

Avadis Anlagestiftung
Januar 2024

Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien Schweiz

Hintergrund

Die AFIAA Real Estate Investment AG (AREI), eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Avadis Vorsorge AG, wurde 2014 gegründet und verwaltet heute für die Avadis Anlagestiftung und die AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland ein Immobilienvermögen von insgesamt rund 6,5 Milliarden Schweizer Franken im In- und Ausland.

Die Unternehmensorganisation hat sich schon früh dem Thema Nachhaltigkeit angenommen. Die Nachhaltigkeitsbetrachtung richtete sich schon damals nach den ESG-Kriterien **E**nvironment (Umwelt), **S**ocial (Gesellschaft) und **G**overnance (Unternehmensführung). Die AREI betrieb Anstrengungen, um alle drei Dimensionen abdecken zu können. Dazu zählt die Reduktion der CO₂-Emissionen durch Massnahmen wie Fernwärme oder den Einsatz einer intelligenten Heizungssteuerung. Das Wohl der Mieter-

schaft wurde mit regelmässigen Umfragen erfasst. Auf Seiten Unternehmensführung wurden Massnahmen wie eine ISO-Zertifizierung, ein Verhaltenskodex oder die Teilnahme an myclimate umgesetzt.

Der Stiftungsrat der Avadis Anlagestiftung hat sich zu einer verstärkten Ausrichtung auf eine nachhaltige Immobilienwirtschaft bekannt. Dieses Commitment wird auch auf Ebene AREI umgesetzt.

Die vorliegende Nachhaltigkeitsstrategie bildet die Grundlage für alle bestehenden, direkt investierenden Anlagegruppen Immobilien Schweiz der Avadis Anlagestiftung (Avadis Immobilien Schweiz) sowie allfällig weitere zukünftige Gefässe.

Vision und Mission

Die Avadis Anlagestiftung ist sich ihres Einflusses auf die Gesellschaft und die Klimakompatibilität bewusst und erklärt sich dazu bereit, einen erhöhten Aufwand dafür zu leisten. Die AREI soll als Mandatsträgerin einen Beitrag zur Nachhaltigkeit leisten.

Der übergeordnete Auftrag ist es, Renditen langfristig zu sichern und Risiken zu reduzieren. Die AREI ist überzeugt, dass eine nachhaltige und gewinnbringende Performance der von ihr betreuten Immobilienanlagen nur durch ein ganzheitliches Management der Immobilien umgesetzt werden kann. Dafür müssen gesellschaftliche, wirtschaftliche und ökologische Kriterien einbezogen werden. Investitionen in die Nachhaltigkeit der Immobilien minimieren Risiken und sichern langfristige Erträge und eine Werterhaltung zugunsten der Anlegerschaft. Die AREI wird dadurch gleichzeitig ihrer Verantwortung gegenüber Umwelt und Gesellschaft sowie ihren Stakeholdern gerecht. Durch die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie stellt sie sicher, dass die Qualität und Attraktivität der von ihr verwalteten Liegenschaften langfristig gesteigert wird.

Die Nachhaltigkeitsstrategie wird durch den Stiftungsrat in Kraft gesetzt, die Umsetzung liegt bei der AREI. Sie berichtet dem Stiftungsrat jährlich über die Kompatibilität mit den gesteckten Zielen. Erfahrungen aus der Umsetzung sollen in die Nachhaltigkeitsstrategie einfließen. Dafür ist eine jährliche Aktualisierung vorgesehen.

Übergeordnet wurden eine Maxime formuliert und daraus drei Leitsätze abgeleitet:

Maxime

Netto-Null 2050, eine hohe Nutzerzufriedenheit und Good Governance sind die Eckpfeiler der Nachhaltigkeitsstrategie der Avadis Anlagestiftung für die Anlagegruppen Immobilien Schweiz.

Leitsätze

- Die Avadis Anlagestiftung strebt das Ziel Netto-Null 2050 an. Bei der Berechnung der Treibhausgasemissionen und der Energieintensität orientiert sie sich an der Methode des Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM).
- Die Avadis Anlagestiftung legt bei ihren Liegenschaften Wert auf eine hohe Nutzerzufriedenheit. Sie gestaltet ihr Liegenschaftsangebot so, dass die Nutzerinnen und Nutzer von einer hohen Aufenthaltsqualität profitieren, sich sicher und wohl fühlen.
- Die Avadis Anlagestiftung integriert die Nachhaltigkeitsziele in ihre internen Prozesse und ihr Qualitätsmanagement. Im Rahmen ihres Anspruchs an Good Governance überprüft sie ihre Geschäftstätigkeit und die entsprechenden Kennzahlen regelmässig.

