Compatibilité climatique AXA Stiftung Berufliche Vorsorge Professional Invest

Dieses Factsheet ist in Überarbeitung

Charakterisierung Vorsorgeeinrichtung

Die Basisinformationen sind im zutreffenden Factsheet des Klima-Ratings Finanzanlagen zu finden.

Charakterisierung Teil Immobilien

Die Investitionen in Immobilien teilen sich gemäss Geschäftsbericht 2025 der Sammelstiftung wie folgt auf:

- Immobilien Schweiz, direkt kontrolliert via AXA Investment Managers Schweiz – Real Assets und deren Gefäss AXA Anlagestiftung: 75%
- Indirekte Immobilienanlagen Ausland, teils via AXA Investment Management, teils via externe Mandate: 10%
- Hypotheken (via AXA Versicherungen, Hypothekarcenter): 15%
- Green Bonds Immobilien: 0%

Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien

- Direkte Immobilien via AXA Investment Managers Schweiz – Real Assets

AXA Investment Managers Schweiz – Real Assets verpflichten sich mit allen ihren Immobiliengefässen zu einer Nachhaltigkeitspolitik, die sich umfassend auf ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance) abstützt.

Inhaltlich konkretisiert lag diese im Nachhaltigkeitsbericht 2021/2022 von AXA IM Schweiz Real Assets vor und wurde im Nachhaltigkeitsbericht 2022/2023, im Nachhaltigkeitsbericht 2024/2025 sowie auch im Jahresbericht 2024/25 des entsprechenden Anlagegefässes AXA Anlagestiftung bestätigt und ergänzt:

