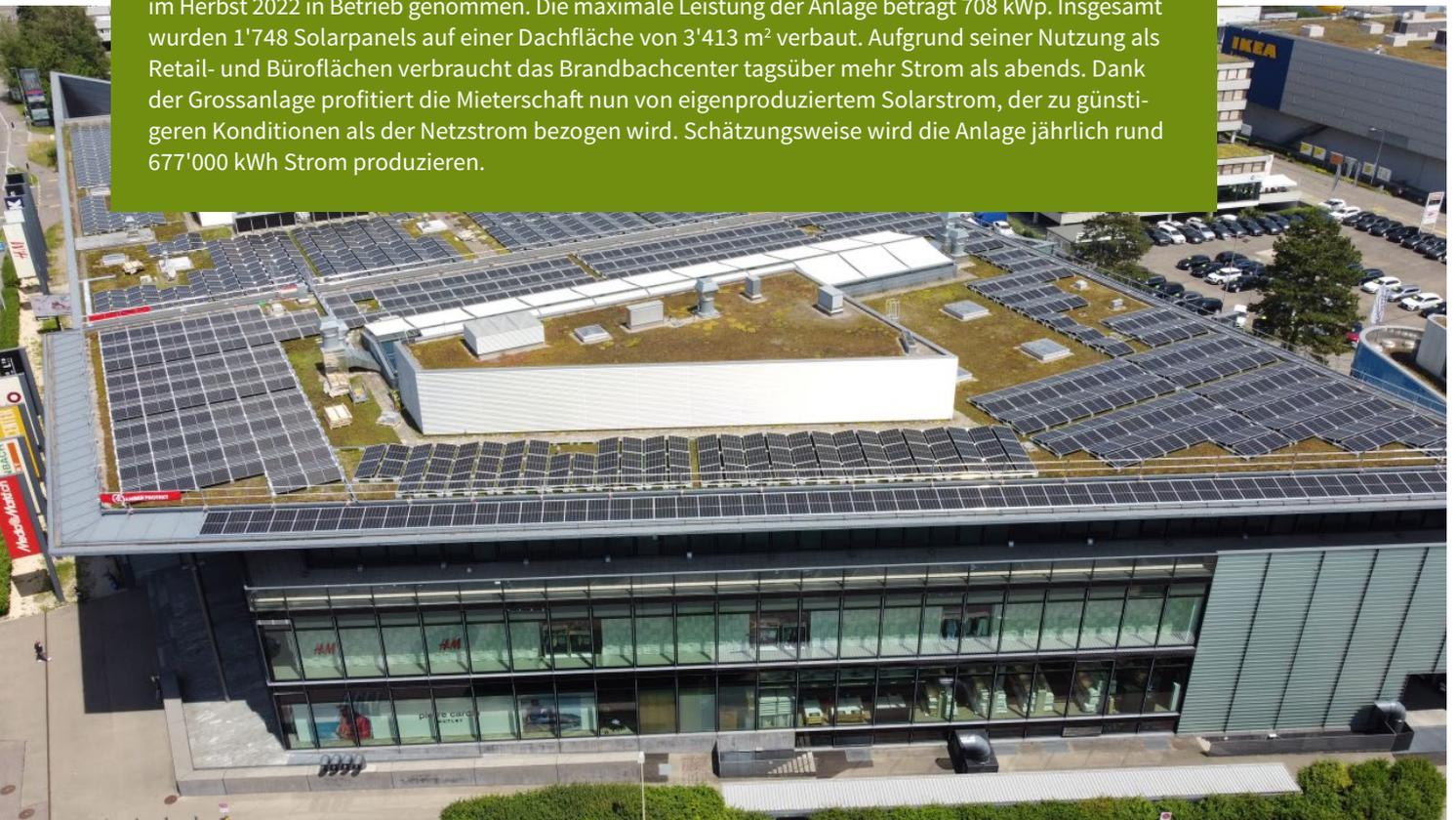
Im Einklang mit der Energiestrategie des Bundes setzen wir bei der Stromerzeugung auf erneuerbare Energien. Demzufolge prüfen wir bei allen Liegenschaften, ob eine Installation einer PV-Anlage möglich und sinnvoll ist. Teilweise ist eine PV-Anlage wirtschaftlich oder technisch nicht machbar, oder es sind bereits künftige Bauprojekte geplant, und es ist nicht sinnvoll, die Liegenschaft in der Zwischenzeit mit einer PV-Anlage auszustatten.

Derzeit laufen die Abschlussarbeiten der ersten, erstellten 18 Photovoltaikanlagen im Raum Zürich-Winterthur. Vier der erwähnten 18 Anlagen wurden Ende September 2022 in Betrieb genommen. Die rund 3'300 verbauten Solarpanels erwirtschaften eine jährliche Produktion von über 1 GWh Solarstrom. Unter diesen vier Anlagen befindet sich die PV-Grossanlage des Brandbachcenters in Dietlikon, die jährlich rund 677'000 kWh Solarstrom produziert. Mit den restlichen 14 Anlagen, die voraussichtlich bis Ende 2022 in Betrieb genommen werden, kommen weitere 6'000 Solarpanels zum Einsatz mit einer jährlichen Produktion von über

2 GWh Solarstrom. Dank eines Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch von Solarstrom (ZEV) sind die Mieterinnen und Mieter der entsprechenden Liegenschaften Abnehmer des produzierten Solarstroms. Dieser ist nicht nur nachhaltig, sondern kostet auch weniger als der Strom des lokalen Versorgers. Bis im Sommer 2023 werden weitere 17 PV-Anlagen im Raum Zürich installiert. Zusätzliche 18 Anlagen befinden sich zurzeit in der Ausschreibungsphase. Sie sollen in den Kantonen Schaffhausen und St. Gallen sowie in der Zentralschweiz realisiert werden. Weitere PV-Anlagen in der Westschweiz und im Tessin befinden sich in der Vorstudienphase.

Brandbachcenter in Dietlikon Photovoltaikgrossanlage auf dem Dach des Einkaufscenters

Auf dem Brandbachcenter in Dietlikon wurde die bisher grösste PV-Anlage im Rahmen des portfolioweiten Photovoltaik-Rollouts der AXA Investment Managers Schweiz AG – Real Assets realisiert und im Herbst 2022 in Betrieb genommen. Die maximale Leistung der Anlage beträgt 708 kWp. Insgesamt wurden 1'748 Solarpanels auf einer Dachfläche von 3'413 m² verbaut. Aufgrund seiner Nutzung als Retail- und Büroflächen verbraucht das Brandbachcenter tagsüber mehr Strom als abends. Dank der Grossanlage profitiert die Mieterschaft nun von eigenproduziertem Solarstrom, der zu günstigeren Konditionen als der Netzstrom bezogen wird. Schätzungsweise wird die Anlage jährlich rund 677'000 kWh Strom produzieren.



Unsere Errungenschaften im Bereich ESG



„Für die zahlreichen Sanierungen haben wir uns das Ziel gesetzt, die CO₂-Emissionen der Liegenschaften effizient zu reduzieren. Es werden einzelne Bauteile und ganze Liegenschaften energetisch auf ein neues Level gehoben und zeitgleich graue Energie eingespart.“

Tillmann Hohenacker | Senior Development Project Manager

Die steigenden Energiepreise im fossilen Bereich haben die Nachfrage nach Solarenergie massiv beeinflusst: Es kommt zu Materialengpässen in der Lieferkette, und die Preise für Photovoltaikanlagen sind gestiegen. Verzögerungen im Projekt können daher nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der höheren Strompreise ist die Wirtschaftlichkeit jedoch immer noch gegeben. Da der überschüssige Strom aus unseren PV-Anlagen in das Netz eingespeist wird, leisten wir zusätzlich einen Beitrag zur Steigerung einer nachhaltigen und unabhängigen Energieversorgung der Schweiz.

Energetische Sanierungen

Mit dem Ziel, die CO₂-Emissionen zu reduzieren, wurden übergeordnet aus dem gesamten Portfolio sanierungsbedürftige Liegenschaften mit und ohne Ausnutzungspotenzial identifiziert. Die Liegenschaften sollen nach den laufenden Sanierungen mindestens eine Energieklasse C (GEAK)⁸⁾ aufweisen und wo möglich mit einem Minergie-Zertifikat ergänzt werden. Im Fokus der Sanie-

rungen stehen die Energieeffizienz und die Umstellung auf eine CO₂-neutrale Wärmeerzeugung. Wenn möglich wird die energetische Sanierung zusammen mit einer zyklischen Sanierung der anderen Bauteile kombiniert. Jede Liegenschaft benötigt eine individuelle Herangehensweise, da sich diese alle in einem unterschiedlichen Zustand befinden. Folgende Verbesserungen wurden für jede sanierungsbedürftige Liegenschaft geprüft:

- Fassaden: Wenn möglich wird eine hinterlüftete Fassade verbaut. Diese weisen eine längere Lebensdauer als Kompaktfassaden auf.
- Fenster: Sofern notwendig wird eine Dreifachverglasung eingesetzt.
- Balkone: Wo immer möglich werden die Balkone vergrössert, um mehr Lebensqualität für die Mieterinnen und Mieter zu schaffen.
- Lüftung: Falls umsetzbar, wird eine Lüftung mit Wärmerückgewinnung integriert.
- Photovoltaikanlagen: Für die Stromgewinnung durch Solarenergie wird sofern technisch möglich und sinnvoll das maximale Potenzial an Photovoltaikanlagen auf dem Dach verbaut.

⁸⁾ Nach heutigem GEAK Standard

- Elektroladestationen: bis zu 40% der bestehenden Parkplätze werden mit Elektroladestationen ausgerüstet.
- Grundriss: Eine Veränderung der Struktur der Gebäude ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Eine Anpassung der Grundrisspläne kann jedoch vorteilhaft sein, um die Wohnungsgrößen an die heutigen gewünschten Standards anzupassen.

Alle Sanierungen werden im bewohnten Zustand durchgeführt, sodass die bestehende Mieterschaft erhalten bleibt. Die energetischen Sanierungen finden schweizweit statt.

Stets im Blick: das Netto-Null-Ziel unserer Portfolios

Unser erklärtes Ziel ist es, dass jede der fast 750 Liegenschaften den Anforderungen der Welt von morgen entspricht. Das Erreichen des Netto-Null-Ziels spielt dabei eine zentrale Rolle. Je nach Standort und baulichen Voraussetzungen müssen entsprechende Sanierungsstrategien für jedes Gebäude individuell erarbeitet werden. Um die optimale Strategie für jede Liegenschaft zu finden, ist breites Know-how nötig.

Hauptstrasse in Reinach BL Eine Neubauentwicklung mit hohen Nachhaltigkeitsstandards

An der Hauptstrasse 53–59 in Reinach BL kaufte die AXA Leben AG mehrere benachbarte, unternutzte Parzellen und realisiert darauf die Wohnentwicklung Dorado. Insgesamt wurden 85 Wohnungen geschaffen, darunter zwei Clusterwohnungen mit mehreren Zimmern, jeweils mit angeschlossener Nasszelle und einem grossen gemeinsamen Wohnraum. Obwohl die Liegenschaft direkt an der viel befahrenen Hauptstrasse liegt, konnte mit der Innenhofstruktur ein idyllischer Aussenraum mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Der gesamte Wohnkomplex wurde im Minergie-P-Standard gebaut, die Wärmezufuhr erfolgt über eine Wärmepumpe, und auf dem Dach produziert eine PV-Anlage Strom. Die Gebäude erfüllen so hohe Nachhaltigkeitsanforderungen. Der Bezug der Liegenschaft erfolgt am 1. Oktober 2022, die Wohnungen und Gewerbeflächen sind bei Bezug voll vermietet.



Unsere Errungenschaften im Bereich ESG



Smarte Mehrfamilienhäuser an der Rosengasse 5+7: Erster deklarerter „SmartGridready Campus“ im Fonds AXA ImmoVation Commercial

Der Verein SmartGridready möchte 2023 ein neues Label lancieren, das Gebäude und Areale auszeichnet, in denen die standardisierte Kommunikation zwischen Energieverbrauchern (Wärmepumpe, Waschmaschine, Elektroauto usw.), der eigenen Energieproduktion (z. B. PV-Anlage) sowie dem Elektrizitätsnetz umgesetzt ist. Das Label SmartGridready steht damit für eine nachhaltige Zukunft auf Basis einer smart kommunizierenden Energieversorgung und bestätigt die Grundausstattung der Liegenschaft für die Eignung in einem smarten Netz. Die Deklaration der beiden Mehrfamilienhäuser an der Rosengasse in Olten im Eigentum von AXA ImmoVation Commercial dienen als Erfahrungsgrundlage für beide Seiten. Die Gebäude an der Rosengasse sind bereits mit einer Wärmepumpe und PV-Anlagen ausgerüstet. Die gemeinsame Einstellhalle der Gebäude ist mit Elektroladestationen ausgestattet. Das Areal wird als Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) betrieben, sodass der selbst produzierte Solarstrom in den Wohnungen und zum Laden der Elektrofahrzeuge genutzt wird. Ein deklarerter SmartGridready Communicator der Firma Smart Energy Link AG übernimmt das Energiemanagement sowie die Auswertung und Abrechnung der Energieverbräuche. Das Areal erfüllt damit die Voraussetzungen, um die energieerzeugenden und -konsumierenden Produkte miteinander sowie mit weiteren Akteuren des Smart Grid (Energieversorger, Verteilnetzbetreiber usw.) kommunizieren zu lassen. Wenn beispielsweise die PV-Anlagen einen Überschuss an Energie produzieren, werden automatisch die angeschlossenen Elektrofahrzeuge geladen.

Mit der zunehmenden Elektrifizierung von Gebäuden und Produkten sind Immobilien künftig nicht mehr nur Energiekonsumenten, sondern auch Energielieferanten, sogenannte Prosumer (gleichzeitig Produzenten und Konsumenten). Als solche werden Gebäude zu Kraftwerken, die sich dank intelligenter Sektorkopplung von Strom, Mobilität und Wärme netzdienlich und netzstabilisierend verhalten.

Quelle: AXA Investment Managers Schweiz AG – Real Assets

Die kontinuierliche Weiterbildung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und ein effizienter Wissenstransfer sind daher zentral für die Erreichung unserer Ziele. Im Berichtsjahr absolvierten alle Mitarbeitenden der AXA Gruppe eine interaktive Online-Schulung – die „Climate Academy“. Dank des obligatorischen E-Learnings lernen alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der AXA die Grundlagen des Klimawandels kennen. Zudem werden sie für die Relevanz und die Dringlichkeit des Themas sensibilisiert und erfahren, wie sie das Gelernte in ihrer Arbeit und ihrem Alltag einsetzen können.

Ganzheitliche Anforderungen an Energieeffizienz

Um unser Immobilienportfolio so nachhaltig wie möglich zu gestalten, planen wir in den kommenden Jahren eine Reihe von energetischen Sanierungen. Gleichzeitig bereiten wir unser Portfolio auf eine möglichst flexible und intelligente Gebäudenutzung vor. Dazu zählen auch die Verteilung und die Nutzung selbst erzeugter Energie. Eine vorausschauende Planung unter Berücksichtigung von Aspekten wie Smart Grid, Energiespeichermöglichkeiten oder Elektromobilität ist daher unabdingbar.

Um in diesem Bereich mehr Erfahrungen zu sammeln, wurde im Sommer 2022 der Zertifizierungsprozess einer Liegenschaft in Olten mit dem neuen Label „SmartGridready Building & Campus“ gestartet. Das Projekt dient beidseitig als Pilot: Das vom Verein SmartGridready neu gegründete Label soll 2023 breit lanciert werden. Die Erstdeklaration der Gebäude an der Rosengasse in Olten dient als Erfahrungsgrundlage, um die Deklaration zu testen.

Bei einer anderen Liegenschaft in Winterthur soll, ebenfalls als Pilotprojekt, im Rahmen der PV-Installation zusätzlich ein Batteriespeicher angebracht werden. Überschüssige Solarenergie wird in der Batterie zwischengespeichert und bei niedrigerer Produktion der Solaranlage bezogen. Um die graue Energie, die durch die Batterieherstellung anfällt, möglichst zu reduzieren, wird die Verwendung einer Second-Life-Batterie geprüft. Langfristig und mit zunehmendem technologischem Fortschritt könnten auch Salzbatterien, die weniger umweltschädlich produziert werden, als Zwischenspeicher von Solarenergie infrage kommen. Solche Pilot-

projekte ermöglichen uns, neue Technologien und Möglichkeiten auszuprobieren und wichtige Erfahrungen zu sammeln, die für eine spätere Skalierung notwendig sind.