Grundlage

Wenn es um die Auswahl der zu betrachtenden Nachhaltigkeitsaspekte geht, gibt es neben den bereits intern formulierten Zielen zahlreiche Richtlinien und Frameworks, die als Orientierung dienen können.

Sustainable Development Goals (SDGs)

Die Nachhaltigkeitsstrategie orientiert sich auf einer übergeordneten Ebene an den Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen, die bis 2030 von allen UNO-Mitgliedsländern umgesetzt werden sollen.

Die AREI ist darauf bedacht, bei jenen SDGs, die durch den Immobiliensektor beeinflussbar sind, einen Mehrwert generieren zu können. Daher fokussiert sie auf folgende SDGs:



Gesunde Innenräume, Raumluft und Schadstoffe

Die gebaute Umwelt bildet in vielen Bereichen eine wesentliche Grundlage für das menschliche Leben. Die meisten Menschen verbringen den Grossteil ihrer Zeit in Gebäuden. Ziel ist daher, diese so komfortabel und sicher wie möglich zu gestalten. Dazu zählt nicht nur, dass sie funktionell, sondern auch frei von Schadstoffen und gesundheitsgefährdenden Materialien sind.

Mehrwert: Gesunde Innenräume sind die Basis für Komfort und Sicherheit der Mieterschaft. Damit wird nicht nur ein Beitrag zur Gesundheit der Gesellschaft geleistet, auch die Attraktivität der Liegenschaft wird positiv beeinflusst.



Nachhaltiges Wassermanagement

Aufgrund des steigenden Wasserverbrauchs wird diese Ressource zunehmend knapper. Um einem potenziellen Wassermangel und dessen Folgen zu entgehen, ist ein nachhaltiges Wassermanagement unerlässlich. Ziel ist es, den natürlichen Wasserkreislauf nicht zu stören und den Trinkwasserverbrauch zu minimieren. Neben dem Abwassermanagement ist der Umgang mit Meteorwasser bezüglich Retention und Versickerung ein wichtiges Thema.

Mehrwert: Es wird ein Beitrag zum Erhalt der Ressource Wasser geleistet. Zudem schont die Mehrfachnutzung nicht nur die Umwelt, sondern auch die eigene finanzielle Belastung.



Energieeffizienz und erneuerbare Energien

Um die Emissionen aus der fossilen Energiegewinnung zu reduzieren, wird zunehmend auf erneuerbare Energien gesetzt. In jeder Immobilie spielt die Nutzung von Wärme und Strom eine wichtige Rolle. Dabei ist der effiziente Umgang mit Energie genauso wichtig wie deren Herkunft. Ziel ist es, den Einsatz von erneuerbaren Energien in Immobilien zu fördern und den Gesamtbedarf durch konzeptionelle und betriebliche Massnahmen zu reduzieren.

Mehrwert: Mit der Nutzung und allenfalls Herstellung von erneuerbaren Energien wird ein aktiver Beitrag geleistet, um den voranschreitenden Klimawandel zu verlangsamen und damit unseren Lebensraum langfristig zu erhalten. Des Weiteren verringert sich damit die Abhängigkeit von Gesamtsystemen der Energieversorgung.



Einbezug des Umfelds und nachhaltige Quartiere

Immobilien prägen das Zusammenleben in Städten und Gemeinden. Die Nutzenden stehen im Zentrum des nachhaltigen Immobilienbetriebs und sollen aktiv einbezogen werden. Förderung des Informationsflusses sowie der Diversität, Sensibilisierungsmassnahmen und Einbezug des gesamten Quartiers stellen dabei wertvolle Massnahmen dar.

Mehrwert: Der aktive Einbezug der Nutzenden sowie das Schaffen eines interaktiven und diversen Umfelds fördern die Attraktivität der Standorte und sorgen für langfristige Zufriedenheit der Nutzenden.