- Die Immobilien befinden sich bevorzugt in den wachstumsstarken Wirtschaftsregionen der Schweiz und weisen mit 40% einen verhältnismässig hohen Anteil an Geschäftsliegenschaften auf.
- Seit mehr als zehn Jahren wurden keine Heizsysteme auf Basis fossiler Energieträger mehr installiert.
- Der Anteil an Erdgas war Ende 2024 45% und jener an Heizöl 17%, während die Fernwärme bei 23% und die Wärmepumpen und Biomasse zusammen bei 15% lagen.
- Als Mitglied der Net Zero Asset Managers Initiative verpflichtet sich AXA Investment Managers Schweiz – Real Assets, bis spätestens 2050 das Netto-Null-Ziel in Bezug auf Wärme- und Stromversorgung für alle ihre Immobilienportfolios zu erreichen. Diesem Ziel liegt ein ambitionierter CO2-Absenkpfad-Modell mit konkretem Massnahmenplan für jede Liegenschaft zugrunde, der sowohl Scope 1 (direkte Emissionen) als auch Scope 2 (Energiebezüge – Gebäudestrom und Fernwärme) einbezieht.
- Eine systematische Potenzialanalyse wurde durchgeführt als Basis für den geplanten, kontinuierlichen Ausbau von Photovoltaikanlagen auf bestehenden Dächern. Die Umsetzung hat bereits begonnen, ein Zuwachspfad ist eingeleitet und, schreitet plangemäss voran.
- In den verwalteten Portfolios waren Ende 2021 über 250 und Ende 2022 306 Elektroladestationen in Betrieb. Weitere über 300 Ladestationen befinden sich in der Planung oder Umsetzung. Das Hochfahren der Installationen soll auf der Basis des Jahr 2022 gestarteten portfolioübergreifenden Projekts zur Nachrüstung weitergeführt werden. In grösseren Zentren wie Zürich werden auch ohne aktuelle Mieternachfrage Ladestationen proaktiv installiert. Neubauten werden mit Elektromobilitätskonzept geplant und ein Teil der Parkplätze wird mit Ladestationen ausgerüstet. Der Prozess zur Erweiterung des Angebots an Ladestationen auf Mieterwunsch wurde standardisiert und beschleunigt.
- Der bezogene Allgemeinstrom (Teil von Scope 2) – ohne Mieterstrom – ist 100% erneuerbar.
- Portfolioübergreifend wurde bereits 2020 die automatisierte Erfassung der Verbrauchsdaten von Wasser, Strom und Wärme eingeführt. Auf Basis dieser Daten können spezifische Massnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs abgeleitet und damit sowohl die CO2-Emissionen als auch die Energiekosten gesenkt werden. Über die 255 Liegenschaften, welche seit 2020 am Energieeffizienzprogramm energo©ADVANCED teilnehmen, wurde bis Ende 2022 insgesamt 4% weniger Wärme- und 3,1% weniger Strom verbraucht.
- Eine spezifische Massnahmen- und Investitionsplanung bis 2050 wurde erarbeitet, die 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. Damit lassen sich wirkungsvolle Vergleiche zwischen den modellierten Soll- und den gemessenen Ist-Werten ziehen, was gezielte Optimierungsmassnahmen ermöglicht.
- Es besteht das Ziel, Gebäude möglichst kreislauforientiert zu bauen und zu nutzen, etwa mit der Prüfung von flexiblen Gebäudestrukturen, die eine langfristige Nutzung sowie gegebenenfalls eine Umnutzung ermöglichen.
- Ein interner Leitfaden unterstützt seit 2021 das Ziel des Schliessen von Stoffkreisläufen durch Auswahl von Baumaterialien nach ökologischen Kriterien unter Berücksichtigung der entsprechenden Lebenszyklen. Dieser orientiert sich an der Charta Kreislauforientiertes Bauen, die AXA gemeinsam mit anderen privaten und öffentlichen Bauherren im Sommer 2023 unterzeichnet hat.
- Seit 2022 wünscht AXA, dass in möglichst allen neuen Gewerbemietverträgen die Green-Lease-Klausel, eine Nachhaltigkeitsklausel, von beiden Mietparteien unterzeichnet wird. Die Klausel soll zum ressourcenschonenden und umweltverträglichen Umgang mit Energie und Wasser animieren. Primär wird darin festgehalten, dass beide Parteien in engem Austausch miteinander bleiben und konkrete Vorschläge zur Förderung der Nachhaltigkeit partnerschaftlich besprechen und beschliessen. Seit Herbst 2022 wird die Green-Lease-Klausel auch flächendeckend in allen neuen Mietverträgen von Wohnliegenschaften integriert.
- Der Erwerb fossil beheizter Liegenschaften wird nicht als Widerspruch zur Nachhaltigkeitsstrategie, sondern als Möglichkeit betrachtet, durch gezielte Investitionen aktiv zur Dekarbonisierung des Gebäudebestands beizutragen und einen Mehrwert für die Anleger zu erzielen.

Darüber hinaus gelten die folgenden ESG-Bestimmungen:

- Liegenschaften an verkehrstechnisch gut erschlossenen Standorten Bereitstellung einer Infrastruktur für klimafreundliche Mobilitätsformen Förderung des Langsamverkehrs.
- Förderung der Biodiversität via vermehrte Anlage von naturnahen Grünflächen mit einheimischen Pflanzenarten und Begrünung von Flachdächern.
- Begrenzung der Versiegelung.
- Einsatz wassersparender Armaturen und Geräte.
- Sensibilisierung der Mieter in Bezug auf Wassernutzung.
- 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.
- Systematische Identifikation von Gesundheits- und Sicherheitsrisiken für Mieter und Nutzer.
- Bestes Raumklima und optimaler Immissionsschutz.
- Bereitstellen von altersgerechtem und hindernisfreiem Wohnraum.
- Beitrag zur Standortattraktivität der Gemeinden.
- Berücksichtigung von regionalen Lieferanten.
- Erhalt von bezahlbarem Wohn- und Arbeitsraum.
- Sorgfaltsprüfung zu arbeitsrechtlichen Risiken bei der Auftragsvergabe Vereinigungsfreiheit und Recht auf Kollektivverhandlungen.
- Sicherstellen der Arbeitssicherheit und des Gesundheitsschutzes auf Baustellen.
- Die Gross-Siedlung Telli in Aarau wurde im bewohnten Zustand, mit Mieter-Rotation, und mit Rückkehrmöglichkeit saniert. Die Bewohner, das Quartier und die Stadt Aarau wurden in einem partizipativen Verfahren in die Planung einbezogen.