Elektrogeräte reparieren statt ersetzen

Um Ressourcen zu schonen, arbeiten wir mit einem Unternehmen zusammen, das gebrauchte Haushaltsgeräte aller Hersteller wieder annimmt, repariert und sie zurück auf den Markt bringt. Dabei wird auch der Montageservice der Geräte übernommen. Werden Liegenschaften saniert, macht das Unternehmen eine Bestandsaufnahme der Elektrogeräte und gibt dabei Empfehlungen ab, welche Geräte weiterhin genutzt werden könnten und welche ersetzt oder ergänzt werden sollten. Die gebrauchten Geräte werden aufbereitet und wieder eingebaut. Damit wird die Lebensdauer dieser sogenannten White Goods verlängert. In fünf untersuchten Liegenschaften wurden von 87 Geräten 20 als wiederverwendbar eingestuft. Dies entspricht einem Anteil von rund 22 %.

Ressourcenschonendes Bauen

Wir sind bestrebt, bei Sanierungen und Neubauten den Anteil grauer Energie zu reduzieren sowie die Kreislauffähigkeit der eingesetzten Materialien zu steigern. Sowohl die Wahl der Baumaterialien als auch die Gebäudestruktur haben einen signifikanten Einfluss auf den ökologischen Fussabdruck einer Immobilie. In unserem Baubeschrieb und in Ausschreibungsunterlagen zu unseren Bauprojekten haben wir Grundsätze für ressourcenschonendes Bauen verankert. Als Hilfestellung bei der Umsetzung nutzen wir die Empfehlungen und Ökobilanzdaten der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (KBOB), der Interessengemeinschaft privater, professioneller Bauherren (IPB) und des Vereins eco-bau. Weil in den Beurteilungen von Immobilienprojekten stets die gesamten Lebenszykluskosten berücksichtigt werden, priorisieren wir in sämtlichen Bauvorhaben möglichst langlebige und qualitativ hochwertige Materialien. Je nach Bauprojekt werden bereits heute weniger energieintensive Materialien wie beispielsweise Holz bevorzugt.

Unsere Errungenschaften im Bereich ESG

Weiterentwicklung des Leitfadens und Sammlung von Erfahrungen im Bereich Kreislaufwirtschaft

2021 haben wir einen Leitfaden zur Kreislaufwirtschaft im Baubereich erarbeitet. Darin wurden Strategien sowie Massnahmen formuliert, mit denen die Kreislaufwirtschaft systematisch und mit einem strukturierten Prüfungsprozess in Projekten angewendet werden kann. Dieser Leitfaden ist Teil der Anforderungen bei wettbewerblichen Ausschreibungen und fester Vertragsbestandteil bei der Zusammenarbeit mit Partnern. Mit dem Ziel, unsere Erfahrungen im Bereich Kreislaufwirtschaft zu stärken und die Wiederverwendung von Materialien zu fördern, wurde der Leitfaden 2022 konkretisiert. In einem extern begleiteten Workshop wurden aus dem Leitfaden zehn Massnahmen bei Bau- und Sanierungsprojekten abgeleitet.

Für jede Massnahme wurden die relevanten Planungsphasen sowie die Kennzahlen für die Messbarkeit der Wirkung festgelegt. Der Massnahmenkatalog wird derzeit in zwei Pilotprojekten auf seine Praxistauglichkeit geprüft. Die Projekte befinden sich in unterschiedlichen Entwicklungsstadien. Beim Pilotprojekt in Köniz bei Bern ist der Baustart bereits erfolgt. Im Planungsprozess wurden verschiedene Faktoren miteinbezogen, die den Lebenszyklus der Gebäude verlängern. Es handelt sich bei dem Projekt um die Umnutzung eines Bürogebäudes in Wohnungen, wobei die Eingriffstiefe bewusst gering gehalten wurde. Hier wird der Massnahmenplan retrospektiv angewendet, und die bereits in die Planung eingeflossenen Massnahmen werden rückblickend in ihrer Wirkung gemessen.

Das zweite Pilotprojekt befindet sich in einer früheren Phase. Konkret handelt es sich hier um die Planung eines Ersatzneubaus in Zürich, wodurch eine qualitativere und höhere Ausnutzung des Areals erreicht werden soll. Das Projekt wird von externen Kreislaufexperten begleitet, um verschiedene Massnahmen in den Planungsprozess einfließen zu lassen und im Bauprojekt direkt umzusetzen.

Mit den Erfahrungen aus den Pilotprojekten wird der Leitfaden zum ressourcenschonenden Bauen

weiter konkretisiert. Nach erfolgreicher Prüfung der Massnahmen sollen diese standardmässig in unsere Bauprojekte einfließen. Dies setzt auch eine Sensibilisierung und die Schulung der zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für das Thema voraus.

Startschuss der Konzepte zur Kreislaufwirtschaft

In der Schweiz stehen Konzepte zur Kreislaufwirtschaft in der Baubranche weitestgehend noch am Anfang. Um die Wiederverwertung von Baumaterial zu erleichtern und wirtschaftlich aufzuwerten, sind noch einige Hürden zu nehmen. Da Recycling erhebliche Mehrkosten verursachen kann, müssen Kosten und Nutzen derzeit noch sorgfältig gegeneinander abgewogen werden. Die Verwendung von wiedergewonnenem Material senkt die Kosten momentan kaum. Einer der Gründe dafür ist sicherlich, dass die Personalkosten einer der grössten Preistreiber in der Baubranche sind. Ausserdem wird die Gebäudesubstanz derzeit nicht als Einflussgrösse im Wert einer Liegenschaft berücksichtigt. Dennoch sind wir bestrebt, in zukünftigen Bauprojekten neue Aspekte der Kreislaufwirtschaft umzusetzen und neue Konzepte zu testen.

Die grösste Herausforderung besteht darin, Kreislaufwirtschaft ganzheitlich in Projekten zu verankern. Materialkreisläufe lassen sich nur dann verwirklichen, wenn sich trotz der Vielzahl der Prozesse in einem Bauprojekt alle Beteiligten mit dem Thema beschäftigen und das gleiche Ziel verfolgen. Kreislaufwirtschaft hat ausserdem nur dann Potenzial, wenn Nutzbarkeit und Rückbaufähigkeit von Materialien konsequent und lückenlos dokumentiert werden.

Mobilität und Standort

Das Thema Elektromobilität bewegt die Schweiz – und auch unsere Mieterinnen und Mieter. Der Verkehr erzeugt in der Schweiz mit Abstand die meisten Treibhausgasemissionen⁹⁾. Zur Förderung umweltfreundlicher Alternativen haben wir bereits 2020 unseren Leitfaden zur Elektromobilität überarbeitet.

⁹⁾ Siehe auch BAFU 2020: Treibhausgasinventar der Schweiz: Treibhausgasinventar der Schweiz (admin.ch)



„Die durch die Stiftung Natur & Wirtschaft zertifizierten Umgebungsflächen werden nach Biodiversitätskriterien aufgewertet und damit auch in ihrer Attraktivität gesteigert. Wir sind überzeugt, dass sich die Aufwertung auch positiv auf die Mieterzufriedenheit auswirkt.“

Anna Lisa Tallero | Asset Managerin

Wir haben festgestellt, dass in bestehenden Gebäuden die Inbetriebnahme von Ladestationen über den ordentlichen Prozess in einigen Fällen zu lange dauert. Weil uns viel an einer hohen Mieterzufriedenheit liegt, haben wir 2022 ein portfolioübergreifendes Projekt zur Nachrüstung unserer Parkplätze mit Ladestationen in Auftrag gegeben. In 84 Liegenschaften wurden bisher 209 Ladestationen installiert, 49 weitere Liegenschaften befinden sich derzeit in der Umsetzung, und die nächsten Objektanalysen sind bereits in Arbeit.

Anpassung an den wachsenden Bedarf an E-Mobilität

Die Technologien im Bereich Elektromobilität entwickeln sich rasch weiter, gleichzeitig steigt die Zahl der zugelassenen elektrischen Fahrzeuge Jahr für Jahr deutlich an. Einzelne Prognosen besagen, dass bereits 2025 die Hälfte der zugelassenen Neuwagen elektrisch betrieben sein wird. Unsere Liegenschaften müssen mit diesem raschen Wandel mithalten können. Es ist daher unser Ziel, einen grossen Teil der Parkplätze mit einem Flachband-

kabel zu erschliessen und einen weiteren Teil davon mit Ladestationen auszubauen.

Um unseren Mietern den Verzicht auf ein eigenes Fahrzeug zu erleichtern, möchten wir in urbanen Gebieten künftig vermehrt Carsharing-Konzepte umsetzen. So wird es in der sanierten Tiefgarage im Telli in Aarau nach Fertigstellung zwei neue Carsharing-Möglichkeiten geben.

Biodiversität

Für die Sicherung von Nahrung, Trinkwasser und sauberer Luft ist eine grosse Artenvielfalt (Biodiversität) unverzichtbar. Wie eine repräsentative Umfrage der AXA Schweiz gezeigt hat, wünscht sich die Mehrheit der Schweizer Bevölkerung eine nachhaltige Investition ihrer Vorsorgegelder.¹⁰⁾ Hoch im Kurs liegt dabei das Thema Biodiversität – ein Umstand, dem wir Rechnung tragen möchten.

In den kommenden Jahren werden wir uns noch stärker dafür einsetzen, die Artenvielfalt zu erhalten und zu fördern. Zum Schutz der Biodiversität gestalten wir bei Neubauten, wo immer möglich,

¹⁰⁾ AXA Blog vom 7.7.2021: Eine Mehrheit wünscht nachhaltig angelegte Vorsorgegelder, <https://www.axa.ch/de/ueber-axa/blog/vorsorge---gesundheit/nachhaltig-anlegen-vorsorge-studie.html>, Zugriff 8.11.2021

Unsere Errungenschaften im Bereich ESG



Überbauung Siebenmatten in Rohr AG Förderung der Biodiversität in der ersten Bestandsliegenschaft

Die Liegenschaft Siebenmatten in Rohr AG ist die erste aus dem Bestand, deren Umgebungsflächen naturnah gestaltet wurden. Die Arbeiten sind bereits abgeschlossen und seit September 2022 ist die Liegenschaft von der Stiftung Natur & Wirtschaft zertifiziert. In der Überbauung Siebenmatten entstanden Blumenwiesen sowie Holz- und Steinhaufen, die kleinen Tieren wie Igel und Mäusen Unterschlupf bieten. Gebietsfremde Pflanzen wurden durch einheimische ersetzt, und es wurden Ruderalflächen geschaffen. Dieses gelungene Beispiel dient als Startschuss für weitere Projekte, die einen Beitrag zur Förderung der Biodiversität leisten und den Bewohnenden naturnahe Umgebungsflächen bieten.

Quelle: AXA Investment Managers Schweiz AG – Real Assets

Aussenflächen naturnah. Auch sind wir bestrebt, bei Neugestaltungen von Aussenflächen der Bestandesliegenschaften diese vermehrt naturnah zu gestalten. Damit schaffen wir Lebensraum für einheimische und gefährdete Tier- und Pflanzenarten, begrenzen den Anteil versiegelter Flächen und erwägen ein generelles Pestizidverbot auf unseren Grundstücken. Diese Kriterien wurden 2021 in bestehenden Leitfäden und verbindlichen Vertragsbestandteilen (Standardbaubeschrieb usw.) aktualisiert und bei sämtlichen Neubauten als Anforderung integriert.

Nicht nur gesellschaftlich ist das Thema von wachsender Bedeutung. Auch im Rahmen der Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) müssen EU-Finanzinstitute erstmals Leistungskennzahlen zur Biodiversität rapportieren. Diese sind noch nicht final festgelegt, dennoch bereitet sich die AXA Investment Managers Schweiz AG – Real Assets darauf vor, auch wenn wir selbst nicht der SFDR Regelung unterstehen, künftig messbare Indikatoren zur Biodiversität zu erfassen.

Pilotprojekte mit Bestandsliegenschaften

War bisher die Förderung der Biodiversität vor allem bei Neubauten ein Thema, gehen wir nun auch verstärkt die bestehenden Liegenschaften an. Derzeit lancieren wir ein Pilotprojekt mit sieben Liegenschaften. Ab dem Frühjahr 2023 sollen bestehende Umgebungsflächen von insgesamt 44'315 m² nach den Kriterien der Stiftung Natur & Wirtschaft aufgewertet werden.

Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas

Wir sind bestrebt, nach Möglichkeit naturnahe Freiräume und begrünte Dächer zu gestalten. Auch sensibilisieren wir Vertragspartner wie Gebäudedienstleister oder Mieterinnen und Mieter über die Notwendigkeit der umgesetzten Massnahmen. Diese sind zwar intensiver im Unterhalt, tragen aber wesentlich zu einer Verbesserung des Stadtklimas bei und stellen ein wichtiges Gegengewicht zur Flächenversiegelung in der Schweiz dar. Insbesondere in den zunehmend heissen Sommern

führen bebaute Flächen zu höheren Umgebungstemperaturen, was Hitzeinseleffekte verstärkt und den Komfort in den Gebäuden schmälert. Weil Niederschlag schlechter versickert und weniger gespeichert wird, setzt eine versiegelte Umgebung auch dem Wasserhaushalt zu. In urbanen Gebieten kann es deshalb bei Starkregen zu extremen Abflussspitzen oder gar zu einer Überlastung des Abwassersystems kommen, was sich negativ auf die Wasserqualität auswirkt und auch Überflutungsgefahren mit sich bringen kann.

Wasser

Wasser ist ein kostbares Gut und zum Leben unverzichtbar. Um einen sorgfältigen, sparsamen Umgang mit dieser wertvollen Ressource zu gewährleisten, ist das Thema in unserem Baubeschrieb umfassend verankert. Bei Sanierungen und Neubauten setzen wir konsequent auf wassersparende Armaturen und auf effiziente Geräte.

Die automatisierte Erfassung des Wasserverbrauchs in gewerblich und gemischt genutzten Liegenschaften sowie die monatliche Datenerfassung in Wohnliegenschaften ermöglichen eine präzise Überwachung des Wasserverbrauchs. Auch allfällige Lecks werden so schnell entdeckt und behoben.

Sensibilisierung für sparsamen Verbrauch von Wasser

Der Wasserverbrauch ist stark abhängig vom Verhalten der Nutzerinnen und Nutzer. Als Vermieter haben wir nur einen begrenzten Einfluss auf den Verbrauch der Mieterinnen und Mieter. Gerade deshalb setzen wir stark auf die Sensibilisierung der Mieterschaft für einen verantwortungsvollen Umgang mit der wertvollen Ressource. Jede Mieterin und jeder Mieter erhält beim Einzug ein Factsheet mit Tipps zum sparsamen Umgang mit Wasser. Dieses Factsheet wurde 2022 aktualisiert und enthält nebst Wasserspartipps auch Hinweise zum sparsamen Umgang mit Energie und zur Abfallvermeidung.

Unsere Errungenschaften im Bereich ESG



Soziale Performance

Mieterzufriedenheit

Die Zufriedenheit unserer Mieterinnen und Mieter ist uns ein zentrales Anliegen: Sie trägt dazu bei, Fluktuation und Leerstände in unseren Liegenschaften tief zu halten. Um die individuellen Bedürfnisse und Anliegen besser zu verstehen, suchen und pflegen wir den direkten Kontakt zu den Nutzern unserer Liegenschaften. Dieser permanente Austausch unterstützt uns in unserem Bestreben, bedürfnisgerechte Liegenschaften zu entwickeln und anzubieten.

Erhöhung der Mieterzufriedenheit

Regelmässige Befragungen liefern uns die notwendigen Informationen, um die Mieterzufriedenheit kontinuierlich zu überprüfen und zu verbessern. Mithilfe eines standardisierten Fragenkatalogs werden ein Drittel der Wohnungs- und alle Geschäftsmieter sämtlicher Liegenschaften seit 2021 einmal jährlich befragt. Bei den Befragungen geht es in erster Linie um die allgemeine Zufriedenheit mit der Wohnung oder den Gewerberäumlichkeiten. Erhoben werden aber auch Detailinformationen – etwa zur Zufriedenheit mit der Bewirtschaftung und der Hauswartung, zu Komfort, Lichtverhältnissen und Grundriss oder zu allfälligen Lärmbelastungen. Die entsprechenden Erkenntnisse werden anschliessend mit den Bewirtschaftern besprochen, um gezielte Verbesserungsmassnahmen in die Wege zu leiten.

Aus der ersten Mieterumfrage konnten bereits wichtige Erkenntnisse gewonnen und erste Massnahmen umgesetzt werden. Die Mieterumfrage wurde auch 2022 durchgeführt und ist in der Auswertungsphase.