Nachhaltig produzieren und konsumieren

In einer Welt mit begrenzten Ressourcen ist ein bewusster Umgang damit nötig. Erstellung, Erneuerung und Entsorgung bzw. Weiterverwendung sind für einen Grossteil der CO₂-Emissionen eines Gebäudes verantwortlich. Ziel ist es, die benötigten Materialien bewusst einzusetzen und auf deren Herkunft und Entsorgung bzw. Weiterverwendung zu achten.

Mehrwert: Durch den bewussten Einsatz werden begrenzte Ressourcen geschont. Ein geringerer Ressourceneinsatz verursacht geringere Kosten. Durch alternative Konstruktionen kann der Materialeinsatz über die Erneuerung bis hin zur Entsorgung bzw. Weiterverwendung reduziert werden.



CO₂-Bilanzierung, nachhaltige Mobilität

Der Ausstoss von Treibhausgas muss deutlich reduziert werden, um die globale Klimaerwärmung zu stoppen. In allen Phasen eines Gebäudes (Erstellung, Betrieb, Entsorgung bzw. Weiterverwendung) entstehen Emissionen. Um die Reduktion zielgerichtet durchführen zu können, muss quantifiziert werden, wie viele Emissionen wo anfallen und wie kostenintensiv deren Reduktion ist. Daneben ist die gebäudeinduzierte Mobilität möglichst auf emissionsneutrale Alternativen

einzurichten. Dabei sind der Standort sowie die Infrastruktur und die Anbindung an die wichtigsten Verkehrsknotenpunkte zu beachten.

Mehrwert: Durch ein systematisches Identifizieren von Verbesserungspotenzial und die daran geknüpften Massnahmen wird ein aktiver Beitrag geleistet, um den voranschreitenden Klimawandel zu verlangsamen.



Biodiversität und naturnahe Gestaltung

Flora und Fauna sind kostbare Güter und müssen erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Ziel ist es, mit einer Immobilie durch geschickte architektonische und technische Massnahmen den Lebensraum für einheimische Pflanzen und Tiere zu fördern (z.B. Fassaden- oder Dachbegrünung, Versickerungsflächen).

Mehrwert: Die Förderung der Biodiversität erhält die Artenvielfalt und sorgt gleichzeitig für eine hohe Aussenraum- und Aufenthaltsqualität.



Fairness & Fairtrade, Rechtskonformität und Transparenz

Grössere Immobilienbesitzer haben einen starken Impact nicht nur auf die Umwelt, sondern auch auf die Gesellschaft und Wirtschaft. Ziel ist es, diese Verantwortung aktiv zu vertreten und einen rücksichtsvollen Umgang mit Menschen, Gesellschaft und Ressourcen zu pflegen.

Mehrwert: Förderung der Vorbildrolle bezüglich verantwortungsvoller und transparenter Unternehmensführung.

Nachhaltigkeitskriterien

Basierend auf den relevanten SDGs aus Ebene eins wurden auf der zweiten Ebene Nachhaltigkeitskriterien herausgearbeitet, welche diese SDG-Ziele unterstützen. Die Kriterien basieren auf etablierten nationalen und internationalen Standards wie GRESB, SNBS oder LEED.