Die Bestimmung der CO2-Emissionen des Immobilien-Portfolios und eine Projektion des ambitionierten Absenkpfads aufgrund des AXA-Modells liegt vor (s.unten).

- Indirekte Immobilien Ausland:

Gemäss Informationen von AXA Investment Management vom November 2023 und zusätzlichen Detailangaben vom März 2024 zeigt die aktuelle, interne Übersicht über die sechs Anlagegefässe (je drei in Europa und drei in USA) GRESB-Ratings zwischen 81 und 87; bei allen besteht die Verpflichtung zu Netto-Null 2050.

Kommentar Klima-Allianz

Mit der laufenden Datenerfassung für die rund sechs Anlagegefässe im Ausland besteht eine gute Grundlage für die zukünftige Dekarbonisierung bei den indirekten Immobilien Ausland.

Eine umfassende, noch auszuarbeitende Klimastrategie sollte für die Gesamtheit der indirekten Immobilien einen raschen Absenkungspfad der CO2-Emissionen mit Einschluss von Nachhaltigkeitszielen zum Ziel haben und folgende Wirkachsen kombinieren:

- Engagement aller Asset Manager durch Einforderung konkreter Dekarbonisierungspfade und von detaillierten Nachhaltigkeitsinformationen sowie der Verpflichtung zu Netto Null nicht viel später als 2040.
- Bei ausbleibendem Fortschritt oder ungenügender Performance, Deselektion von Mandaten und Fonds zugunsten von Anlagegefässen, deren Dokumentation maximale Klimawirkung und Nachhaltigkeitsqualität nachweist.

- Hypotheken:

Gemäss Informationen von AXA Investment Management vom März 2024 war die Lancierung einer nachhaltigen Hypothek für ökologische Immobilien in Vorbereitung, die für bestehende Hypothekarnehmer bei Vornahme von energetischen Sanierungen und für Neukunden mit bereits energetisch optimalen Gebäuden einen Zinsvorteil während einigen Jahren anbieten soll.

Der Jahresbericht 2024/25 des entsprechenden Anlagegefässes AXA Anlagestiftung informiert nun über folgende Massnahmen.

Nicht finanziert werden:

- Gebäude mit umweltrelevanten Altlasten
- Objekte mit überhöhtem Ressourcenverbrauch (z. B. Luxus- oder Ferienimmobilien)
- Liegenschaften in der Landwirtschaftszone
- Gebäude mit fossilen Heizsystemen (über Drittplattformen)
- Immobilien mit erheblichem Unterhaltsstau

Förderung energetischer Sanierungen:

- Es gelten attraktive Finanzierungskonditionen für Eigentümer, die in energetische Sanierungen investieren – etwa durch den Einbau von Wärmepumpen, Dämmungsmassnahmen oder Photovoltaikanlagen.

Auf der Hypothekenplattform der AXA sind die Konditionen für diese « Nachhaltige Hypothek für ökologische Immobilien » publiziert:

- Förderung bei Erhöhung bestehender Hypotheken für Heizungsersatz mit erneuerbaren Energien, effizientere Wärmedämmung, Installation einer Photovoltaikanlage oder andere CO_2-reduzierende Investitionen, für Neukunden bei Besitz von Eigenheimen mit energetisch optimierter Gebäudehülle und erneuerbaren Energien für die Wärmegewinnung, auch bei Übertragung der Finanzierung solcher Gebäude zur AXA.
- Keine Zertifikatspflicht (GEAK, Minergie etc.).
- Zinsvorteil 0,4% p.a. auf Festhypotheken (bis CHF 250'000, für max. 5 Jahre).
- Zinsvorteil 0,2% p.a. Rabatt auf Geldmarkthypotheken (bis CHF 250'000, für 3 Jahre).
- Zinsvorteil 0,25% p.a. auf variable Hypotheken (bis CHF 250'000, für 5 Jahre).