Massnahmen aufgrund erhöhter Energiepreise

Aufgrund der massiven Preissteigerungen bei Öl und Gas erhalten unsere Mieter die Möglichkeit, die Akontozahlungen zu erhöhen, um hohe Nachzahlungen in der nächsten Heiz- und Betriebs-

kostenabrechnung zu vermeiden. Zudem werden weiterhin Betriebsoptimierungen durchgeführt, um so die Energieeffizienz der Gebäude zu steigern und den Verbrauch für die Mieter einzudämmen. Für 50 Gewerbeliegenschaften konnte auch Strom zu sehr attraktiven Preisen bis 2025 beschafft werden. Davon profitiert hauptsächlich die Mieterschaft. Die Beschaffung fossiler Rohstoffe wird gezielter geschehen, um möglichst Kosten zu reduzieren. Durch den Dreischritt Sensibilisierung mittels Energiespartipps, Betriebsoptimierungen und Beschaffung wollen wir die Zusatzkosten für die Energieversorgung im Rahmen halten.

Förderung der Gemeinschaft

Wir fördern den nachbarschaftlichen Zusammenhalt und Austausch. Denn wir sind überzeugt, dass dies langfristig zu zufriedenen Mietern führt – und wir dadurch einen Mehrwert für die gesamte Liegenschaft schaffen. 2020 haben wir bei Wohnliegenschaften mit auffälliger Fluktuationsrate mittels einer Mieterumfrage nach den Gründen dafür gesucht. Bei sechs Liegenschaften wurde als Grund eine ungenügende Mieterzufriedenheit identifiziert. Als Reaktion darauf haben wir bei diesen Liegenschaften soziokulturelle Projekte gestartet. Das Ziel war und ist nach wie vor, den nachbarschaftlichen Austausch zu fördern. Dabei soll das Zugehörigkeitsgefühl der Mieterinnen und Mieter in der Siedlung für eine gemeinsame Identität sorgen, um somit die Mieterzufriedenheit zu steigern. Nicht nur bei Bestandesliegenschaften, sondern auch bei Neubauprojekten werden punktuell soziokulturelle Projekte eingesetzt, um die Entstehung einer Siedlungsidentität zu unterstützen. Diese Gemeinschaftsaktionen sind bei den Mieterinnen und Mietern sehr beliebt.

Die Überbauung Obstgartenstrasse in Gattikon wurde bereits bei der Erstellung auf ein nachbarschaftliches Zusammenleben ausgelegt. Den Anwohnenden steht eine grosse Gemeinschaftsküche zur Verfügung. Falls die Bewohnerinnen und Bewohner Gäste empfangen, können diese in Gästezimmern untergebracht werden. Durch den Siedlungsmanager steht der Mieterschaft eine



Überbauung Grienmatt in Sissach Kunst am Bau steigert Wiedererkennungswert der Siedlung

Mit dem Projekt „Kunst am Bau“ schuf die Überbauung über die Quartiergrenzen hinaus viel Aufmerksamkeit. Der Schweizer Künstler Michael Husmann Tschaeni kreierte an der Fassade eines Hauses der Überbauung ein acht auf zehn Meter grosses Wandbild. Als Vorlage für das Kunstwerk dienten ihm fotografierte Bewohnerinnen und Bewohner. Während der zweiwöchigen Malerarbeiten konnten die Anwohnenden das Farbmuster mitbestimmen und selbst zum Pinsel greifen. Das ganze Projekt fand in Zusammenarbeit mit den soziokulturellen Animatoren der Firma ITOBA¹¹⁾ statt. Sie bringen seit Ende 2020 Leben in die Siedlung und organisieren Events wie das Osterfest, Kinderflohmärkte, den Weihnachtsapéro, das gemeinsame Bierbrauen oder die Gartenarbeit an den Grienmattbeeten. Mit Erfolg: Die Zufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner der Überbauung ist gestiegen und der Leerstand gesunken.

¹¹⁾ ITOBA GmbH – Siedlungsidentität Schweiz – entwickeln, realisieren, coachen. (xn--siedlungsidentitt-5qb.ch)
Quelle: ITOBA GmbH

Unsere Errungenschaften im Bereich ESG

Ansprechperson zur Verfügung. Neue Mieterinnen und Mieter werden mit einem Willkommensgeschenk begrüsst, und die ausziehende Mieterschaft wird nach ihrem Feedback gefragt. Das grosse Mieterfest „Tag der Nachbarn“ musste pandemiebedingt zweifach verschoben werden und konnte im Frühjahr 2022 endlich erfolgreich durchgeführt werden.

Gesundheit, Sicherheit und Komfort

Sämtliche Liegenschaften in unserem Portfolio werden einmal jährlich systematisch auf potenzielle Gesundheits- und Sicherheitsrisiken überprüft. Für jede Liegenschaft erstellen wir einen jährlichen Kontroll- und Zustandsbericht, in dem auch die Themenkreise Sicherheit und Gesundheit berücksichtigt werden.

Von der AXA Gruppe entwickelte Instrumente helfen uns, potenzielle Risiken durch Naturgefahren systematisch zu beurteilen – sowohl bei Bestandsliegenschaften als auch bei Zukäufen (Beurteilung im Kaufprozess).

Volkswirtschaftliche Verantwortung

Weil die fast 750 von uns verwalteten Liegenschaften die bebaute Landschaft der Schweiz mitgestalten, nehmen wir unsere Verantwortung als Asset Manager und Auftraggeber von Bauprojekten sehr ernst. Zeitlose, schöne und städtebaulich attraktive Architektur ist eine zentrale Komponente in all unseren Bauprojekten.

Um eine nachhaltige Rendite zu erzielen, investieren wir risikobewusst und langfristig. Wir verwenden innovative und zukunftssträchtige Materialien und errichten umweltfreundliche Gebäude. Mit den flexiblen Raumkonzepten und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten unserer Liegenschaften fördern wir ein aktives Zusammenleben.

Wir achten darauf, attraktive Wohnmöglichkeiten für alle Bevölkerungsschichten anzubieten sowie Arbeits- und Gewerberäumlichkeiten an interessanten Lagen zu schaffen.

Arbeits- und Menschenrechte in der Lieferkette

Wir überprüfen bei unseren Bauprojekten sämtliche Baustelleninstallationen und Schutzkonzepte. Auch bei unseren Zulieferbetrieben und Dienstleistungsunternehmen wollen wir uns künftig noch stärker auf das Thema Arbeitsrechte konzentrieren: Wir haben den Anspruch, unsere Nachhaltigkeitsanforderungen auszubauen – mit weiteren verbindlichen Vorgaben für sämtliche Vertragspartner.

Mitarbeiterengagement

Wir sehen uns als attraktive und fortschrittliche Arbeitgeberin. Um den Zusammenhalt und das Firmenzugehörigkeitsgefühl weiterhin aufrechtzuerhalten, achten wir insbesondere auf eine kontinuierliche Kommunikation innerhalb der Gruppen. Wir begleiten unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei der Anpassung an die sich ständig ändernden Gegebenheiten, indem wir ihnen explizite Hilfestellungen anbieten – unter anderem im Bereich der psychischen Gesundheit und Belastbarkeit. Darüber hinaus fördern wir die Weiterentwicklung und -bildung unserer Mitarbeitenden mit verschiedenen Programmen und Möglichkeiten.

Mitarbeitendenbefragung zur Inklusion am Arbeitsplatz

Erstmals haben wir im Berichtsjahr bei unseren Mitarbeitenden eine Befragung zur Integration am Arbeitsplatz durchgeführt. Dabei wurde gezielt nach eigenen Erfahrungen gefragt. Die Antworten werten wir nun aus und versuchen,

den Eingliederungsprozess zu verbessern. Wir sind bestrebt, ein Umfeld zu schaffen, in dem sich alle zugehörig fühlen, einbezogen werden und sich frei entfalten können. Wir sind überzeugt, dass unterschiedliche Denkweisen und Erfahrungen der Schlüssel für unseren langfristigen Erfolg sind. Eine Belegschaft mit Diversität hilft uns, die talentiertesten Mitarbeiter anzuziehen, die sich bei uns entfalten und ihr volles Potenzial ausschöpfen können. Vielfalt hilft uns auch, die Bedürfnisse unserer Kunden auf den verschiedenen Märkten zu erfüllen. Die gesamte AXA Gruppe ist bestrebt, Fairness und Gleichheit in der Gesellschaft zu fördern.

Weltweite Arbeitsmöglichkeiten

Mit der AXA internen Plattform MOVE haben wir einen weiteren Meilenstein bei den Entwicklungsmöglichkeiten unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter geschaffen. Auf der Plattform werden weltweit alle internen Stellen ausgeschrieben. Dies mit dem Ziel, die Mitarbeiterzufriedenheit durch mehr interne Austauschmöglichkeiten zu fördern und unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern eine kontinuierliche Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Flexibel arbeiten mit Smart Working

Infolge der Covid-19-Pandemie wurde die Arbeit im Homeoffice in vielen Branchen zur Norm. Wir sind mit dieser neuen Normalität gut zurechtgekommen. Die Erfahrungen aus der Pandemie haben die AXA Gruppe dazu veranlasst, einen Schritt weiterzugehen: Mit dem neuen Arbeitsmodell Smart Working wird ortsunabhängiges Arbeiten gefördert. Die Mitarbeitenden können mitentscheiden, für welche Aufgaben sie ins Büro kommen und wann sie lieber im Homeoffice arbeiten.

Smart Working soll das Unternehmen widerstandsfähiger machen und unseren Mitarbeitenden sowie den Kundinnen und Kunden mehr Flexibilität bieten.

Frauenförderung

Wir freuen uns, seit 2019 offizielles Fördermitglied des Netzwerks Fonds Frauen zu sein. Dank dieser Mitgliedschaft können wir interessierten Kolleginnen den Zugang zu einem Branchennetzwerk sowie die Teilnahme an speziellen Events ermöglichen. Fonds Frauen ist ein professionelles Netzwerk von mehr als 2'000 Frauen in der Asset-Management-Industrie in Deutschland, Österreich und der Schweiz. Den Teilnehmerinnen stehen jährlich rund 20 Events sowie Mentorings und Graduate-Programme offen.

Zudem hat AXA Investment Managers neun Prinzipien erarbeitet, um einen diversen und inklusiven Einstellungsprozess sicherzustellen. Die Prinzipien gründen auf der Überzeugung von AXA Investment Managers, dass die Diversität an Perspektiven zu einer besseren Performance führen. Die Prinzipien für Diversität und Inklusion fliessen daher in allen Einstellungsentscheidungen mit ein. Darüber hinaus wird ein Coaching Programm für werdende Mütter und Rückkehrerinnen aus dem Mutterschaftsurlaub angeboten, um die betroffenen Mitarbeiterinnen im Prozess der Vereinbarung des Berufs- und Familienlebens zu unterstützen.

Unsere Errungenschaften im Bereich ESG



Governance Performance

Einbindung der Stakeholder und Integrale Planung

Wir haben uns zum Ziel gesetzt, unsere Stakeholder in sämtliche Projekte einzubeziehen. Bereits heute gibt es zahlreiche Beispiele für diese Art der Beteiligung.

So wird 2022 auf der Parzelle der Liegenschaft Reussinselstrasse 28–36 in Luzern ein Ersatzneubau realisiert. Die Parzelle befindet sich an der Reuss, grenzt aber nicht direkt an den Fluss. Das schmale, an die Reuss angrenzende Grundstück ist im Eigentum des Kantons Luzern. Beide Parzellen befinden sich im Gewässerschutzbereich. In der Projektierungsphase des Baus wurde eng mit dem Kanton und der Fischerei Korporation Luzern zusammengearbeitet, um das Ufer möglichst naturnah zu gestalten und den Bedürfnissen aller Interessengruppen gerecht zu werden. Für eine naturnahe Gestaltung wurde der neue Uferschutz als Blocksteinmauer erstellt. An zwei Stellen wurden Buhnen erstellt, um die Flussgeschwindigkeit zu brechen. Der so entstehende Strömungsschatten dient den Fischen als Rückzugsort und hilft den jungen Fischen, nicht abzutreiben. Zudem wurden in regelmässigen Abständen Fischunterstände gebildet, indem die Blocksteine zurückversetzt wurden. Diese so geschaffenen Nischen bietet den Flussbewohnern einen naturnahen Unterschlupf.

Umfassende Informationen und persönlicher Austausch

Wir möchten die positiven Erfahrungen bei der Involvierung der Stakeholder auf weitere Projekte ausdehnen und pflegen deshalb eine proaktive, transparente Kommunikation. Die bisher gewonnenen Erkenntnisse nutzen wir bereits für die im Berichtsjahr angestossenen Sanierungen. Wir legen grossen Wert auf eine gute und lückenlose Information unserer Mieterinnen und Mieter und stellen ihnen deshalb unter anderem Infomappen mit detaillierten Sanierungsangaben, Bauablauf und Terminplan für die jeweilige Liegenschaft zur Verfügung. Besonderes Augenmerk legen wir

auf Mieterveranstaltungen für den persönlichen Austausch mit den Beteiligten vor Ort.

Organisatorische Verankerung und Umsetzung

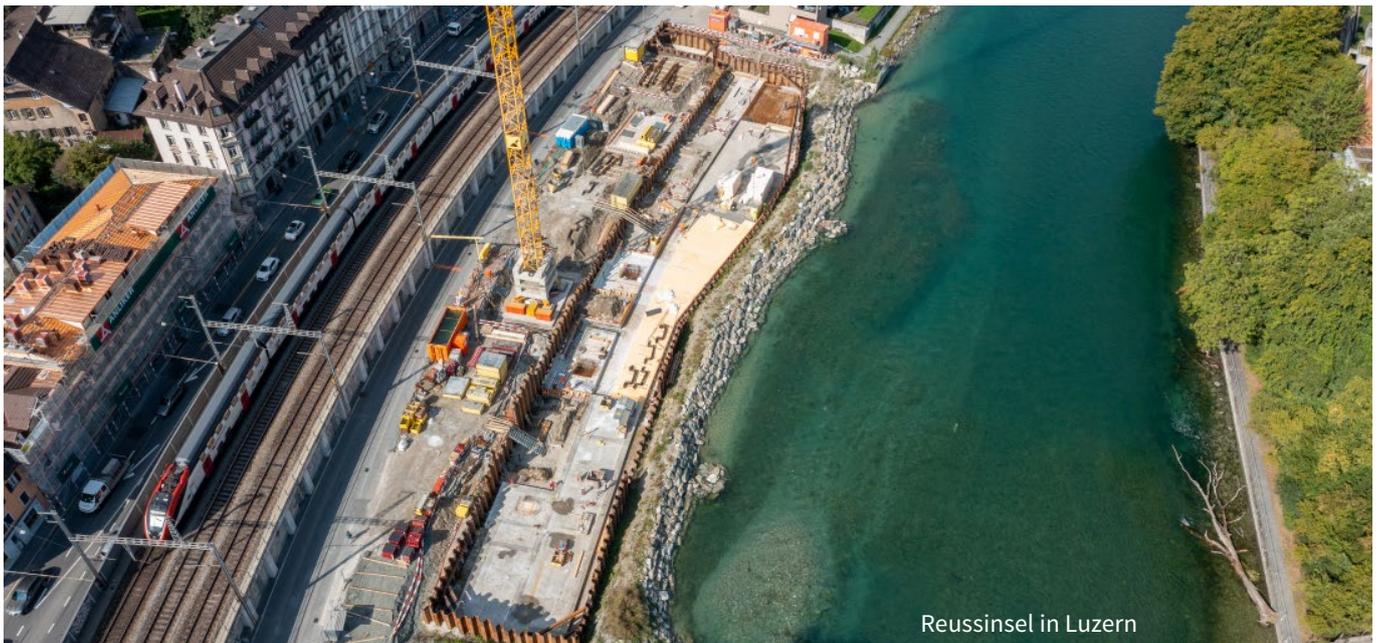
Fest verankerte Nachhaltigkeitsprozesse und -ziele bestimmen den Kurs für die kommenden Jahre sowie das Handeln der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und der Führungskräfte. Für das kommende Jahr streben wir die Verankerung der Themen Biodiversität und Kreislaufwirtschaft in unseren Standardprozessen an.

Nachhaltigkeit bedingt gute Koordination

Als umfassendes Konzept erfordert Nachhaltigkeit eine koordinierte Herangehensweise. Deshalb haben wir in unserer Organisation schon vor mehreren Jahren die Fachstelle einer Nachhaltigkeitsverantwortlichen geschaffen. Diese treibt die Implementierung der Strategie systematisch voran und unterstützt sämtliche Teams beim Erreichen der übergeordneten Ziele. Im Berichtsjahr wurde der Bereich Nachhaltigkeit mit 50 Stellenprozenten ergänzt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf allen Hierarchiestufen stehen in der Pflicht, die formulierte Nachhaltigkeitsstrategie umzusetzen. Zu Nachhaltigkeitsthemen finden regelmässig interne Schulungen für das gesamte Personal statt. Diese Trainings werden auch in Zukunft Priorität haben. Weil die Bewirtschaftungsunternehmen sehr gut über die einzelnen Objekte informiert sind, tauschen wir uns zudem mit unseren Bewirtschaftserinnen und Bewirtschaftern regelmässig zu verschiedenen Nachhaltigkeitsthemen aus.

