



Klimakompatibilität

AXA Stiftung Berufliche Vorsorge Professional Invest

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 2022 und Informationen der AXA Anlagengestiftung vom März 2023 betreffend die Immobilien Schweiz wie folgt auf:

- Immobilien Schweiz, direkt kontrolliert via AXA Investment Managers Schweiz – Real Assets und deren Gefäss AXA Anlagengestiftung: 75%
- Indirekte Immobilienanlagen Ausland, teils via AXA Investment Management, teils via externe Mandate: 12%
- Hypotheken (via AXA Versicherungen, Hypothekarcenter): 13%
- Green Bonds Immobilien: 0%

Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien

- Direkte Immobilien via AXA Investment Managers Schweiz – Real Assets

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

Inhaltlich konkretisiert liegt diese im Nachhaltigkeitsbericht 2021/2022 wie auch im Geschäftsbericht 2021 des entsprechenden Anlagegefässes AXA Anlagengestiftung vor:

- 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 ist 38% und jener an Heizöl 17%, während die Fernwärme bei 31% und die Wärmepumpen und Biomasse zusammen bei 15% liegen.
- 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 – Strom und Fernwärme) einbezieht.
- Für die kommenden Jahre ist ein kontinuierlicher Ausbau von Photovoltaikanlagen auf bestehenden Dächern geplant.
- In den 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.
- Der bezogene Allgemiestrom (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.
- 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.

Darüber hinaus gelten die folgenden ESG-Bestimmungen:

- Auswahl von Baumaterialien nach ökologischen Kriterien unter Berücksichtigung der entsprechenden Lebenszyklen.
- Flexible Gebäudestrukturen für eine einfache Umnutzung von Liegenschaften.
- Liegenschaften an verkehrstechnisch gut erschlossenen Standorten Bereitstellung einer Infrastruktur für klimafreundliche Mobilitätsformen Förderung des Langsamverkehrs.
- Naturnahe Gestaltung der Aussenflächen mit einheimischen Pflanzenarten und Grünflächen.
- 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.
- Sorgfältige Prüfung zu arbeitsrechtlichen Risiken bei der Auftragsvergabe Vereinigungsfreiheit und Recht auf Kollektivverhandlungen.
- Sicherstellen der Arbeitssicherheit und des Gesundheitsschutzes auf Baustellen.

Diese Informationen sind in konzentrierter Form auch im neuen Nachhaltigkeitskapitel des Geschäftsberichts 2022 enthalten.

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

■ Indirekte Immobilien Ausland:

Gemäss Informationen von AXA Investment Management vom November 2023 besteht bereits eine interne Übersicht über das GRESB-Rating und die Verpflichtung zu Netto-Null Zielen der rund sechs Anlagegefässe.

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 ESG-Zielen zum Ziel haben und folgende Wirkachsen kombinieren:

- Engagement aller Asset Manager durch Einforderung der CO₂-Emissionen pro m² und von detaillierten ESG-Informationen sowie der Verpflichtung zu Netto Null spätestens 2050. Fortgeschrittene Vermögensverwalter sind in der Lage, diese beispielsweise auf der Basis der weit verbreiteten Teilnahme am globalen ESG- und Klima-Managementstandard GRESB zu gewinnen.
- Bei ausbleibendem Fortschritt oder ungenügender Performance, Deselektion von Mandaten und Fonds zugunsten von Anlagegefässen, deren Dokumentation maximale Klimawirkung und ESG-Qualität nachweist.

■ Hypotheken und Green Bonds Immobilien:

Es ist keine Absicht ersichtlich, im Bereich der beeinflussbaren externen Immobilieneigentümer eine Strategie zu konzipieren insbesondere für einen Zuwachspfad von Sanierungen mit optimaler Energieeffizienz und Dekarbonisierung.

Kommentar Klima-Allianz

Eine Klimastrategie sollte sich auf die folgenden Wirkachsen abstützen:

- Grüne Hypotheken mit optimaler Wirksamkeit, die durch Beratung, Vergabekriterien und Monitoring wie auch durch das relative Ausmass einer Zinsverbilligung erreicht wird.
- Falls vorhanden, Engagement der Asset Manager der Hypothekenfonds durch Einforderung der CO₂-Intensität der finanzierten Immobilien sowie der Verpflichtung zu Netto Null spätestens 2050. Notwendig ist ein Zuwachspfad grüner Hypotheken mit optimaler Wirksamkeit, welche durch Beratung, Vergabekriterien und Monitoring wie auch durch das relative Ausmass einer Zinsverbilligung erreicht wird. Bei ausbleibendem Fortschritt oder ungenügender Performance, Deselektion von Mandaten und Fonds zugunsten von Anlagegefässen, deren Dokumentation maximale Klimawirkung nachweist.
- 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 ESG- Bestandesaufnahme

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

Gemäss Nachhaltigkeitsbericht 2021/2022 liegt die CO₂-Intensität für das gesamte Portfolio 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 sind 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.

▪ Indirekte Immobilien Ausland:

Es ist noch kein Reporting mit detaillierten CO₂-Emissionen unter Einbezug passender ESG-Indikatoren für die in kollektive Anlagen investierten Immobilien ersichtlich, welches die Vermögensverwalter ihrerseits auf der Basis der Teilnahme am globalen ESG- und Klima-Managementstandard GRESB zu gewinnen in der Lage sind.