Weiterhin entfällt ein – zwar nicht quantifizierter – Teil der finanzierten Liegenschaften auf Wohnbaugenossenschaften, die bezahlbaren Wohnraum schaffen, soziale Durchmischung fördern und generationenübergreifendes Wohnen ermöglichen.

- Green Bonds Immobilien:

Es ist keine Absicht auffindbar, im Feld des Klimahebels der Obligationen und der beeinflussbaren externen Immobilieneigentümer eine Strategie zu konzipieren insbesondere für einen Zuwachspfad von Sanierungen mit optimaler Energieeffizienz und Dekarbonisierung.

Kommentar Klima-Allianz

Eine noch zu entwickelnde Green Bonds Strategie könnte sich auf die folgenden Wirkachsen abstützen:

- Impact Investments in Green Bonds oder vergleichbare Anlagelösungen von Emittenten, welche die Vergabe von grünen Hypotheken an externe Immobilieneigentümer finanzieren.
- Impact Investments in Green Bonds oder vergleichbare Anlagelösungen von Emittenten, welche für die Direktfinanzierung grüner Immobilien von externen Immobilieneigentümern bestimmt sind.

Reporting der direkten und indirekten CO2-Emissionen und Nachhaltigkeit-Bestandesaufnahme

- Direkte Immobilien via AXA Investment Managers Schweiz – Real Assets:

Gemäss Nachhaltigkeitsbericht 2021/2022 lag die CO2-Intensität für alle Gefässe von AXA IM – Real Estate bei 17.9 kg CO2/m2 Energiebezugsfläche EBF/a berechnet mit den Emissionsfaktoren gemäss Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren KBOB und bei 17.4 kg CO2/m2 Energiebezugsfläche EBF/a gemäss Greenhouse Gas Protocol Scope 1 und 2. Jedoch waren AXA Investment Managers Schweiz – Real Assets bestrebt, in einem nächsten Schritt auch den Anteil grauer Energie (Teil von Scope 3 upstream in Baumaterialien oder als Teil bestehender Liegenschaften vor Sanierungen) und den damit verbundenen CO2-Ausstoss zu evaluieren und diesen in das CO2-Absenkpfad-Modell und in die daraus resultierende Massnahmenplanung zu integrieren.

Gemäss Nachhaltigkeitsbericht 2022/2023 lag die CO2-Intensität für das gesamte Portfolio bereits bei 13.8 kg CO2/m2/EBF/a (Scope 1, Scope 2). Die Bestimmung fundiert auf dem Messstandard von REIDA (Real Estate Investment Data Association). Mit dem Beitritt zur Charta Kreislauforientiertes Bauen und dem Willen zur Umsetzung der entsprechenden Massnahmen sollen auch die Emissionen des Scope 3 upstream auf einen Dekarbonisierungspfad umgelenkt werden. Der Nachhaltigkeitsbericht 2024/2025 bestätigt weitgehendst die Fortschritte und Informationen des Vorjahrs. Die CO2-Intensität (Scope 1, Scope 2) liegt nun bei 12.2 kg CO2/m2/EBF/a. Zudem berichtet AXA IM – Real Estate, dass sie sich aktiv in einer Branchenarbeitsgruppe der Charta Kreislauforientiertes Bauen engagiert, um eine verbindliche Grundlage für die Erhebung und Bilanzierung von Erstellungsemissionen zu erarbeiten. Diese hat im September 2025 in einem White Paper Standards zur Scope-3-Bilanzierung veröffentlicht. Darauf basierend arbeitet AXA IM – Real Estate weiter an ihrer eigenen Scope-3-Bilanzierung auf Portfolioebene.

- Indirekte Immobilien Ausland:

Im Nachhaltigkeitskapitel des Geschäftsberichts 2024 sind erstmals aggregierte Energie- und Klimakennzahlen zu finden. Die CO2-Intensität Scope 1, 2 und 3 beträgt 24 kg/m2. Gemäss Geschäftsbericht 2025 hat die Energieintensität der indirekten Immobilienanlagen stark zugenommen und die CO2-Intensität Scope 1, 2 und 3 stieg auf 75 kg/m2.