Aktualisierte und ergänzte Leitfäden

Um die Integration der Strategie in die Bauprozesse zu gewährleisten, orientieren wir uns an internen Leitfäden. Ausserdem entwickeln wir interne Richtlinien, die für unsere Vertragspartner (Totalunternehmer usw.) verbindlich sind. Die bestehenden Leitfäden wurden aktualisiert und ergänzt – beispielsweise mit den Themen Wärmeerzeugung, Elektromobilität, naturnahe Umgebungsflächen, Hindernisfreiheit oder Zusammenschluss zum



Quelle: AXA Investment Managers Schweiz AG – Real Assets

Eigenverbrauch von Solarstrom (ZEV). Neu hinzugekommen sind unter anderem Leitfäden zu den Themen Energie-Monitoring und Kreislaufwirtschaft.

Trotz der aktiven Kommunikation haben wir nur einen begrenzten Einfluss auf den Ressourcenverbrauch der Mieterschaft. Mehr Einfluss auf die Nutzung von Energie, Wasser und Strom nehmen wir bei Verträgen mit gewerblichen Mietern bereits durch Green-Lease-Mietverträge. Bei allen Vertragsabschlüssen mit gewerblichen Mietern ist die Green-Lease-Klausel, die die Nachhaltigkeit bei der Immobiliennutzung fördern, seit dem 1. Januar 2022 Standard. Im Berichtsjahr konnte mit der Einführung der Nachhaltigkeitsklausel in allen von der AXA selbst genutzten Liegenschaften ein weiterer Schritt in Richtung einer möglichst umfassenden Abdeckung unseres Portfolios an Geschäftsliegenschaften mit Green-Lease-Verträgen gemacht werden. Per 30. September 2022 konnten bereits 31 neue Geschäftsmietverträge, die die Klausel enthalten, unterzeichnet werden. Weitere 20 Abschlüsse mittels Nachtrag befinden sich derzeit im Unterzeichnungsprozess. Zusammen entspricht dies einem Vertragsvolumen von rund 6 Mio. CHF.

Eine entsprechende Green-Lease-Präambel im Sinne einer Sensibilisierung wurde im Berichtszeitraum auch für Wohnmietverträge erstellt und wird seit Herbst 2022 bei Wohn-Mietvertragsabschlüssen implementiert.

Sehr gute Ergebnisse im Benchmark

Mit der jährlichen Teilnahme am führenden Bewertungssystem zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienunternehmen und -gefassen (Global Real Estate Sustainability Benchmark; GRESB) überprüfen wir, wie gut die Nachhaltigkeit im Unternehmen verankert ist und ob unsere diesbezüglichen Bestrebungen Wirkung zeigen. Wir sind stolz darauf, dass unser langjähriges Engagement im Bereich Nachhaltigkeit anerkannt wird: Die Fonds AXA ImmoVation Commercial und AXA ImmoVation Residential nahmen im Berichtsjahr zum ersten Mal einzeln am GRESB teil. AXA ImmoVation Residential belegt Rang 1 in seiner Peer Group, und das Gefäss AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz, das zum ersten Mal am Benchmark teilnahm, schaffte es direkt auf Rang 3 in seiner Peer Group. Alle drei Fonds AXA ImmoVation Commercial, AXA ImmoVation Residential

Unsere Errungenschaften im Bereich ESG

sowie AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz erhielten eine Gesamtbewertung von drei Sternen bei der Komponente Standing Investment. Bei der Komponente Development erreichte AXA Immovation Commercial das Maximum von fünf möglichen Sternen. Die AXA Anlagestiftung konnte einen beachtlichen Punktezuwachs verzeichnen: Sie erreichte vier Sterne bei der Komponente Standing Investment und vier Sterne bei der Komponente Development. Dank einer besseren Datenabdeckung und -qualität konnte insbesondere bei den Verbrauchskennzahlen eine deutliche Verbesserung erzielt werden¹²⁾.

Risikomanagement und Szenarioanalysen

Im Zusammenhang mit dem Klimawandel sind grössere Umweltrisiken zu erwarten. Wir versuchen, diese Risiken so gut wie möglich abzuschätzen und ihnen auf sinnvolle und wirtschaftliche Weise zu begegnen. Einmal jährlich analysieren wir die ESG-Performance unseres Immobilienportfolios, identifizieren unsere Risikoexposition und definieren mögliche Verbesserungsmassnahmen für die nächsten zwölf Monate.

Risiko-Score für alle Liegenschaften

Seit 2020 verfügen alle Liegenschaften in unserem Portfolio über einen Risiko-Score. Damit können wir Risiken aus Naturereignissen wie Erdbeben, Überschwemmungen oder Stürmen frühzeitig abschätzen und managen. Unabhängig davon wird im Rahmen der Kontroll- und Zustandsberichte für jede Liegenschaft geprüft, ob sie in einer Gefahrenzone liegt. Ist dies der Fall, werden entsprechende bauliche Massnahmen ergriffen, um die Werthaltigkeit des Gebäudes zu schützen.

Beispielsweise haben wir zum Hochwasserschutz eine Liegenschaft in Neuenburg erhöht gebaut, weil sie sehr nahe am Wasser liegt. Zusätzlich wurde eine Stützwand errichtet, die nicht vom Wasser abgetragen werden kann.

Manche unserer Liegenschaften befinden sich in einer Gefahrenzone. Das ist zum Beispiel bei einer Liegenschaft in Genf der Fall, die an einer Transitstrasse liegt. Dort besteht die Gefahr, dass entflammbare Güter transportiert werden. Deshalb lassen sich in Richtung dieser Strasse die Fenster des Gebäudes nicht öffnen.

In manchen Gefahrenzonen, etwa in Erdbebengebieten, sind darüber hinaus Auflagen bei den Baubewilligungen zu beachten.

Dank CO₂-Absenkpfad-Modell Risiken frühzeitig erkennen

Mit dem Modell für den CO₂-Absenkpfad lassen sich verschiedene Szenarien in Bezug auf Energiepreisentwicklungen, CO₂-Abgaben oder allfällige regulatorische Verschärfungen im Energiebereich berechnen. Gleichzeitig lässt sich die Resilienz des Portfolios gegenüber solchen Risiken modellieren und beziffern. Auf dieser Basis ist es uns möglich, im Sinne einer soliden, nachhaltigen Anlagestrategie fundierte Investitionsentscheidungen zu fällen.

Erfahrungen sind nur begrenzt für Prognosen nutzbar

Da Klimarisiken eine langfristige Sichtweise erfordern und nur schwer fassbar sind, erhöhen sich die entsprechenden Anforderungen an unsere Liegenschaften und Bauprojekte. Für die Risikoabschätzung stehen nur historische Daten zur Verfügung. Da aber der Klimawandel die Risiken überproportional beeinflusst, lässt sich von vergangenen Ereignissen nicht ohne Weiteres auf künftige schliessen. In den kommenden Jahren werden wir die Risiko-Scores und die verschiedenen Risiko-Level deshalb noch spezifischer in die Planung und in die bestehenden Prozesse integrieren müssen.

¹²⁾ Auszeichnungen oder Ratings dienen ausschliesslich Informationszwecken und sollten nicht als Empfehlung eines Unternehmens von AXA Investment Managers oder seiner Produkte oder Dienstleistungen ausgelegt werden. Bitte informieren Sie sich auf den Webseiten der Sponsoren/Emittenten über die Kriterien, nach denen die Auszeichnungen/Ratings vergeben werden.



GRI-Bericht

Universelle Standards

Organisationsprofil	
102-1	Name der Organisation AXA Investment Managers Schweiz AG – Real Assets
102-2	Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen AXA Investment Managers, Real Assets ist mit mehr als EUR 879 Mrd. der grösste Immobilien-Asset-Manager in Europa ¹⁾ . In der Schweiz verwaltet die AXA Investment Managers Schweiz AG, Real Assets die Immobilienanlagen der AXA Schweiz sowie Vermögen von Schweizer Pensionskassen – mit einer Immobilien-Anlagestiftung und drei Immobilienfonds mit einem Gesamtvolumen von CHF 18,2 Mrd. (per 30. Juni 2022).
102-3	Hauptsitz der Organisation Zürich
102-4	Betriebsstätten Schweiz
102-5	Eigentumsverhältnisse und Rechtsform Die AXA Investment Managers Schweiz AG ist eine Tochtergesellschaft der AXA Investment Managers S. A. mit Sitz in La Défense, 92800 Puteaux, Frankreich. Diese wird von der an der Börse Euronext kotierten AXA S.A. mit Sitz in Paris gehalten.
102-6	Belieferte Märkte Die AXA Investment Managers Schweiz AG – Real Assets investiert die ihr anvertrauten Gelder in Immobilien in der ganzen Schweiz. Die Anlagen konzentrieren sich auf Städte und verkehrstechnisch gut angebundene Agglomerationen in den starken Wirtschaftsregionen. Investitionen erfolgen sowohl in Bestandsliegenschaften als auch in attraktive Entwicklungs- und Bauprojekte. Hauptsächlich handelt es sich dabei um Wohnliegenschaften, Büroliegenschaften, Verkaufsflächen sowie gewerblich und gemischt genutzte Liegenschaften mit langfristig soliden Mieterträgen.
102-7	Grösse der Organisation AXA Investment Managers Schweiz AG – Real Assets, beschäftigt in der Schweiz 63 Mitarbeitende.

¹⁾ Alternatives Investments | AXA IM Corporate (axa-im.com)

102-8 Informationen zu Angestellten und sonstigen Mitarbeitern

Mitarbeitende (per 30. Juni 2022)		Personen
Total*		63
nach Geschlecht		
	Weiblich	26
	Männlich	37
nach Beschäftigungsverhältnis		
Vollzeit	Weiblich	22
	Männlich	35
Teilzeit	Weiblich	4
	Männlich	2

* Von den 63 Mitarbeitenden sind 61 Mitarbeitende in einem unbefristeten Anstellungsverhältnis beschäftigt. 2 Mitarbeitende stehen in einem befristeten Anstellungsverhältnis. Dazu zählt eine Praktikantin. Trainees oder externe Mitarbeitende gibt es im Unternehmen nicht. Zusätzlich werden zwei Lernende der AXA Schweiz ausgebildet.

Quelle: AXA Investment Managers Schweiz AG

102-9 Lieferkette

Die vorgelagerte Lieferkette kann zahlreiche Stufen umspannen – insbesondere bei den eingesetzten Baustoffen. Die Anzahl direkter Lieferanten ist je nach Bauprozess und geografischer Lage der Liegenschaft unterschiedlich gross. Die nachgelagerte Lieferkette umfasst einerseits die Investoren der von uns verwalteten Immobilienanlageprodukte und andererseits die Verwalter, Bewirtschafter, Mieter und Nutzer der Liegenschaften in unserem Portfolio.



Quelle: AXA Investment Managers Schweiz AG

102-10 Signifikante Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette

Keine

102-11 Vorsorgeansatz oder Vorsorgeprinzip

Die AXA Gruppe vertritt die Meinung, dass eine um vier Grad wärmere Welt nicht versicherbar ist. Wir verfügen daher über eine intrinsische Motivation, unsere Liegenschaften nachhaltig zu managen. Kosteneffiziente Massnahmen im Bereich Umwelt werden umgehend umgesetzt.

GRI-Bericht

102-12

Externe Initiativen

Als Teil der AXA Gruppe unterstützen wir folgende Initiativen und Organisationen:

- Climate Action 100+
- Climate Bonds Partner Program
- Global Investor Coalition on Climate Change (inklusive AIGCC, Ceres, IGCC, IIGCC),
- International Labour Organization (ILO)
- Montreal Pledge
- Leitlinien der OECD für multinationale Unternehmen
- Principles for Responsible Investment (PRI)
- RE 100
- Net Zero Asset Owner Alliance
- Net Zero Asset Managers Initiative
- Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD)
- UN Environment Programme Finance Initiative
- UN Global Compact
- UN Sustainable Development Goals (SDGs)

102-13

Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen

AXA Investment Managers Schweiz AG – Real Assets,
ist Mitglied folgender Verbände und Interessengruppen:

- Verband Immobilien Schweiz (VIS)
- Asset Management Association Switzerland (AMAS)
(früher Swiss Funds & Asset Manager Association SFAMA)
- Interessengemeinschaft privater, professioneller Bauherren (IPB)
- Klimastiftung Schweiz
- lokale Interessengemeinschaften (Vereinigung Bahnhofstrasse Zürich,
Vereinigung Löwenstrasse Zürich usw.)

Als Teil von AXA Investment Managers (global) sind wir
ausserdem Mitglied folgender Organisationen:

- Urban Land Institute (ULI)
- Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)
- European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles (INREV)
- Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (SGNI)

Strategie

102-14

Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers

Siehe Seite 3

Ethik und Integrität

102-16 Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen

Wir teilen die Werte der AXA Gruppe:

- Der Kunde zuerst – wir stellen den Kunden in den Mittelpunkt unseres Handelns.
- Integrität – wir übernehmen Verantwortung.
- Mut – wir befähigen andere zu handeln und suchen nach Möglichkeiten, zu lernen und uns zu entwickeln.
- ONE AXA – wir streben nach kollektivem Erfolg durch Vielfalt und Zusammenarbeit.

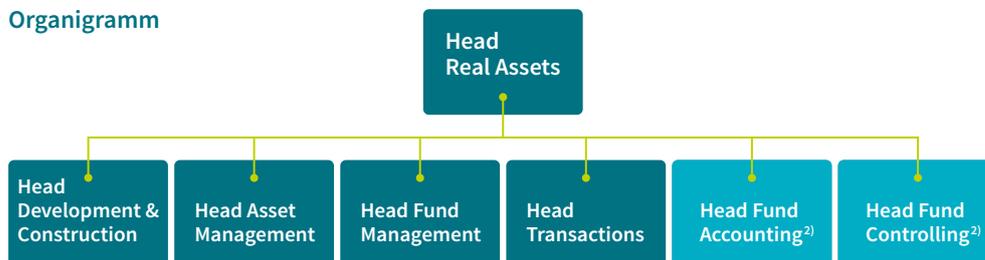
Das Einhalten dieser vier Verhaltensgrundsätze am Arbeitsplatz wird von allen Mitarbeitenden erwartet.

Unternehmensführung

102-18 Führungsstruktur

Die Führung von AXA Investment Managers Schweiz AG – Real Assets, besteht aus sieben Personen.

Organigramm



Quelle: AXA Investment Managers Schweiz AG – Real Assets

Neben dem lokalen Führungsgremium wird bei der Entscheidungsfindung zu ökonomischen, ökologischen und sozialen Themen auch die Fachverantwortliche Nachhaltigkeit miteinbezogen. Eine Nachhaltigkeitsverantwortliche treibt die Strategieimplementierung systematisch voran und unterstützt sämtliche Teams beim Erreichen der übergeordneten Nachhaltigkeitsziele.

²⁾ Nicht Teil des obersten Entscheidungsgremiums.