Herangehensweise

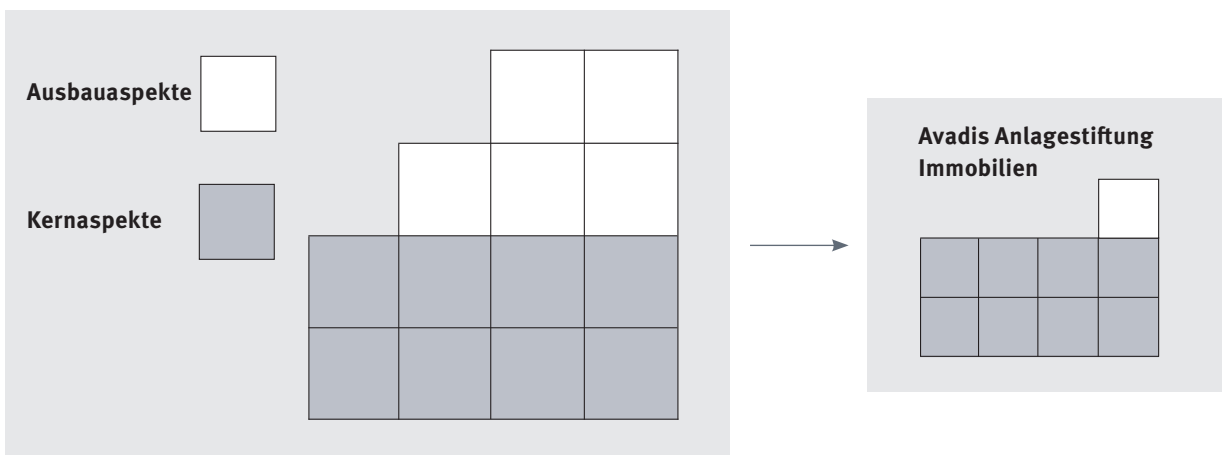
Aus den beschriebenen Standards wurden alle relevanten Themen in einer Longlist zusammengetragen. In Zusammenarbeit mit den Fachleuten von pom+Consulting AG wurde mithilfe einer Wesentlichkeitsanalyse die Longlist auf diejenigen Aspekte reduziert, die für die Pensionskassen als Stakeholder sowie für die AREI als Mandats-trägerin der Avadis Anlagestiftung relevant sind. Dabei sind sogenannte Kernaspekte und Ausbauaspekte definiert worden. Die Kernaspekte stehen im Zentrum und sollen

für alle Anlagegruppen gelten. Die Ausbauaspekte sind spezifisch für die Ausrichtung einer Anlagegruppe. Dieser «Bausteinkasten» stellt das Kernstück der Nachhaltigkeitsstrategie dar.

1. Ebene



2. Ebene



Beispiele

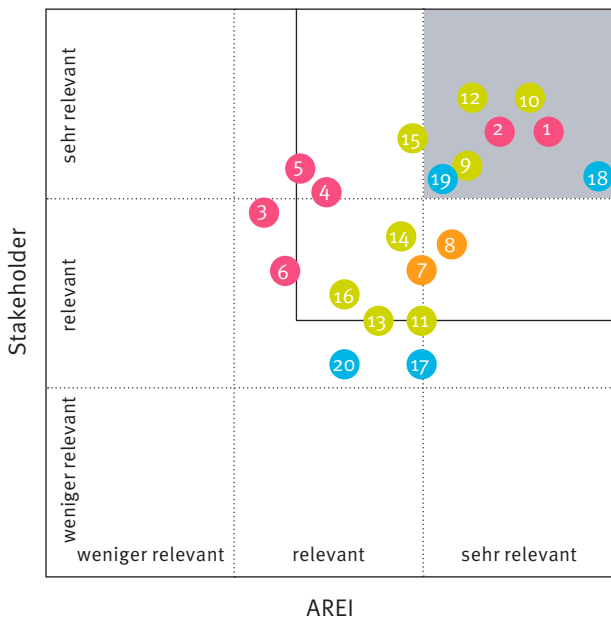
Kernaspekte («must have»): CO₂-Emissionen, Energieintensität etc.

Ausbauaspekte («nice to have»): Mobilität, Barrierefreiheit etc.

Wesentlichkeitsmatrix

Bei der Gewichtung der Nachhaltigkeitsaspekte werden externe Interessen der Stakeholder und interne Interessen einander gegenübergestellt. Als externe Stakeholder wurden die Perspektiven von Investoren und Mietern berücksichtigt. Interne Interessen setzen sich zusammen aus Bau-/Assetmanagement, Portfoliomanagement, Ankauf und Bewirtschaftung.

Folgende 20 Nachhaltigkeitsaspekte wurden anhand dieses Vorgehens beurteilt, wovon sieben als Kernaspekte und acht als Ausbauaspekte identifiziert wurden. Die Nachhaltigkeitsaspekte sind den Bereichen Gesellschaft, Governance, Umwelt und Wirtschaft zugeordnet.