▪ Hypotheken:

Es ist keine Absicht ersichtlich für die Messung der finanzierten CO₂-Emissionen, die durch den Bestand der Hypotheken finanziert werden.

Dekarbonisierungsziele für direkte und indirekte CO₂-Emissionen und Massnahmenplanung

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

Gemäss Nachhaltigkeitsbericht 2021/2022 (Seite 17) liegt eine Projektion für einen ambitionierten Absenkpfad aufgrund des AXA-Modells vor. Bis 2030 soll bereits eine Halbierung der CO₂-Intensität von rund 17-18 kg CO₂/m²/a auf rund 8 kg CO₂/m²/a erfolgen. Wie oben erwähnt, verpflichtet sich AXA Investment Managers Schweiz – Real Assets zum Ziel Netto Null 2050.

▪ Indirekte Immobilien Ausland:

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

▪ Hypotheken und Green Bonds Immobilien:

Es sind keine konkreten Ziele für einen dezidierten Wachstumspfad für grüne Hypotheken, 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:

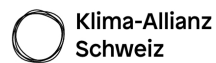
Da seit 10 Jahren bei Neubauten und Sanierung keine fossilen Energieträger mehr eingesetzt wurden, ist von einer relevanten, bereits erzielten Senkung auszugehen.

▪ Indirekte Immobilien Ausland:

Es ist kein Reporting über das Ausmaß der Reduktion der direkten und indirekten Emissionen oder über die Verbesserung anderer Nachhaltigkeitselemente ersichtlich.

▪ Hypotheken und Green Bonds Immobilien:

Es ist 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.



Schlussfolgerung

Aktuell noch kein publizierter, definitiv festgelegter Pfad zu Netto-Null spätestens 2050 für alle Immobilienanlagen.

Positiv:

- Bei den eigenen, direkt kontrollierten Immobilien via AXA Investment Managers – Real Estate liegt eine umfassende Strategie vor, mit Verpflichtung zum Ziel Netto Null 2050 und auf systematischer Planung fundierter Projektion zur Halbierung der CO₂-Intensität bis 2030 gegenüber 2020.
- Hält AXA Investment Managers – Real Estate die vergangene und bis 2030 geplante Senkungsgeschwindigkeit auch nach 2030 ein, dann wären Null-Emissionen um 2040-2045 erreicht statt erst 2050 wie vom Bundesrat-Ziel vorgegeben.
- Es besteht eine optimale Systemperformance mit perspektivistischer Aussicht, das Netto-Null Ziel 2040 zu erreichen.

Jedoch:

- Bei den indirekten Immobilienanlagen in Fonds im Ausland besteht eine Engagement-Strategie mit Einforderung von CO₂-Daten. Ein Potenzial für eine bestimmte Systemperformance zu Netto-Null 2050 ist erkennbar.
- Bei den Hypotheken und anderen Immobilienfinanzierungen für externe Eigentümer ist keine Verpflichtung zu einem Zuwachspfad klimawirksamer grüner Hypotheken und von Green Bonds oder gleichwertiger Finanzierungen für grüne Hypotheken oder für grüne Immobilien ersichtlich.

Noch fehlt eine Klimastrategie für einen Dekarbonisierungspfad aller finanzierten CO₂-Emissionen. Sobald aber das Reporting eine substantielle und bereits getätigte Paris-

kompatible Reduktion aufzeigt, wird die Klima-Allianz die Einstufung auf Hellgrün vornehmen. Voraussetzung ist ein erkennbarer Dekarbonisierungspfad nicht nur der direkt kontrollierten Immobilien via AXA Investment Managers – Real Estate, sondern auch der indirekten Immobilienanlagen sowie ein Mechanismus für einen Wachstumspfad grüner Hypotheken und/oder von Green Bonds für grüne Hypotheken und grüne Immobilien. Die Systemperformance – gesamthaft betrachtet und gewichtet im Masse des jeweiligen Klimahebels der AXA Stiftung Berufliche Vorsorge Professional Invest – muss eine Perspektive für einen 1,5°C-Absenkpfad gemäss Pariser Abkommen mit Ambition Netto-Null Ziel 2040 gemäss den **Rating-Kriterien Immobilien** der Klima-Allianz eröffnen.



Tendenz

Bewertung: Potenzial zu Hellgrün

Kommentar Klima-Allianz

- Mit der Strategie für Immobilien unter direkter Kontrolle via AXA Investment Managers – Real Estate, die einen ambitionierten Dekarbonisierungspfad beinhaltet, hat die AXA Stiftung Berufliche Vorsorge Professional Invest eine ausgezeichnete Grundlage geschaffen, um in naher Zukunft ihr gesamtes Immobilienportfolio auf das Netto-Null Ziel spätestens 2050 ausrichten zu können.
- Die Klimastrategie sollte auch die Kollektivanlagen in Immobilien im In- und 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 die regelmässige Dokumentation der ESG-Qualität und der CO₂-Emissionen pro m² gesichert werden – und die Verpflichtung zum Netto-Null Ziel spätestens 2050.
- Bei den Hypotheken und anderen Immobilienfinanzierungen für externe Eigentümer sollte ein Prozess implementiert werden, der zu einem Wachstumspfad 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 adjustierende Massnahmenplanung zu einem ehrgeizigen Zwischenziel für 2030 gesetzt werden, so dass ein Potenzial besteht, bis 2040 Netto-Null zu erreichen.