GRI-Bericht

Einbindung von Stakeholdern																	
102-40	<p>Liste der Stakeholder-Gruppen</p> <p>Zu den wichtigsten Stakeholdern gehören institutionelle Investorinnen und Investoren, Mieterinnen und Mieter, Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter sowie Geschäftspartner, Gemeinden und Behörden, Architekten, Planer und Baugewerbe, Nachbarschaft, Verbände und lokale Interessengemeinschaften, Medien und Öffentlichkeit sowie die Politik.</p>																
102-41	<p>Tarifverträge</p> <p>Die Mitarbeitenden von AXA Investment Managers Schweiz AG – Real Assets, unterstehen keinen Tarifverträgen.</p>																
102-42	<p>Ermittlung und Auswahl der Stakeholder</p> <p>Die wichtigsten Stakeholder tragen entweder als Geschäftspartner zur erfolgreichen Geschäftstätigkeit von AXA Investment Managers Schweiz AG – Real Assets bei oder werden von der Geschäftstätigkeit beeinflusst.</p>																
102-43	<p>Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Stakeholder</th> <th>Beispiele für die Einbindung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Institutionelle Investoren</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ■ Regelmässiger Austausch mit Fondsmanagern ■ Informationsübermittlung durch Präsentationen, persönliche Treffen, Telefongespräche, Jahresberichte, Newsletter und Factsheets </td> </tr> <tr> <td>Kommerzielle Mieter</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ■ Regelmässige Treffen oder telefonischer Austausch ■ Indirekte Informationen </td> </tr> <tr> <td>Private Mieter</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ■ Informationsveranstaltungen für Mieter und Anwohner bei Bau- und Sanierungsprojekten ■ Indirekter Informationsfluss über Bewirtschaftungsfirmen (meist schriftlich) ■ Austausch bei Liegenschaftsbesichtigungen ■ Mehrstufige Partizipationsprozesse bei grösseren Bau- und Sanierungsprojekten ■ Soziokulturelle Projekte in ausgewählten Siedlungen </td> </tr> <tr> <td>Bewirtschafter und Geschäftspartner</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ■ Häufiger, direkter Austausch zwischen Asset Managern und Bewirtschaftern ■ Vierteljährliche, übergeordnete Koordinationssitzungen </td> </tr> <tr> <td>Architekten, Planer und Baugewerbe</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ■ Regelmässige, themenspezifische Koordinations-sitzungen bei Bauprojekten </td> </tr> <tr> <td>Nachbarschaft</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ■ Involvierung und Informationsfluss bei Bauvorhaben ■ Kompromissuche bei Meinungsverschiedenheiten </td> </tr> <tr> <td>Gemeinden und Behörden</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ■ Baueingaben ■ Involvierung und Vorabklärungen bei Bauvorhaben ■ Partizipation </td> </tr> </tbody> </table>	Stakeholder	Beispiele für die Einbindung	Institutionelle Investoren	<ul style="list-style-type: none"> ■ Regelmässiger Austausch mit Fondsmanagern ■ Informationsübermittlung durch Präsentationen, persönliche Treffen, Telefongespräche, Jahresberichte, Newsletter und Factsheets 	Kommerzielle Mieter	<ul style="list-style-type: none"> ■ Regelmässige Treffen oder telefonischer Austausch ■ Indirekte Informationen 	Private Mieter	<ul style="list-style-type: none"> ■ Informationsveranstaltungen für Mieter und Anwohner bei Bau- und Sanierungsprojekten ■ Indirekter Informationsfluss über Bewirtschaftungsfirmen (meist schriftlich) ■ Austausch bei Liegenschaftsbesichtigungen ■ Mehrstufige Partizipationsprozesse bei grösseren Bau- und Sanierungsprojekten ■ Soziokulturelle Projekte in ausgewählten Siedlungen 	Bewirtschafter und Geschäftspartner	<ul style="list-style-type: none"> ■ Häufiger, direkter Austausch zwischen Asset Managern und Bewirtschaftern ■ Vierteljährliche, übergeordnete Koordinationssitzungen 	Architekten, Planer und Baugewerbe	<ul style="list-style-type: none"> ■ Regelmässige, themenspezifische Koordinations-sitzungen bei Bauprojekten 	Nachbarschaft	<ul style="list-style-type: none"> ■ Involvierung und Informationsfluss bei Bauvorhaben ■ Kompromissuche bei Meinungsverschiedenheiten 	Gemeinden und Behörden	<ul style="list-style-type: none"> ■ Baueingaben ■ Involvierung und Vorabklärungen bei Bauvorhaben ■ Partizipation
Stakeholder	Beispiele für die Einbindung																
Institutionelle Investoren	<ul style="list-style-type: none"> ■ Regelmässiger Austausch mit Fondsmanagern ■ Informationsübermittlung durch Präsentationen, persönliche Treffen, Telefongespräche, Jahresberichte, Newsletter und Factsheets 																
Kommerzielle Mieter	<ul style="list-style-type: none"> ■ Regelmässige Treffen oder telefonischer Austausch ■ Indirekte Informationen 																
Private Mieter	<ul style="list-style-type: none"> ■ Informationsveranstaltungen für Mieter und Anwohner bei Bau- und Sanierungsprojekten ■ Indirekter Informationsfluss über Bewirtschaftungsfirmen (meist schriftlich) ■ Austausch bei Liegenschaftsbesichtigungen ■ Mehrstufige Partizipationsprozesse bei grösseren Bau- und Sanierungsprojekten ■ Soziokulturelle Projekte in ausgewählten Siedlungen 																
Bewirtschafter und Geschäftspartner	<ul style="list-style-type: none"> ■ Häufiger, direkter Austausch zwischen Asset Managern und Bewirtschaftern ■ Vierteljährliche, übergeordnete Koordinationssitzungen 																
Architekten, Planer und Baugewerbe	<ul style="list-style-type: none"> ■ Regelmässige, themenspezifische Koordinations-sitzungen bei Bauprojekten 																
Nachbarschaft	<ul style="list-style-type: none"> ■ Involvierung und Informationsfluss bei Bauvorhaben ■ Kompromissuche bei Meinungsverschiedenheiten 																
Gemeinden und Behörden	<ul style="list-style-type: none"> ■ Baueingaben ■ Involvierung und Vorabklärungen bei Bauvorhaben ■ Partizipation 																

Stakeholder	Beispiele für die Einbindung
Verbände und lokale Interessengemeinschaften	<ul style="list-style-type: none"> ■ Austausch zu aktuellen Themen ■ Weiterbildung und Know-how-Transfer
Medien und Öffentlichkeit	<ul style="list-style-type: none"> ■ Kontakt und Informationsbereitstellung bei Medienanfragen ■ Kontakt mit spezifischen Medien (z. B. Fachzeitschriften) bei öffentlichkeitswirksamen Projekten
Politik	<ul style="list-style-type: none"> ■ Austausch und Einbringung von Interessen

102-44 Wichtige Themen und hervorgebrachte Anliegen

Stakeholder	Themen und Anliegen
Institutionelle Investoren	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nachhaltige Ausrichtung des Immobilienportfolios ■ Extern geprüfte Qualitätssicherung/Validierung (GRESB, Gebäudezertifizierungen)
Kommerzielle Mieter	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sauberkeit ■ Flexibilität ■ Komfort ■ Gebäudezertifizierungen ■ Direkte und unkomplizierte Kommunikationswege
Private Mieter	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gutes Preis-Leistungs-Verhältnis ■ Einfache, unkomplizierte Kommunikation und Informationsbeschaffung ■ Flächen zur Förderung des nachbarschaftlichen Austauschs (Urban Gardening, Gemeinschaftsraum usw.)
Bewirtschafter und Geschäftspartner	<ul style="list-style-type: none"> ■ Einfache, schlanke Prozesse ■ Gute Zusammenarbeit ■ Unkomplizierter Austausch
Architekten, Planer und Baugewerbe	<ul style="list-style-type: none"> ■ Klare Kommunikation ■ Partnerschaftlicher Austausch
Nachbarschaft	<ul style="list-style-type: none"> ■ Involvierung bei Bauprojekten ■ Partizipation bei grösseren Bauvorhaben
Gemeinden und Behörden	<ul style="list-style-type: none"> ■ Involvierung bei grösseren Bauvorhaben ■ Einhalten geltender Vorschriften
Verbände und lokale Interessengemeinschaften	<ul style="list-style-type: none"> ■ Informeller Austausch ■ Informationsbeschaffung zu spezifischen Fragestellungen ■ Netzwerk
Medien und Öffentlichkeit	<ul style="list-style-type: none"> ■ Ehrlicher, vertrauenswürdiger Diskurs ■ Informationsbeschaffung
Politik	<ul style="list-style-type: none"> ■ Schärfen des Verständnisses für Immobilien und verwandte Themen

GRI-Bericht

	Vorgehensweise bei der Berichterstattung
102-45	Im Konzernabschluss enthaltene Entitäten
	AXA Investment Managers Schweiz AG – Real Assets
	Portfolios:
	■ AXA Anlagestiftung Immobilien Schweiz
	■ AXA Innovation Commercial
	■ AXA Innovation Residential
	■ AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz
	■ Liegenschaften der AXA Schweiz
102-46	Vorgehen zur Bestimmung des Berichtsinhalts und der Abgrenzung der Themen
	2020 wurde eine Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt, um jene Nachhaltigkeitsthemen weiter zu schärfen und zu priorisieren, die für unsere Geschäftstätigkeit und unsere Berichterstattung zentral sind. In einem ersten Schritt haben wir dazu eine Liste potenziell relevanter Themen erstellt. Die Basis dazu bildeten die Standards der Global Reporting Initiative (GRI), die Themen des Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), unsere eigenen, etablierten Nachhaltigkeitsthemen sowie die wesentlichen Themen unserer Peers. Um eine zu bewältigende Grundlage zur Beurteilung der Wichtigkeit zu schaffen, wurde diese Themenliste durch Kategorisierung und Gruppierung verdichtet. In einem zweiten Schritt wurden die Themen in einem Workshop mit Vertretern des Nachhaltigkeitsausschusses – bestehend aus dem Head Real Assets Schweiz, dem Local Head Asset Management, zwei Fondsmanagern und der Nachhaltigkeitsverantwortlichen – bewertet und priorisiert. Die Wesentlichkeit der Themen wurde anhand folgender Kriterien bewertet:
	■ Wichtigkeit für unseren langfristigen Geschäftserfolg
	■ Wichtigkeit für die Entscheidungsfindung unserer Stakeholder
	■ Bedeutung der Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit (Impact)
102-47	Liste der wesentlichen Themen
	Siehe Seiten 13–14

102-48 **Neudarstellung von Informationen**

Neu werden für das Berichtsjahr die Umweltkennzahlen nach den Empfehlungen der Swiss Asset Management Association (AMAS), publiziert im Mai 2022, berechnet.

Grundlage für die Berechnung ist das AMAS-Zirkular Nr. 04/2022 „Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds“. AXA Investment Managers Schweiz AG – Real Assets wendet zur Berechnung der Umweltrelevanten Kennzahlen folgende Konkretisierungen der AMAS-Richtlinien an:

Abdeckungsgrad:

- Als massgebliche Fläche gilt die Energiebezugsfläche (EBF) in m².
- Nicht fertige Bauten fliessen **nicht** in die Berechnung des Abdeckungsgrads mit ein.¹⁾
- Im Berichtsjahr abgeschlossene Bauprojekte fliessen in die Berechnung des Abdeckungsgrads mit ein, wenn mindestens 6 Monate erhobene Umweltdaten vorliegen. Die restlichen 6 Monate zur Vervollständigung des Berichtsjahrs werden auf Basis der vorhandenen Datenlage extrapoliert.²⁾
- Neu erworbene Liegenschaften fliessen bis 18 Monate nach Antrittsdatum **nicht** in die Berechnung des Abdeckungsgrads mit ein, ausser es liegen Umweltdaten von mindestens 6 Monaten innerhalb des Berichtsjahrs vor. Die restlichen 6 Monate zur Vervollständigung des Berichtsjahrs werden in diesem Fall auf Basis der vorhandenen Datenlage extrapoliert.²⁾
- Liegenschaften, die sich bereits über 18 Monate im Besitz eines von der AXA Investment Managers Schweiz AG – Real Assets verwalteten Fonds befinden und deren Umweltdaten noch nicht regelmässig gemessen werden, fliessen anhand von Benchmarks (Modelldaten) in die Berechnung des Abdeckungsgrads mit ein.³⁾

Treibhausgasemissionen und Intensität von Treibhausgasemissionen:

Zur Berechnung der Treibhausgasemissionen in kg CO₂-Äquivalenten (kg CO₂-eq) können die Emissionsfaktoren gemäss KBOB „Ökobilanzdaten im Baubereich 2009-1-2022“, Greenhouse Gas Protocol (Treeze 2017, Defra 2016) oder intep (2022) „Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor“ verwendet werden.⁴⁾ Im vorliegenden Bericht wurden die Umweltkennzahlen einmal auf Basis der KBOB-Ökobilanzdaten und einmal auf Basis von Treeze (2017) und Defra (2016) nach GHGP berechnet und separat ausgewiesen.

¹⁾ Als nicht fertige Bauten gelten angefangene Bauten, Bauprojekte, Bauland und Abbruchobjekte gemäss Inventar.

²⁾ EnergyGIDO Pom+.

³⁾ Als Benchmark gilt die Datengrundlage vergleichbarer Liegenschaften aus dem Datenmodell von Pom+.

⁴⁾ KBOB: Ökobilanzdaten im Baubereich 2009-1-2016 (ecobau/Instrumente/Ökobilanzen),
The GHG Emissions Calculation Tool | Greenhouse Gas Protocol (ghgprotocol.org);
Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor (intep.com)

GRI-Bericht

102-49	Änderungen bei der Berichterstattung
	Keine
102-50	Berichtszeitraum
	1. Oktober 2021 bis 30. September 2022 Umweltkennzahlen: Kalenderjahr 2021
102-51	Datum des letzten Berichts
	3. Dezember 2021
102-52	Berichtszyklus
	Jährlich
102-53	Ansprechpartner bei Fragen zum Bericht
	Katharina Hopp Asset Management/Sustainability Analyst, Real Assets AXA Investment Managers Schweiz AG Affolternstrasse 42 Postfach 6949 CH-8050 Zürich
102-54	Erklärung zur Berichterstattung in Übereinstimmung mit den GRI-Standards
	Dieser Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI-Standards, Option „Kern“, erstellt.
102-55	GRI-Inhaltsindex
	Siehe Seiten 64–69
102-56	Externe Prüfung
	Es wurde keine Prüfung durchgeführt.

Themenspezifische Standards

Ökologische Themen

Energieeffizienz und CO₂-Ausstoss

103:2016 Managementansatz

- 103-1** Immobilien sind für einen beachtlichen Teil der weltweiten CO₂-Emissionen verantwortlich. Als Immobilien-Asset-Manager nehmen wir unsere diesbezügliche Verantwortung wahr und leisten im Auftrag der Investoren unseren Beitrag zur Klimawende.
- 103-2** Wir verbessern die Energieeffizienz unserer Liegenschaften laufend. Durch das systematische Erfassen des Energieverbrauchs können wir gezielte Optimierungsmassnahmen im Betrieb von Bestandsliegenschaften einleiten und damit Energie- und Kosteneinsparungen erzielen, die über die Nebenkosten auch unseren Mietern zugutekommen. Bei Sanierungen streben wir als Mindestanforderung das Erreichen der Klasse GEAK C (Gebäudeenergieausweis der Kantone) oder besser an, was einer umfassenden Altbausanierung mit Einsatz von erneuerbaren Energieträgern entspricht. Um die CO₂-Emissionen zu senken, werden sowohl bei Neubauten als auch bei Sanierungen oder beim Austausch von Heizsystemen fossile durch erneuerbare Energieträger ersetzt. Um die Umstellung auf Heizsysteme mit erneuerbaren Energieträgern frühzeitig zu planen und zu budgetieren, werden sämtliche Öl- und Gasheizungen nach 15 Jahren Einsatzdauer einer Energieträgeranalyse unterzogen. Jedes von uns verwaltete Anlagegefäss beinhaltet einen CO₂-Absenkpfad, der bis spätestens 2050 zu einer Dekarbonisierung des kompletten Portfolios führen soll. Der Pfad basiert auf einem objektspezifischen CO₂-Aktionsplan für jede Liegenschaft, der uns als konkretes Instrument zum Erreichen des Netto-Null-Ziels dient. Auf unserem Weg zur angestrebten Klimaneutralität vergleichen wir die gemessenen Umweltkennzahlen regelmässig mit den Sollwerten, um bei Abweichungen frühzeitig die erforderlichen Anpassungen vorzunehmen. Wir installieren auf den Dächern unserer Liegenschaften zunehmend Photovoltaikanlagen und realisieren Zusammenschlüsse zum Eigenverbrauch (ZEV). Dabei profitieren unsere Mieter von günstigem und lokal produziertem Solarstrom – und unsere Anleger von einer Verzinsung der Investition. Weil wir nicht nur Strom für den Eigenverbrauch produzieren, sondern nach Möglichkeit die gesamte Dachfläche für die Installation von Photovoltaikanlagen ausnutzen, leisten wir einen wichtigen Beitrag zur Dekarbonisierung des Energiesektors in der Schweiz.
- 103-3** Mithilfe des GEAK können wir die Gesamtenergieeffizienz unserer Liegenschaften ermitteln und daraus konkrete Verbesserungsmassnahmen ableiten. Kennzahlen – wie die produzierte Sonnenenergie in kWh, der Energieverbrauch in kWh/m² und der CO₂-Ausstoss in kg/m² – werden permanent überwacht und mit den entsprechenden Benchmarks verglichen. Dies ermöglicht es uns, den Betrieb sämtlicher Liegenschaften zu optimieren und unseren ökologischen Fussabdruck systematisch zu reduzieren.