- Hypotheken:

Der Nachhaltigkeitsbericht 2024/2025 publiziert erstmals Energie- und Klimakennzahlen. Die CO2-Intensität beträgt 23.7 kg/m2 (Scope 1).

Dekarbonisierungsziele für direkte und indirekte CO2-Emissionen und Massnahmenplanung

- Direkte Immobilien via AXA Investment Managers Schweiz – Real Assets:

Im Nachhaltigkeitsbericht 2021/2022 lag bereits eine Projektion für einen ambitionierten Absenkpfad aufgrund des AXA-Modells vor. Bis 2030 sollte eine Halbierung der

CO2-Intensität von rund 17-18 kg CO2/m2/a auf rund 8 kg CO2/m2/a erfolgen.

Der neue Nachhaltigkeitsbericht 2022/2023 ajustiert das Ziel 2030 von 13.8 kg CO2/m2/a (2023) auf rund 7 kg CO2/m2/a (Scope 1 und 2) und bestätigt somit das Ziel der Halbierung. Per 2040 sollen praktisch null Emissionen Scope 1 und 2 erreicht werden. Der Nachhaltigkeitsbericht 2024/2025 bestätigt dies.

- Indirekte Immobilien Ausland:

Es sind noch keine konkreten Ziele für einen 1.5°C-kompatiblen Absenkpfad der CO2-Emissionen für die in kollektive Anlagen investierten Immobilien ersichtlich.

- Hypotheken

Aufgrund der kürzlichen Einführung der Ökohypothek sind naturgemäss noch keine Zahlen eines Anstiegs vorhanden.

- Green Bonds Immobilien:

Es sind keine konkreten Ziele für einen dezidierten Wachstumspfad Green Bonds oder gleichwertige Finanzierungen für grüne Hypotheken und grüne Immobilien ersichtlich.

Stand der Umsetzung des Dekarbonisierungspfads seit 2020 mit Einschluss ESG- Ziele

- Direkte Immobilien via AXA Investment Managers Schweiz – Real Assets:

Da seit 10 Jahren bei Neubauten und Sanierung keine fossilen Energieträger mehr neu eingesetzt wurden, erfolgte eine relevante, bereits erzielte Senkung und aufgrund der seit 2020 resultierenden starken Absenkung erscheint die Zielerfüllung gesichert. Wie oben erwähnt, zeigt das Monitoring ebenfalls an, dass das Ziel Netto Null 2040 praktisch erreicht werden wird.

- Indirekte Immobilien Ausland:

Die Berichterstattung der Jahren 2024 und 2025 zeigen keine Reduktion der CO2-Emissionen. Die Verbesserung anderer Nachhaltigkeitselemente ist nicht ersichtlich.

- Hypotheken und Green Bonds Immobilien:

Es ist noch kein Reporting über Fortschritte bei der Reduzierung der finanzierten CO2-Emissionen durch Erhöhung des Anteils an grünen Hypotheken oder Green Bonds für grüne Immobilien ersichtlich.

Klima-Allianz Schweiz

Schlussfolgerung

« Good Practice » Pensionskasse:

- Bei den eigenen, direkt kontrollierten Immobilien liegt eine in den Nachhaltigkeitsberichten festgelegte, dezidierte Nachhaltigkeits- und Klimastrategie vor, die einen Zuwachspfad für die Photovoltaik sowie die Förderung der E-Mobilität nachweist und auf umfassenden CO2-Messdaten gemäss Standard von REIDA (Real Estate Investment Data Association) fundiert.
- Diese Strategie für die direkten Immobilien beinhaltet eine auf verbindlicher Sanierungsplanung und ersten Messergebnissen beruhende Zielstellung zu einen Dekarbonisierungspfad mit Halbierung der Treibhausgasemissionen bis 2030 und zum Ziel Netto-Null 2040.
- Für den eigenen Immobilienpark besteht folglich eine Dekarbonisierungstrategie mit exzellenter Systemperformance für die Sicherung des Netto-Null Ziels 2040 unter substanziellem Einbezug der relevanten UN-Sustainable Development Goals.
- Bei den indirekten Immobilienanlagen in Fonds im Ausland besteht eine Engagement-Strategie mit Einforderung von CO2-Daten und Netto-Null Zielstellungen. Ein Potenzial für eine bestimmte Systemperformance zu Netto-Null nicht viel später als 2040 ist erkennbar.
- Mit ihrer erfolgreich eingeführten Vergabe von klimawirksamen grünen Hypotheken befindet sich AXA Investment Managers – Real Estate im fortgeschrittenen Anfangsstadium dazu, in Zukunft immer mehr zur beschleunigten Dekarbonisierung der Immobilien in diesem beeinflussbaren Segment beitragen zu können.