Gesellschaft	1	Nutzerzufriedenheit
	2	Ortsanalyse
Governance	3	Private Räume
	4	Diversität
	5	Affordable Housing
	6	Planungsverfahren
	7	Stakeholder-Kommunikation
	8	Corporate Governance
Umwelt	9	Treibhausgasemissionen
	10	Energie
	11	Wasser
	12	Umweltschonender Betrieb
	13	Wertstoffmanagement
	14	Umweltschonende Mobilität
	15	Umweltschonende Erstellung
	16	Umgebung/Biodiversität
Wirtschaft	17	Lebenszyklusbetrachtung
	18	Betriebskosten
	19	Positive Wertentwicklung
	20	Beschaffung und Bewirtschaftung

Umsetzung & Monitoring

Kernaspekte

Messgrösse (KPI)	Messeinheit	Ausgangslage (2021)	2025	2030	2040	2050	Adressierte NH-Ziele	Adressierte SDGs
Dimension Umwelt								
Treibhausgasemissionen, Scope 1+2	kg CO ₂ /m ² a	20,5	18,3	14,6	7,3	0,3		
Energieintensität, Scope 1+2 (Wohnen)	kWh/m ² a	122	112	102	81	60 ¹		
Energieintensität, Scope 1+2 (kommerziell)	kWh/m ² a	121	117	112	104	95 ¹		
Erneuerbare Energie	Anteil in % EBF	19	28	42	71	100		
Green Lease	Anteil in % EBF	45	51	61	80	100		
Smart Metering	Anteil in % EBF	6	16	33	67	100		
Dimension Gesellschaft								
Nutzerzufriedenheit	Score (1–5)	3,6	3,6	3,7	3,9	4,0		
Vertragsdauer	Jahre	–	–	–	–	–		
Mikro-/Makrolage	Score (-3/3)	1,7	1,7	1,8	1,9	2,0		
Dimension Wirtschaft								
Betriebskosten	CHF/m ² a	23,0	25,5	28,7	34,9	41,2		
Positive Wertentwicklung	Anlagerendite	Erwartete Wertsteigerung bei nachhaltiger Entwicklung ca. 4% ²						

Quellen Zielwerte:

¹ CRREM

² Wüest Partner AG



Nutzerzufriedenheit



Energie



Betriebskosten



Ortsanalyse



Umweltschonender Betrieb
























Pos. Wertentwicklung



Treibhausgasemissionen Betrieb

Ausbauaspekte

Messgrösse (KPI)	Messeinheit	Ausgangslage (2021)	2025	2030	2040	2050	Adressierte NH-Ziele	Adressierte SDGs
Dimension Umwelt								
Wasser	m ³ /m ²	1,10	1,07	1,01	0,90	0,80		
Abfallmenge	kg/m ²	Datensammlung noch offen						
Gebäude mit E-Ladestation	Anteil in % EBF	5,3	22	50	*	*		
Fahrradunterstand überdacht	Anteil in % EBF	86	87	90	95	100		
Ressourcenschonung	Anteil Recycling-Beton	In Baustandard aufnehmen						
Embodied Carbon / LCA	Qualitativ	Anhand von Beispielprojekten aufzeigen						
Biodiversität	Anteil begrünter Dachflächen in % EBF	13	17	23	37	50		
Dimension Gesellschaft								
Barrierefreiheit	Anteil in % EBF	39	43	51	65	80		
Dimension Governance								
Bericht	Qualitativ	Ausbau Geschäftsbericht zu Standard GRI / Teilnahme GRESB						
Nachhaltigkeitsrichtlinien	Qualitativ	Anwendung Branchenstandard, Entwicklung Labelstrategie						
Risikobetrachtung	Ø Zurich Versicherung	0,50	0,47	0,45	0,40	0,35		

* Marktentwicklung abwarten



Diversität



Wasser



Umweltschonende Erstellung



Stakeholder-Kommunikation



Wertstoffmanagement



Biodiversität



Corporate Governance



Umweltschonende Mobilität

Die vorhandenen KPI decken die «fortgeschrittenen Kennzahlen» für Immobilien Ausland gemäss «ESG-Reporting Standard für Pensionskassen» des ASIP mit Beschluss vom 30. September 2022 ab. Es ist ein jährliches Reporting aller KPI im Geschäftsbericht vorgesehen.

Avadis Anlagestiftung

c/o Avadis Vorsorge AG | Zollstrasse 42 | Postfach | 8031 Zürich | T +41 58 585 33 55 | info@avadis.ch | www.avadis.ch

Dieses Dokument dient ausschliesslich als Information und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Der Inhalt dieses Dokuments wurde sorgfältig zusammengestellt, kann aber jederzeit angepasst oder ergänzt werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts wird keine Haftung oder Gewähr übernommen. Die in diesem Bericht enthaltenen Angaben gelten nicht als Angebot.