GRI-Bericht

302:2016	Energie
302-1	Siehe Tabelle „Umweltkennzahlen 2021“ unter GRI 302-4
302-3	Siehe Tabelle „Umweltkennzahlen 2021“ unter GRI 302-4
302-4	Umweltkennzahlen 2021
AMAS Umweltkennzahlen Gesamtportfolio	
Abdeckungsgrad (in %) ¹⁾	100 %
Energiebezugsfläche (EBF, in m ²)	3'284'337
Energieträgermix Heizung (in % EBF)	
Gas	44,8 %
Öl	13,7 %
Fernwärme	30,7 %
Biomasse	2,3 %
Wärmepumpe	8,6 %
Energieträgermix Heizung nach effektivem Verbrauch (in % kWh)	
Gas	50,0 %
Öl	16,8 %
Fernwärme	27,2 %
Biomasse	2,6 %
Wärmepumpe	3,4 %
Energieträgermix Allgemestrom (in % kWh)²⁾	
fossil	0 %
nicht fossil (erneuerbar)	100,0 %
Energieverbrauch (in kWh)	340'040'484
Energieintensität (in kWh/m² EBF)	103,5
Treibhausgasemissionen (in kg CO₂-eq) nach KBOB	58'724'129
Treibhausgasemissionen (in kg CO ₂ -eq) nach GHGP	57'028'917
Treibhausgasintensität (in kg CO₂-eq/m² EBF nach KBOB)	17,9
Treibhausgasintensität (in kg CO ₂ -eq/m ² GHGP)	17,4

Quelle: AXA Investment Managers Schweiz AG, Berechnet per 31.12.2021 (siehe auch Methodik-Teil).
Die Umweltkennzahlen bilden 718 Liegenschaften ab.

¹⁾ Portfoliozusammensetzung per 31.12.2021, 718 Liegenschaften

²⁾ AXA Investment Managers bezieht zu 100 % erneuerbar zertifizierten Strom

AMAS Umweltkennzahlen Gesamtportfolio – Zusatz GRI		
Energieverbrauch Allgemeinstrom	kWh	48'195'818
Energieintensität Allgemeinstrom	kWh/m ² EBF	14,67
Energieverbrauch gesamt	kWh	340'040'484
Scope 1	kWh	202'323'120
Gas	kWh	145'163'007
Öl	kWh	48'709'993
Biomasse	kWh	7'511'125
Fernwärme	kWh	194'681
Wärmepumpe	kWh	744'314
Scope 2	kWh	137'717'364
Gas	kWh	22'028'338
Öl	kWh	4'473'683
Fernwärme	kWh	97'670'897
Biomasse	kWh	894'876
Wärmepumpe	kWh	12'649'571
Energieintensität gesamt	kWh/m² EBF	103,53
Scope 1	kWh/m² EBF	61,60
Scope 2	kWh/m² EBF	41,93
Treibhausgasemissionen gesamt¹⁾	kg CO₂-eq	58'724'129
Scope 1	kg CO₂-eq	47'849'092
Gas	kg CO ₂ -eq	32'762'222
Öl	kg CO ₂ -eq	14'659'843
Biomasse	kg CO ₂ -eq	243'234
Fernwärme ²⁾	kg CO ₂ -eq	14'089
Wärmepumpe ²⁾	kg CO ₂ -eq	169'704
Scope 2	kg CO₂-eq	10'875'037
Gas	kg CO ₂ -eq	725'091
Öl	kg CO ₂ -eq	230'971
Biomasse	kg CO ₂ -eq	17'412
Fernwärme	kg CO ₂ -eq	8'883'240
Wärmepumpe	kg CO ₂ -eq	1'018'323
Treibhausgasintensität gesamt¹⁾	kg CO₂-eq/m² EBF	17,9
Scope 1	kg CO₂-eq/m² EBF	14,6
Scope 2	kg CO₂-eq/m² EBF	3,3
Wasserverbrauch	m³	2'884'018
Wasserintensität	m³/m² EBF	0,9

¹⁾ Berechnung auf Grundlage der Emissionsfaktoren nach KBOB (Ökobilanzdaten im Baubereich 2009-1-2016 (ecobau/Instrumente/Ökobilanzen)).

²⁾ Betrifft 2-Stoffanlagen mit erneuerbarem Hauptenergeträger (Fernwärme oder Wärmepumpe) und fossilem Sekundärenergieträger.

GRI-Bericht

Methodik der Umweltkennzahlen nach AMAS Vorgaben, Daten und Berechnungsgrundlagen (2022):

Grundlage für die Berechnung ist das AMAS-Zirkular Nr. 04/2022 „Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds“. Die Reportingperiode der Umweltkennzahlen umfasst den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021. Als massgebliche Fläche gilt die Energiebezugsfläche (EBF) in m². Diese wird auf Basis der vermietbaren Fläche (VMF) errechnet. Für die Berechnung der EBF werden unterschiedliche Faktoren im Bereich zwischen 1,05–1,2 je nach Nutzungstyp angewendet¹⁾.

- Nicht fertige Bauten (angefangene Bauten, Bauprojekte, Bauland und Abbruchobjekte) fliessen nicht in die Berechnung des Abdeckungsgrades mit ein.
- Neu erworbene Liegenschaften und im Berichtszeitraum fertiggestellte Bauten fliessen dann in die Berechnung mit ein, wenn mindestens 6 Monate erhobene Umweltdaten vorliegen. Die restlichen 6 Monate zur Vervollständigung des Berichtsjahres werden mit Basis der vorhandenen Datenlage extrapoliert.
- Die Umweltkennzahlen werden grundsätzlich anhand von automatisiert erfassten Verbrauchsdaten berechnet, oder manuell mittels Zähler- und Rechnungsauslesung erfassten Daten berechnet.
- Bei neu zugekauften Liegenschaften, die noch nicht über eine automatisierte Datenerfassung verfügen, wurden Benchmarks (Modelldaten) für die Berechnung angewendet²⁾.
- Die Treibhausgasemissionen und Treibhausgasintensitäten wurden einmal auf Basis der Emissionsfaktoren nach Empfehlung der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (KBOB) sowie einmal nach Greenhouse Gas Protocol (GHGP) berechnet und separat ausgewiesen³⁾.
- Die Kennzahlen zu Treibhausgasemissionen sowie Treibhausgasintensitäten bilden die direkten Emissionen (scope 1) ab, die durch die Liegenschaft selbst verursacht werden, aufgrund der Beheizung mit Erdgas oder Heizöl.
- Die indirekten Emissionen (scope 2) umfassen die vorgelagerten oder „upstream“ Emissionen, die zur Liegenschaft geführt werden, wie z. B. Allgemiestrom.
- Der Mieterstrom, welcher zur scope 3 Emissions-Klasse gehört, wird in den Berechnungen nicht abgebildet.

Die Daten beziehen sich auf Allgemiestrom, Gesamtwärme und Gesamtwasser. Wärmeverbräuche wurden für die Berechnung der Energieintensität klimakorrigiert.

¹⁾ Basis: FM Monitor (pom+)

²⁾ Als Benchmark gilt die Datengrundlage vergleichbarer Liegenschaften aus dem Datenmodell von Pom+.

³⁾ Quellen für Emissionsfaktoren:

- Berechnung nach KBOB: KBOB-Ökobilanzdaten im Baubereich Ökobilanzdaten im Baubereich (admin.ch),
- Berechnung nach GHGP: Treeze (2017) und Defra (2016)

305:2016 Emissionen

305-1 Siehe Tabelle „Umweltkennzahlen 2021“ bei GRI 302:2016

305-2 Siehe Tabelle „Umweltkennzahlen 2021“ bei GRI 302:2016

305-3 Siehe Tabelle „Umweltkennzahlen 2021“ bei GRI 302:2016

Biodiversität

103:2016 Managementansatz

103-1 Wir sind überzeugt, dass eine hohe biologische Vielfalt als Lebensgrundlage für unsere Gesellschaft und somit auch für unsere Geschäftstätigkeit unabdingbar ist. Naturnahe Grünflächen tragen zu einer geringeren Erhöhung der Umgebungstemperaturen bei, was angesichts des Klimawandels immer wichtiger wird.

103-2 Im Einklang mit der Ausrichtung der AXA Gruppe fördern wir bei Bauprojekten die Biodiversität – unter anderem durch unsere Nachhaltigkeitsanforderungen. Bei Aussenflächen legen wir Wert auf eine naturnahe Gestaltung mit einheimischen Pflanzen. Unser Ziel ist es, den Anteil versiegelter Flächen auf maximal 30 % zu beschränken. Auch Flachdächer werden zunehmend begrünt. Wir minimieren die nächtliche Lichtbelastung, ohne dabei Abstriche bei der Sicherheit zu machen.

103-3 Die Stiftung Natur & Wirtschaft hat erneut zwei Aussenflächen zertifiziert und damit die Effektivität unserer Massnahmen zur Förderung der Biodiversität unterstrichen. Acht Mindestanforderungen mussten für die Zertifizierung erfüllt werden – darunter die Verwendung einheimischer und lokaler Pflanzenarten, eine naturnahe Gestaltung von mindestens 30 % des Aussenraums und die Beschränkung der Versiegelung auf maximal 30 % der Umgebungsfläche.

304:2016 Biodiversität

304-1 Keine unserer Liegenschaften befindet sich in Naturschutzgebieten oder in unmittelbarer Nachbarschaft dazu. Fünf Liegenschaften befinden sich in Uferschutzzonen. Die Aussenflächen dieser Liegenschaften werden gemäss behördlichen Auflagen gestaltet und sind für die Öffentlichkeit zugänglich.

304-2 Durch den Neubau von Gebäuden und Infrastruktur werden Habitate segmentiert, die ungestörte Ausbreitung von Arten wird verhindert. Viele versiegelte Flächen führen zu einer Erwärmung der Umgebung, was sich negativ auf Menschen, Tiere und Pflanzen auswirkt. Aufgrund der reduzierten Versickerungs- und Speicherkapazität können versiegelte Flächen in urbanen Gebieten zu Wasserstress und zu einer Überlastung der Abwassersysteme führen, was negative Auswirkungen auf die Wasserqualität hat.

GRI-Bericht

Ressourcenschonendes Bauen	
103:2016	Managementansatz
103-1	Bei Gebäuden ist ein Grossteil der CO ₂ -Emissionen auf die vorgelagerte Lieferkette – vor und während des Baus – sowie auf den Rückbau und auf die Entsorgung zurückzuführen. Mit wiederverwertbaren Baumaterialien oder Baumaterialien mit einem möglichst geringen Anteil an grauer Energie – aber auch mit effizienten Grundrissen und flexiblen Gebäuden – können natürliche Ressourcen geschont und die CO ₂ -Emissionen über den gesamten Lebenszyklus von Immobilien reduziert werden.
103-2	Die aktuellen Empfehlungen „Ökobilanzdaten im Baubereich 2009/1“ der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (KBOB) und des Vereins eco-bau dienen uns als Basis für die Auswahl der Baumaterialien. Darauf wird auch im Standardbaubeschrieb und bei Ausschreibungen für Totalunternehmer verwiesen. Der Standardbaubeschrieb wurde 2021 umfassend überarbeitet und an den neusten Stand der Nachhaltigkeitsvorgaben angepasst. Als verbindlicher Vertragsbestandteil für jedes Bauprojekt gilt neu der Leitfaden „Kreislaufwirtschaft“. Bei Neubauten und Sanierungen werden natürliche und weniger energieintensive Materialien wie Holz bevorzugt, um die Energieintensität unserer Bautätigkeit weiter zu verringern. Diesbezügliche Vorgaben finden sich in der Richtlinie „Nachhaltigkeitsanforderungen bei Neubauten und Sanierungen“. So sollen beispielsweise gut verfügbare Primärrohstoffe sowie ein möglichst hoher Anteil an Sekundärrohstoffen eingesetzt werden. Damit beim Rückbau eine sortenreine Trennung stattfinden kann, achten wir auf mechanische Verbindungen und einfach trennbare Verbundstoffe zwischen Materialien.
103-3	Unsere Mitarbeitenden gewährleisten das Einhalten der Nachhaltigkeitsvorgaben bei jedem Bauprojekt. Spezifische Kontrollmechanismen sind zurzeit noch nicht implementiert, befinden sich jedoch im Aufbau.
301:2016	Materialien
301-1	Daten zur Abschätzung von Materialgewicht und Volumen, aufgeteilt nach Materialtyp bei Bauprojekten, liegen bisher nicht in ausreichender Qualität vor. Über die beiden Pilotprojekte, an denen unser Massnahmenplan zur Kreislaufwirtschaft derzeit getestet wird, werden die Material-KPIs von Bauprojekten berechnet (Gewicht in kg der verwendeten Materialien und Gewicht in kg eingesparter Materialien). In einem nächsten Schritt wird die Skalierung der Umsetzung des Massnahmenplans geprüft. Dies umfasst eine systematisierte Erhebung der Materialkennzahlen bei Bauprojekten.

Mobilität und Standort

103:2016 Managementansatz

- 103-1** Immobilien tragen durch ihren Standort und mit ihren Nutzern direkt zum Verkehrsaufkommen der Umgebung bei. Mobilitätsinduzierte Treibhausgasemissionen werden durch den Standort eines Gebäudes und dessen Einbindung in bestehende Strukturen wesentlich beeinflusst.
- 103-2** Wir achten beim Kauf von Bauland oder bestehenden Liegenschaften auf eine zentrale Lage. Bevorzugt werden eine gute Anbindung an den regionalen öffentlichen Verkehr, gute Nahversorgungsmöglichkeiten sowie die Nähe zu Schulen. Um auf künftige Entwicklungen vorbereitet zu sein, wird bei Neubauten ein Teil der Parkplätze mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge ausgerüstet. Wir sind überzeugt, dass die Anzahl zugelassener elektrischer Fahrzeuge in der Schweiz in den kommenden Jahren rasant steigen wird. Da wir uns auch bezüglich E-Mobilität als attraktive und nachhaltige Vermieterin positionieren möchten, werden Machbarkeitsstudien für Elektroladestationen seit 2021 vorgängig ausgelöst. In grösseren Zentren wie Zürich werden auch ohne aktuelle Mieteranfrage in Bestandsliegenschaften Ladestationen für Elektrofahrzeuge installiert. Mit geeigneten Abstellplätzen für Velos, Lademöglichkeiten für E-Bikes oder Duschköglichkeiten in Gewerbeliegenschaften positionieren wir uns ausserdem als Förderer des Langsamverkehrs.
- 103-3** Wir prüfen die Lagequalität unserer Liegenschaften und sorgen im gesamten Portfolio proaktiv für den Neu- und Ausbau von Elektroladestationen.

Wasser und Abwasser

103:2016 Managementansatz

- 103-1** Wasser ist ein kostbares und unverzichtbares Gut. Entsprechend wichtig ist der schonende Umgang mit dieser wertvollen Ressource.
- 103-2** Um den Wasserverbrauch unserer Liegenschaften zu senken, setzen wir konsequent auf wassersparende Armaturen (Zweimengenspülungen, Wasserspardüsen usw.). Entsprechende Vorgaben sind in der Richtlinie „Nachhaltigkeitsanforderungen bei Neubauten und Sanierungen“ festgehalten. Zudem sensibilisieren wir unsere Mieter bezüglich einer möglichen Reduktion des Wasserverbrauchs. Zusätzlich fügen wir seit 2021 den Geschäftsvermietungen und seit September 2022 auch den Wohnungsmietverträgen eine Green-Lease-Klausel bei, um den sparsamen Umgang der Mieterschaft mit Wasser zu fördern.
- 103-3** Wir erfassen den Wasserkonsum in m³/m² und vergleichen diesen mit portfolioeigenen Benchmarks.

GRI-Bericht

303:2018	Wasser und Abwasser
303-1	Wasser wird bei der Produktion der Baumaterialien, während des Bauprozesses und durch die Nutzer der Gebäude verbraucht. Baugruben werden gemäss geltenden Normen gesichert und entwässert, sodass keine Wasserverschmutzung entstehen kann. Wasser- und Rohrleitungen in bestehenden Gebäuden werden durch die Facility-Manager gewartet.
303-2	Im Zusammenhang mit Wasser und Abwasser befolgen wir bei Bauprojekten die Vorgaben von Geologinnen und Geologen, Bauingenieurinnen und Bauingenieuren und Behörden; spezifischere Richtlinien finden sich in unserem Baubeschrieb. Bei der Nutzung von Grundwasserwärme für Wärmepumpen lassen wir für die nachhaltige Entnahme und Rückgabe des Grundwassers geologische Gutachten erstellen. Wasserzuleitungen und Installationen werden immer gesichert.
303-5	Siehe Tabelle „Umweltkennzahlen 2021“ bei GRI 302:2016

Soziale Themen

Mieterzufriedenheit

103:2016 Managementansatz

- 103-1** Die Zufriedenheit unserer Mieterinnen und Mieter sichert uns langfristige Mietverhältnisse und damit tiefe Leerstände.
- 103-2** Wir stehen in einem regelmässigen Austausch mit unserer Mieterschaft – mit dem Ziel, bedürfnisgerechten Wohn-, Arbeits- und Lebensraum bereitzustellen. Einen engen Austausch pflegen wir insbesondere mit unseren Gewerbemietern. Wir nehmen ihre Anliegen in unser Immobilienmanagement auf, um den Wünschen und Bedürfnissen schnell zu begegnen und die Mieterzufriedenheit zu steigern. Trotz Digitalisierung und zunehmender Individualisierung in der Gesellschaft bleibt der soziale Austausch ein zentrales Bedürfnis. Wir fördern den nachbarschaftlichen Zusammenhalt und Austausch. Denn wir sind überzeugt, dass dies langfristig zu zufriedenen Mietern führt – und wir dadurch einen Mehrwert für die gesamte Liegenschaft schaffen können. Bei grösseren Überbauungen entwickeln wir in Zusammenarbeit mit professionellen Dienstleistern soziokulturelle Angebote, die zur Stärkung der nachbarschaftlichen Beziehungen beitragen und eine gemeinsame Siedlungsidentität schaffen.
- 103-3** Mithilfe eines standardisierten Fragenkatalogs werden die Wohnungs- und Geschäftsmieter aller Liegenschaften jährlich befragt. Die entsprechenden Erkenntnisse werden mit den Bewirtschaftern besprochen, um gezielte Verbesserungsmaßnahmen in die Wege zu leiten. Ziel ist es, diese Massnahmen jeweils bis Ende des Berichtsjahrs umzusetzen. Um Informationen über die Zufriedenheit unserer Mieter zu erhalten, werden für Wohnliegenschaften individuell konzipierte Befragungen durchgeführt. Die Resultate zeigen uns den konkreten Verbesserungsbedarf auf. Ein regelmässiger, persönlicher Austausch erlaubt es uns, zusätzliches Feedback von unseren Gewerbemietern einzuholen.