Die Klima-Allianz wird die Höherstufung auf **Dunkelgrün** vornehmen, sobald die folgenden Bedingungen erfüllt sind, folglich der Klimapfad als in Linie mit dem 1,5°C-Ziel des Pariser Abkommens gemäss den Rating-Kriterien Immobilien eingestuft werden kann:

- Auf den indirekten Immobilien Ausland besteht eine klare Klimastrategie mit Ankündigung, bei mangelhaftem Fortschritt, Deselektion und Neuselektion vorzunehmen.
- Das Reporting zeigt eine substanzielle und bereits getätigte Paris-kompatible Reduktion der finanzierten CO2-Emissionen auf, die einen ambitionierten Dekarbonisierungspfad aller indirekten Immobilienanlagen mit Perspektive Netto-Null 2040 erkennen lässt.
- Ein Mechanismus ist erkennbar für einen Zuwachspfad von klimawirksamen grünen Hypotheken, und/oder Green Bonds zur Direktfinanzierung grüner Immobilien von externen Immobilieneigentümern sowie von Green Bonds, grünen Hypothekenfonds oder gleichwertigen Finanzierungen von Emittenten, welche die Vergabe von grünen Hypotheken an externe Immobilieneigentümer finanzieren.

↑+

Tendenz 2023-2025

Bewertung: Potenzial zu Dunkelgrün

Kommentar Klima-Allianz

- Mit der Strategie für Immobilien unter direkter Kontrolle via AXA Investment Managers – Real Estate, die einen exzellenten Dekarbonisierungspfad zu Netto-Null 2040 beinhaltet, hat die AXA Stiftung Berufliche Vorsorge Professional Invest eine optimale Grundlage geschaffen, um in naher Zukunft ihr gesamtes Immobilienportfolio auf das Netto-Null Ziel nicht viel später als 2040 ausrichten zu können.
- Mit ihrer erfolgreich eingeführten Vergabe von grünen Hypotheken befinden sie sich ebenfalls im fortgeschrittenen Anfangsstadium dazu, in Zukunft immer mehr zur beschleunigten Dekarbonisierung der Immobilien in diesem beeinflussbaren Segment beitragen zu können.
- Die Klimastrategie sollte auch die Kollektivanlagen in Immobilien im Ausland sowie das Impact Investing in Green Bonds oder gleichwertige Finanzierungen für grüne Hypotheken und für grüne Immobilien umfassen.
- Via Produktselektion und Engagement oder Auswechslung von Managern sollte bei den Kollektivanlagen in Immobilien Ausland die Erstellung glaubwürdiger Dekarbonisierungspfade und die regelmässige Dokumentation der Nachhaltigkeitsqualität gesichert werden – und die Verpflichtung zum Netto-Null Ziel nicht viel später als 2040.
- Bei den anderen Immobilienfinanzierungen für externe Eigentümer sollte ein Prozess implementiert werden, der zu einem Zuwachspfad von Green Bonds oder gleichwertigen Finanzierungen führt, eingesetzt für grüne Hypotheken und/oder grüne Immobilien mit optimaler CO2-Wirksamkeit insbesondere für Sanierungen.
- Für sämtliche Klimahebel im Immobilienbereich sollte eine permanent zu ajustierende Massnahmenplanung zu einem ehrgeizigen Zwischenziel für 2030 gesetzt werden, so dass ein Potenzial besteht, bis 2040 Netto-Null zu erreichen.