Gesundheit, Sicherheit und Komfort

103:2016 Managementansatz

- 103-1** Gebäude beeinflussen das tägliche Leben massgeblich. Wir nehmen unsere gesellschaftliche Verantwortung wahr und leisten unseren Beitrag zum Wohlergehen von Mietern und Nutzern.
- 103-2** Wir schützen die Nutzer unserer Immobilien vor Immissionen, fördern durch ein optimales Raumklima die Behaglichkeit und achten auf altersgerechte und hindernisfreie Wohnmöglichkeiten, indem wir barrierefrei bauen und sanieren. Dabei orientieren wir uns an der SIA-Richtlinie 500 für hindernisfreies Bauen und an unseren internen Checklisten für Sanierungen. Bei Bauprojekten werden in der Abnahme stets auch Luftqualitätsmessungen durchgeführt.
- 103-3** Unsere Liegenschaften werden von Experten regelmässig und systematisch auf potenzielle Gesundheits- und Sicherheitsrisiken überprüft. Während der jährlichen Begehung wird für jede Liegenschaft ein Kontroll- und Zustandsbericht erstellt, der auch einen Teil zu Sicherheit und Gesundheit enthält. Notwendige Anpassungen werden zeitnah vorgenommen.

GRI-Bericht

416:2016 Kundengesundheit und -sicherheit

416-1 Unser gesamtes Portfolio wird bezüglich aktueller Gesundheits- und Sicherheitsaspekte systematisch geprüft. Massnahmen zur Verbesserung werden anhand der Dringlichkeit priorisiert und umgesetzt.

Volkswirtschaftliche Verantwortung

103:2016 Managementansatz

103-1 Immobilien beeinflussen die Mieter, die unmittelbare Nachbarschaft, die Standortgemeinde und lokale Lieferanten. Wir investieren jedes Jahr mehrere Hundert Millionen Franken in den Ausbau und die Erneuerung unseres Immobilienportfolios. Als bedeutender Auftraggeber im Baugewerbe gestalten wir das städtebauliche Bild mit.

103-2 Wir bieten Wohnraum für die grosse Allgemeinheit an und stellen Mietwohnungen bereit, die sich eine Mehrheit der Schweizer Bevölkerung leisten kann. Dafür analysieren wir bei Neubauten und grösseren Sanierungen die Einkommens- und Bevölkerungsstruktur am jeweiligen Standort. Wohnungen vergeben wir gemäss der Tragbarkeitsschwelle: Der Mietzins sollte grundsätzlich nicht mehr als ein Drittel des Haushaltseinkommens betragen. Langfristige Mietverhältnisse sind uns wichtig, daher werden Sanierungen wenn möglich in bewohntem Zustand durchgeführt. Um den Mietern eine bessere Servicequalität zu bieten und die Wirtschaftskraft vor Ort zu unterstützen, bevorzugen wir lokale Geschäftspartner. Bauunternehmer müssen unsere Submittentenliste berücksichtigen, die auf das Einzugsgebiet des Bauvorhabens zugeschnitten ist. Wir haben einen hohen Anspruch an Architektur: Bei grösseren Arealen oder bei komplexen Aufgabenstellungen führen wir qualifizierte Verfahren durch – beispielsweise Architekturwettbewerbe –, um die bestmöglichen Gebäude zu konzipieren, die den Bedürfnissen des Standorts und der Anwohner gerecht werden. Bei jedem grösseren Bauvorhaben stehen wir in Kontakt mit den Gemeindevertretern und versuchen, die unterschiedlichen Interessen vor Ort in Einklang zu bringen. Wir achten darauf, Wohn- und Arbeitsraum an attraktiven Lagen zu schaffen. Deshalb achten wir beispielsweise bei Erdgeschossnutzungen auf Mietverhältnisse, die am jeweiligen Standort für einen echten Mehrwert sorgen.

103-3 **Unser volkswirtschaftlicher Beitrag wird anhand folgender Kriterien beurteilt:**

- Durchschnittliche Dauer der Mietverhältnisse
- Prozentualer Anteil der Mietpreise unterhalb des Schweizer Durchschnitts
- Investitionsvolumen pro Fonds
- Informations- und Partizipationsverfahren bei grösseren Bauvorhaben
- Orts- und Nachfrageanalysen bei der Vermietung kommerzieller Flächen

204:2016 Beschaffungspraktiken

204-1 Grundsätzlich werden Dienstleistungen für den Immobilienbereich (Bewirtschaftung, Facility Management, Generalplanungs- und Bauaufträge) an Unternehmen in der Schweiz vergeben (über 95 % des Auftragsvolumens). In seltenen Fällen können internationale Architekturbüros beauftragt werden. Über die gesamten Lieferketten liegen jedoch keine strukturierten Daten zum Gesamtanteil der lokal respektive in der Schweiz produzierten Produkte (z. B. Baumaterialien) vor.

Arbeitsrechte in der Lieferkette

103:2016 Managementansatz

- 103-1 Wir respektieren die Arbeitsrechte und setzen uns dafür ein, dass diese auch entlang unserer Lieferketten eingehalten werden.
- 103-2 Wir erwarten von unseren Vertragspartnern, dass sie sich an unsere Nachhaltigkeitsanforderungen halten. Dazu stehen wir in regelmässigem Austausch mit ihnen. Unsere Nachhaltigkeitsanforderungen sind im Baubeschrieb festgehalten und damit vertraglicher Bestandteil. In verschiedenen Leitfäden werden die Planer angewiesen, unsere Anforderungen zu respektieren und entsprechend zu handeln. Der Totalunternehmer ist dafür verantwortlich, dass alle in die Planung und die Erstellung des Bauwerks involvierten Personen – insbesondere auch alle Subunternehmer – die ortsüblichen oder durch den Gesamtarbeitsvertrag vorgeschriebenen Arbeitsbedingungen einhalten. Bei grösseren Bauprojekten an innerstädtischen Lagen wird der Zutritt mithilfe von Schleusen geregelt. So wird sichergestellt, dass keine unbefugten Personen auf die Baustelle gelangen. Sämtliche Vertragspartner sind verpflichtet, uns vor Baubeginn ein Konzept zur Verhinderung von Schwarzarbeit zur Genehmigung vorzulegen.
- 103-3 Wir besuchen unsere Baustellen regelmässig, um den Baufortschritt im Einklang mit den Nachhaltigkeitsanforderungen zu überprüfen und die Qualität der erbrachten Leistungen sicherzustellen. Wenn an den regelmässig durchgeführten Bauprojektsitzungen Nachhaltigkeitsaspekte besprochen werden, nimmt auch unsere Nachhaltigkeitsverantwortliche teil. Aufwendige Bauprojekte werden durch ein externes projektbezogenes Qualitätsmanagement (PQM) geprüft. Damit wird neben der Qualität der erbrachten Leistungen auch das Einhalten der Arbeitsrechte und der Sicherheitsrichtlinien gewährleistet.

403:2018 Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz

- 403-7 Die AXA Investment Managers Schweiz AG – Real Assets wirkt präventiv auf die Gewährleistung der Arbeitssicherheit und des Gesundheitsschutzes der Arbeitskräfte in der Lieferkette hin. Die Vertragspartner sind verpflichtet, die Empfehlungen der Handwerkerverbände zu berücksichtigen. Sie müssen zusichern, dass der Gesundheitsschutz und die Arbeitssicherheit, der in der Planung und der Erstellung involvierten Personen jederzeit gewährleistet sind. Ausserdem sind die Vertragspartner verpflichtet, verbindliche Konzepte zur Verhinderung von Unfällen auf Baustellen zu erstellen und umzusetzen. Suva-Prüfungen auf Baustellen sind möglich. Wir behalten uns ein uneingeschränktes Kontrollrecht der Baustellen zu jedem Zeitpunkt vor.

407:2016 Vereinigungsfreiheit und Tarifverhandlungen

- 407-1 Durch den Landesmantelvertrag für das schweizerische Bauhauptgewerbe (LMV) wird das Recht auf Vereinigungsfreiheit und Tarifverhandlungen für Arbeitskräfte in der Baubranche gewährleistet. Da das Risiko einer Verletzung dieser Rechte in der Schweiz äusserst gering ist, sind spezifische Massnahmen seitens der AXA Investment Managers Schweiz AG – Real Assets nicht geboten. Von unseren Vertragspartnern verlangen wir zumindest die Einhaltung aller arbeitsrechtlichen Auflagen.

GRI-Bericht

Mitarbeiterengagement	
103:2016	Managementansatz
103-1	Engagierte Mitarbeitende sind entscheidend für den langfristigen Geschäftserfolg. Wir fördern deshalb eine moderne und integrative Unternehmenskultur, in der sich alle Mitarbeitenden stetig weiterentwickeln und engagieren können.
103-2	<p>Wir verfügen über zahlreiche Richtlinien, Prozesse und Initiativen, die das Engagement der Mitarbeitenden fördern. Unter der Leitung der Bereiche Human Resources, Kommunikation und Transformation sind alle Führungskräfte und Mitarbeitenden dazu angehalten, eine lebendige und integrative Unternehmenskultur zu schaffen, die Vielfalt, Inklusion, Chancengleichheit, persönliche Entwicklung, Wohlbefinden sowie innovatives Denken und Arbeiten fördert. Wir ermutigen unsere Mitarbeitenden nicht nur, ihre Kompetenzen zu erweitern, sondern erwarten von ihnen auch, dass sie ihre Entwicklung selbst in die Hand nehmen. Neben formalen Ausbildungen unterstützen die Führungskräfte die Entwicklung ihrer Teammitglieder durch kontinuierliches Feedback und Lernen am Arbeitsplatz. AXA Investment Managers setzt auf Vertrauen, Flexibilität und Teamarbeit. Mit dem neuen Arbeitsmodell „Smart Working“ wird diesen Werten vollumfänglich Rechnung getragen: Im Zentrum steht der Beitrag zu den Unternehmenszielen – und nicht der Ort, an dem dieser Beitrag geleistet wird. Viele Mitarbeitende sind zu Hause mindestens so produktiv wie im Büro und geniessen die bessere Work-Life-Balance. Das hat eine breit angelegte interne Befragung gezeigt. AXA Investment Managers erachtet es als sinnvoll, dass Mitarbeitende mit einem vollen Pensum an zwei bis drei Tagen pro Woche im Büro arbeiten. Die restlichen Arbeitstage sind sie an einem anderen geeigneten Ort produktiv – je nach Position und Vorliebe zu Hause, in einem Co-Working Space oder auf Geschäftsreise. Auf diese Weise bleibt der persönliche Kontakt zwischen den Mitarbeitenden bestehen, was für den Zusammenhalt der Teams zentral ist.</p> <p>Auf lokaler Ebene profitieren unsere Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen unter anderem von diesen globalen Initiativen:</p> <ul style="list-style-type: none">■ Vielfältiges und umfangreiches Angebot an Weiterbildungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für alle Mitarbeitenden – einschliesslich Mentoring und Coaching-Projekte zur Förderung des Wohlbefindens – darunter Schulungen zu Belastbarkeit, Achtsamkeit und Stressmanagement■ Einführung der „Global Parent Policy“ zur Gewährung eines umfassenden und weltweit einheitlichen Anspruchs auf bezahlten Elternurlaub■ Überarbeitung der Rekrutierungs-, Onboarding- und Weiterentwicklungspraxis■ Zertifizierung der Gleichberechtigung durch EDGE (Economic Dividends for Gender Equality)■ Zusammenarbeit mit Organisationen wie dem Diversity-Projekt, um einen integrativeren Arbeitsplatz für Menschen mit Behinderungen zu schaffen■ Partnerschaften mit Persönlichkeiten der LGBTQ+ Advocacy

103-3	Um das individuelle Engagement zu messen, holen wir über verschiedene Kanäle Feedback von unseren Mitarbeitenden ein. Dafür steht einerseits der jährliche Leistungsbeurteilungsprozess zur Verfügung – andererseits geben Gespräche zwischen Mitarbeitenden und Führungskräften oder Gespräche zwischen Human Resources und Mitarbeitenden Aufschluss zum Mitarbeiterengagement sowie auch die regelmässig durchgeführten Mitarbeiterumfragen. Um die Entwicklung des Mitarbeiterengagements zu beobachten und daraus Erkenntnisse für die Umsetzung von Massnahmen abzuleiten, führt die AXA Investment Managers Schweiz AG – Real Assets halbjährlich eine Befragung zum Erfassen des „Employee Net Promoter Scores“ durch.
401:2016	Beschäftigung
401-1	Die durchschnittliche Fluktuationsrate – bezogen auf Festangestellte – betrug im Jahr 2021 8.79%. Die Rate errechnet sich aus der Anzahl Vollzeitäquivalente der Abgänger geteilt durch die Anzahl Vollzeitäquivalente im Kalenderjahr.
404:2016	Aus- und Weiterbildung
404-2	Bezüglich Aus- und Weiterbildung bieten wir Lösungen an, die den unterschiedlichen Lernstilen von Einzelpersonen in der gesamten Organisation gerecht werden. Das Spektrum reicht vom virtuellen Lernen über Peer-to-Peer-Lernen bis hin zum traditionellen Präsenztraining. Als Teil des Leistungsmanagementprozesses besprechen alle Mitarbeitenden ihren Entwicklungsstand und -plan mit ihren Vorgesetzten. Darüber hinaus haben alle Mitarbeitenden uneingeschränkten Zugang zu einer Lernplattform, die Angebote von verschiedenen Anbietern – LinkedIn Learning, Intuition, Altissia usw. – beinhaltet. Eingeführt wurde auch ein Compliance- und Risiko-Awareness-Schulungsprogramm, das regelmässige Trainings für neue und bestehende Mitarbeitende sowie Schulungen zu spezifischen Themen für bestimmte Funktionen vorsieht. Um ihr Verständnis nachzuweisen, müssen die Mitarbeitenden obligatorische Tests absolvieren. Bei der Beendigung des Arbeitsverhältnisses werden Austrittsgespräche geführt. Sofern relevant, wird vereinzelt auch ein Outplacement angeboten. Bei anstehenden Pensionierungen können Mitarbeitende eine Vorbereitungsschulung besuchen. Ab einem bestimmten Alter können sich Mitarbeitende für eine Frühpensionierung oder Teilpensionierung entscheiden. Eine weitere Möglichkeit ist die aufgeschobene Pensionierung bis zum Höchstalter von 70 Jahren.
404-3	Im Berichtszeitraum haben alle Mitarbeitenden mindestens einmal eine Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten (Mid Year und/oder End Year Review).

GRI-Bericht

405:2016 Diversität und Chancengleichheit

405-1 Der Verwaltungsrat der AXA Investment Managers Schweiz AG besteht aus einer Frau und zwei Männern, das höchste Entscheidungsgremium von Real Assets besteht aus drei Frauen und sieben Männern. Zurzeit finden sich in unserem Team 26 weibliche und 37 männliche Angestellte.

Verwaltungsrat nach Geschlecht (in %)	2022	2021
Weiblich	33	33
Männlich	66	66
Höchstes Entscheidungsgremium nach Geschlecht (in %)		
Weiblich	30	25
Männlich	70	75
Höchstes Entscheidungsgremium nach Altersgruppe (in %)		
< 30 Jahre	0	0
30–50 Jahre	70	87,5
> 50 Jahre	30	12,5

Quelle: AXA Investment Managers Schweiz AG, 31. Dezember 2021

406:2016 Nichtdiskriminierung

406-1 Im Berichtsjahr wurden keinerlei Diskriminierungsvorfälle registriert.

Governance Themen

Einbindung Stakeholder und Integrale Planung

103:2016 Managementansatz

- 103-1** Wir gestalten und managen unsere Immobilien im Sinne unserer Stakeholder, damit unsere Liegenschaften am Markt gefragt sind und die Leerstände möglichst gering bleiben. Durch unsere Geschäftsbeziehungen können wir Einfluss auf eine nachhaltige Entwicklung entlang unserer Wertschöpfungskette nehmen.
- 103-2** Ein kontinuierlicher Austausch mit unseren Stakeholdern ermöglicht es uns, nachhaltige und optimale Lösungen für die Herausforderungen in unserem Geschäftsalltag zu finden. Planung und Ausführung von Bauprojekten mit unseren externen Partnern folgen einem integralen Ansatz. Als leitendes Dokument dient unser Standardbaubeschrieb, der konkrete Vorgaben zu Nachhaltigkeitsthemen wie Energieeffizienz, Elektromobilität, Kreislaufwirtschaft oder naturnahe Gestaltung im Aussenraum enthält. Um eine gemeinsame, auf das spezifische Projekt abgestimmte Lösung zu erarbeiten, ziehen die einzelnen Teams bei spezifischen Fragestellungen jeweils die interne Fachstelle Nachhaltigkeit hinzu.
- 103-3** Jedes Quartal finden Review-Sitzungen statt. Dabei werden alle Bauprojekte besprochen und bezüglich ihrer Nachhaltigkeit überprüft.

Organisatorische Verankerung und Umsetzung

103:2016 Managementansatz

- 103-1** Als aktiver und verantwortungsbewusster Immobilien-Asset-Manager wollen wir zu einem positiven Wandel und einer nachhaltigen Entwicklung beitragen. Dazu verankern und implementieren wir das Thema Nachhaltigkeit in allen Unternehmensprozessen sowie entlang der gesamten Lieferkette.
- 103-2** Unser Nachhaltigkeitsmanagement orientiert sich an der globalen ESG-Strategie von AXA Investment Managers, Real Assets. Diese wird vom Real Assets Global Sustainability Team festgelegt, verwaltet, koordiniert und gefördert. Auf lokaler Ebene unterstützen Nachhaltigkeitsverantwortliche die Umsetzung der Strategie an den jeweiligen Standorten. Das Team profitiert von der strategischen Beratung durch den Real-Assets-ESG-Lenkungsausschuss. Der ganzheitliche Ansatz für ein nachhaltiges Immobilienmanagement ist in unserer Nachhaltigkeitspolitik festgehalten. Wir verfügen über eine Fachstelle Nachhaltigkeit und setzen uns übergeordnete Ziele in den Bereichen Umwelt, Gesellschaft und Governance, die laufend an die neusten Rahmenbedingungen angepasst werden. Die Nachhaltigkeitsziele für die Mitarbeitenden des Managements und in der Abteilung Asset Management werden jährlich definiert. Wir sorgen dafür, dass unsere Nachhaltigkeitspolitik im gesamten Unternehmen und entlang unserer Lieferkette bekannt ist. Wir informieren alle Mitarbeitenden regelmässig über die aktuellen Entwicklungen und führen Schulungen durch. Unseren Vertragspartnern vermitteln wir sämtliche Nachhaltigkeitsanforderungen in den einzelnen Themenbereichen. So enthält beispielsweise unser Standardbaubeschrieb konkrete Vorgaben zu Energieeffizienz, Elektromobilität, Kreislaufwirtschaft oder naturnaher Gestaltung im Aussenraum. Bei Bauprojekten werden Nachhaltigkeitsthemen auch in spezifischen Sitzungen besprochen.

GRI-Bericht

Während der Bewirtschaftungsphase tauschen wir uns regelmässig mit unseren Bewirtschaftungsfirmen zum übergeordneten Nachhaltigkeitsmanagement aus. Um sicherzustellen, dass Risiken und Chancen in die Analyse des Unternehmens einbezogen werden, versorgen wir unsere Fondsmanager mit ESG-Informationen. Ankäufe werden mithilfe interner Nachhaltigkeitsbewertungen geprüft. Um die Qualität unserer Immobilien sicherzustellen, planen und bauen wir Neubauten nach einem Nachhaltigkeitsstandard und lassen diese zertifizieren. Bei Wohnliegenschaften setzen wir auf die Standards Minergie oder SNBS (Nachhaltiges Bauen Schweiz), bei Gewerbeliegenschaften auf LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) oder BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology). Bestehende Liegenschaften werden gemäss BREEAM In-Use zertifiziert. Bei Mietern mit monatlichen Mietkosten über CHF 10'000 führen wir eine vertiefte Due-Diligence-Prüfung durch und legen ein KYC-Dossier (Know your Customer) an. Wir akzeptieren keine Mieter, die Geschäfte mit umstrittenen Produkten (kontroverse Waffen, Entwaldung,) oder mit umstrittenen Energieförderungen wie Teersand machen. Wir engagieren uns aktiv gegen Geldwäscherei sowie Korruption, und kategorisieren die Mieter entsprechend ihrer Geschäftstätigkeit.

Durch Green-Lease-Mietverträge mit Klauseln zum ressourcenschonenden Verhalten fördern wir bei Gewerbemietern den verantwortungsvollen Umgang mit Energie, Strom und Wasser. Auf diese Weise versuchen wir, Einfluss auf den Ressourcenverbrauch durch die Mieter zu nehmen, da dieser Verbrauch einen wesentlichen Anteil am Erfolg unserer Nachhaltigkeitsbemühungen hat.

103-3 Durch einen regelmässigen Austausch mit unseren Mitarbeitenden und Geschäftspartnern und mit regelmässigen Fortschrittsprüfungen können wir die Umsetzung unserer Nachhaltigkeitspolitik kontrollieren. Im Rahmen der quartalsweise durchgeführten Review-Sitzungen werden alle Bauprojekte besprochen und bezüglich ihrer Nachhaltigkeit überprüft. Unser Fortschritt wird auch am Anteil des zertifizierten Anlagevolumens in unserem Portfolio gemessen. Um laufend weiteres Verbesserungspotenzial zu identifizieren, nehmen wir am Branchenvergleich gemäss dem Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teil und messen unsere Nachhaltigkeitsperformance mit anderen Wettbewerbern.

2021 nahm die Anlagestiftung mit drei Gefässen am GRESB teil, AXA Immoation Commercial und AXA Immoation Residential waren als Einheit im Benchmark vertreten. Diese Gefässe nahmen auch 2022 am Benchmark teil, durch die Fusionierung trat die Anlagestiftung dabei als ein Gefäss auf, AXA Immoation Commercial und AXA Immoation Residential nahmen einzeln teil. Erstmals in 2022 nahm der im November 2020 lancierte AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz am GRESB teil.

Risikomanagement und Szenarioanalysen

103:2016 Managementansatz

- 103-1** Eine umsichtige und vorausschauende Geschäftsführung ist essenziell, um langfristig erfolgreich zu sein. Wir sind überzeugt, dass wir durch die frühzeitige Identifikation von finanziellen, sozialen, ökologischen und regulatorischen Chancen und Risiken den Wert unserer Immobilien langfristig sichern und steigern können.
-
- 103-2** Die nachhaltige Ausrichtung unserer Investitionsprozesse dient der langfristigen Wert-sicherung und -steigerung unserer Immobilien. Dazu integrieren wir systematisch ESG-Kriterien in unsere Entscheidungen – während des gesamten Lebenszyklus unserer Gebäude. Im Zuge des Klimawandels ergeben sich neue Risiken, die den Wert unserer Immobilien beeinflussen. Um Transitionsrisiken oder physikalische Risiken zu identifizieren, analysieren wir einmal jährlich die ESG-Performance jedes Anlagegefässes. Basierend auf dieser Analyse, definieren wir Verbesserungsmaßnahmen für die nächsten zwölf Monate. Ausserdem erhält jede Liegenschaft in unserem Portfolio einen Risiko-Score, der auf einer Kombination physikalischer Risiken wie Erdbeben, Überschwemmungen oder Wind basiert. Dank dem modellierten CO₂-Absenkpfad lässt sich die Resilienz unseres Portfolios gegenüber Energiepreisentwicklungen, CO₂-Abgaben oder anderen regulatorischen Verschärfungen im Energiebereich berechnen. Für die Umsetzung des Risikomanagements sind die Nachhaltigkeitsverantwortliche und das Senior Management verantwortlich.
-
- 103-3** Basierend auf unseren Risiko- und Szenarioanalysen, haben wir zum Erreichen des Netto-Null-Ziels einen CO₂-Absenkpfad für jedes verwaltete Gefäss modelliert. Wir überprüfen unseren Fortschritt an der Ausrichtung unseres Portfolios mit dem 1,5-Grad-Ziel. Die Kosten spezifischer Optimierungsmassnahmen zum Erreichen des Netto-Null-Ziels werden als Teil der Liegenschaftsstrategie errechnet und in der Instandhaltungsstrategie entsprechend eingeplant. Diese Zahlen fliessen in die finanzielle Bewertung der jeweiligen Liegenschaft ein.
-

GRI-Inhaltsindex

Für den Materiality Disclosures Service prüfte das GRI-Service-Team, ob der GRI-Inhaltsindex klar dargestellt ist und die Referenzen für die Angaben 102-40 bis 102-49 mit den entsprechenden Berichtsteilen übereinstimmen. Der GRI Materiality Disclosures Service wurde in der deutschen Version des Berichts angewendet.



Universelle Standards

GRI-Standard	Titel	Seite
GRI 101:2016	Grundlagen	
GRI 102:2016	Allgemeine Angaben	
Organisationsprofil		
102-1	Name der Organisation	38
102-2	Wichtigste Marken, Produkte, Dienstleistungen	38
102-3	Hauptsitz	38
102-4	Anzahl und Namen der Länder, in denen das Unternehmen tätig ist	38
102-5	Eigentumsverhältnisse und Rechtsform	38
102-6	Belieferte Märkte	38
102-7	Grösse der Organisation	38
102-8	Zusammensetzung der Belegschaft	39
102-9	Lieferkette	39
102-10	Strukturelle Veränderungen	39
102-11	Berücksichtigung des Vorsorgeprinzips	39
102-12	Externe Vereinbarungen und Initiativen	40
102-13	Mitgliedschaften in Verbänden und Organisationen	40
Strategie		
102-14	Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers	3
Ethik und Integrität		
102-16	Werte, Grundsätze, Standards und Normen	41
Governance		
102-18	Führungsstruktur	41

GRI-Standard	Titel	Seite
Stakeholdern-Engagement		
102-40	Stakeholder	42
102-41	Kollektivvereinbarungen	42
102-42	Identifikation und Auswahl von Stakeholdern	42
102-43	Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	42, 43
102-44	Vorgebrachte Themen und Anliegen	43
Berichtsprofil		
102-45	Konsolidierungskreis	44
102-46	Bestimmung des Berichtsinhalts und der Berichtsgrenzen	44
102-47	Wesentliche Themen	45
102-48	Auswirkungen von Neudarstellungen	45
102-49	Veränderungen im Berichtsumfang	46
102-50	Berichtsperiode	46
102-51	Veröffentlichung des letzten Berichts	46
102-52	Berichtszyklus	46
102-53	Ansprechperson bei Fragen zum Bericht	46
102-54	Berichterstattung gemäss den GRI-Standards	46
102-55	GRI-Inhaltsindex	46
102-56	Externe Prüfung	46

GRI-Inhaltsindex

Themenspezifische Standards

GRI-Standard	Titel	Auslassungsgrund	Seite
GRI 200	Wirtschaft		
GRI 204:2016	Beschaffungspraktiken		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz		56
204-1	Anteil an Ausgaben für lokale Lieferanten		56
GRI 300	Umwelt		
GRI 301:2016	Materialien		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz		52
GRI 302:2016	Energie		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz		47
302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation		48
302-3	Energieintensität		48
302-4	Verringerung des Energieverbrauchs		48
GRI 303:2018	Wasser und Abwasser		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz		53
303-1	Wasser als gemeinsam genutzte Ressource		54
303-2	Umgang mit den Auswirkungen der Wasserrückführung		54
303-5	Wasserverbrauch		54

GRI-Standard	Titel	Auslassungsgrund	Seite
GRI 304:2016	Biodiversität		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz		51
304-1	Eigene, gemietete und verwaltete Betriebsstandorte, die sich in oder neben geschützten Gebieten und Gebieten mit hohem Biodiversitätswert ausserhalb von geschützten Gebieten befinden		51
304-2	Erhebliche Auswirkungen von Aktivitäten, Produkten und Dienstleistungen auf die Biodiversität		51
GRI 305:2016	Emissionen		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz		47, 50
305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)		51
305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)		51
305-4	Intensität der THG-Emissionen		51
	Mobilität und Standort		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz		53

GRI-Inhaltsindex

GRI-Standard	Titel	Auslassungsgrund	Seite
GRI 400	Soziales		
GRI 401:2016	Beschäftigung		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz		58, 59
401-1	Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation		59
GRI 403:2018	Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz		57
403-7	Vermeidung und Abmilderung von direkt mit Geschäftsbeziehungen verbundenen Auswirkungen auf die Arbeitssicherheit und den Gesundheitsschutz		57
GRI 404:2016	Aus- und Weiterbildung		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz		58, 59
404-2	Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe		59
404-3	Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten		59
GRI 405:2016	Diversität und Chancengleichheit		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz		58, 59
405-1	Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten		60
GRI 406:2016	Nichtdiskriminierung		
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz		58, 59
406-1	Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemassnahmen		60

GRI-Standard	Titel	Auslassungsgrund	Seite
GRI 407:2016 Vereinigungsfreiheit und Tarifverhandlungen			
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz		57
407-1	Betriebsstätten und Lieferanten, bei denen das Recht auf Vereinigungsfreiheit und Tarifverhandlungen bedroht sein könnte		57
GRI 416:2016 Kundengesundheit und -sicherheit			
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz		55
416-1	Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und Sicherheit		56
Mieterzufriedenheit			
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz		55
Mitarbeiterengagement			
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz		58, 59
Governance			
Einbindung Stakeholder und Integrale Planung			
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz		61
Organisatorische Verankerung und Umsetzung			
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz		61, 62
Risikomanagement und Szenarioanalysen			
GRI 103:2016 103-1 / 103-2 / 103-3	Managementansatz		63

Wichtige Hinweise

Dieses Dokument richtet sich ausschliesslich an natürliche und juristische Personen mit Wohnsitz bzw. Sitz in der Schweiz und ausdrücklich nicht an Personen, die einem Staat angehören oder in einem Staat wohnen bzw. ihren Sitz haben, in welchem die Zulassung bzw. der Vertrieb eines solchen Finanzprodukts untersagt oder eingeschränkt ist. Es ist Sache der Interessenten, sich über allfällige Einschränkungen aufgrund von Nationalität oder/und Wohnsitz bzw. Sitz in Bezug auf das jeweils vorgestellte Finanzprodukt zu erkundigen. Die Zirkulation muss entsprechend beschränkt werden. Jegliche teilweise oder vollständige Vervielfältigung dieser Informationen ist verboten.

Finanzprodukte sind keine risikofreien Investitionen. Mögliche Wertentwicklungen oder Renditen der Vergangenheit bieten keine Gewähr und sind kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen oder Renditen von Finanzprodukten.

Wert und Renditen von Finanzprodukten können steigen und fallen und werden nicht garantiert. Es besteht die Möglichkeit eines Totalverlusts. Auch Wechselkursschwankungen können den Wert von Finanzprodukten beeinflussen.

Die von AXA Investment Managers bereitgestellten Informationen dienen Werbezwecken und stellen weder eine rechtliche, steuerliche oder finan-

zielle Beratung dar, noch sind sie ein Angebot oder eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Finanzprodukten oder von sonstigen Finanzdienstleistungen.

AXA Investment Managers distanziert sich hiermit ausdrücklich von abweichenden Informationen. Die dargestellten Informationen einschliesslich Meinungen und zukunftsgerichteten Aussagen beruhen auf dem Kenntnisstand und der Beurteilung zum Zeitpunkt der Erstellung und können jederzeit und ohne Benachrichtigung geändert werden. Eine Haftung oder Garantie für die Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen wird von AXA Investment Managers nicht übernommen. Auszeichnungen oder Bewertungen dienen ausschliesslich der Information und sind nicht als Werbung für eine AXA Investment Managers-Gesellschaft, ihre Produkte oder Dienstleistungen aufzufassen.

Soweit gesetzlich zulässig, übernimmt AXA Investment Managers keinerlei Haftung für jegliche Art von Schäden, Verlusten, Ausgaben, Kosten, Forderungen und Ansprüchen im Zusammenhang mit diesem Dokument und dessen Inhalt. Die obgenannte Haftung ist selbst dann ausgeschlossen, wenn AXA Investment Managers von der Möglichkeit solcher Schäden, Verluste, Ausgaben, Kosten, Forderungen und Ansprüche wusste oder hätte wissen müssen.

