

Nachhaltiges Anlegen in globale Immobilien

Die Anlagegruppe AFIAA Global ermöglicht es Vorsorgeeinrichtungen, in ein ausserhalb der Schweiz selektiertes Immobilienportfolio ausschliesslich mit Direktanlagen zu investieren. Im Anlagefokus liegen Geschäftsimmobilien der Risikokategorien Core und Core Plus in den Zielmarktregionen Europa, Nordamerika und Australien.

Nachhaltigkeit ist integraler Teil der Anlagestrategie von AFIAA Global. Mit der Fokussierung auf die drei Hauptstossrichtungen CO₂-Emission, Compliance und Transparenz unterstützt die Anlagestrategie neben dem finanziellen Erfolg der Anlagegruppe auch gleichzeitig den positiven Einfluss auf die Umwelt und die Gesellschaft. Diese Zielgrössen leben wir aktiv auf den Ebenen Unternehmensorganisation, Fondsmanagement und Immobilien.

Die Gremien und die Geschäftsführung der AFIAA Anlagestiftung sind der Auffassung, dass nachhaltige Immobilienanlagen und stabile Gesamtrenditen in direktem Zusammenhang stehen. Die Portfoliostrategie setzt diese Zielsetzungen im Sinn unserer Anleger um und stellt die Qualität im Gebäude wie auch den Mehrwert für unsere Mieter durch aktives Asset Management sicher. Wir berücksichtigen die gesellschaftlichen Ansprüche an den zukünftigen Arbeits- und Lebensraum, um ein zukunftsfähiges Anlageprodukt zu gestalten.

Einbezug von Nachhaltigkeitskriterien auf Stufe Unternehmensorganisation

Bei der Vermögensanlage orientieren wir uns an den international anerkannten ESG-Kriterien.

Environmental	Social	Governance
Reduktion von CO ₂ -Emissionen	Grüne Mietverträge	Transparente Gremienstruktur
Verbesserung der Gebäude- und Energieeffizienz	Verbesserung von Einbindung und Wohlbefinden der Mieter	Sicherstellung der regulatorischen und gesetzlichen Compliance
Einsatz von nachhaltigen Baumaterialien		Bereitstellung einer transparenten Berichterstattung zur ESG-Performance
Klimawandel		

Ziel dieses Ansatzes ist es, Renditen langfristig zu sichern und Risiken zu reduzieren. Die Themen Ethik und Nachhaltigkeit geniessen im gesamten Unternehmen einen hohen Stellenwert.

Unsere Mitarbeitenden sowie die Gremienmitglieder unterstehen einem Verhaltenskodex. Er beschreibt, wie sie Interessenkonflikte vermeiden, und untersagt sämtliche Aktivitäten, die im Zusammenhang mit ihrer Funktion für die AFIAA Anlagestiftung zu einem nicht bewilligten Zusatzverdienst führen. Der Verhaltenskodex basiert auf der Charta des Schweizerischen Pensionskassenverbands ASIP. Einen wichtigen Rahmen für die tägliche Arbeit bildet die Prudent Man Rule. Wir wollen aktiv eine Unternehmenskultur leben, in der alle Mitarbeitenden mit Engagement und persönlicher Entwicklungsmöglichkeit dabei sind. Wir sind der Ansicht, dass diese Einstellung in die Qualität unserer Arbeit einfließt.

Nachhaltigkeitsaspekte im Fondsmanagement

Im Anlageprozess plausibilisieren und beurteilen wir den Tätigkeitsbereich der Mieter auf sozial unververtretbare Branchen. Zudem überprüfen wir strafrechtliche Erscheinungen, Reputationsprobleme sowie Bonität und Zahlungsverhalten. Bei Transaktionen mit Privatpersonen führen wir zusätzlich einen PEP-Check (Politically Exposed Person) durch.

«Wir schaffen Transparenz, um sinnvolle Massnahmen für ein verantwortungsbewusstes Immobilienmanagement aktiv zu gestalten.»

Das Investmentuniversum besteht ausschliesslich aus Ländern, die einen Score von 3 oder höher im Immobilientransparenzindex aufweisen sowie einen Score von 50 oder höher im Korruptionsindex. Länder mit schwachen Rechtssystemen sowie schwachem Eigentumsrecht schliessen wir auch bei Erfüllung der Indexanforderungen aus. Ausschlusskriterien in Bezug auf Nachhaltigkeit fliessen in die Portfolioentscheidungen mit ein. Wir berücksichtigen die Konformität der Objekte mit internationalen Immobilienstandards. Sowohl bei Kaufverträgen als auch bei Mietverträgen führen wir unterschiedliche Checks durch. Je nach Gegenpartei kann das KYC- (Know Your Customer) und PEP-Checks beinhalten.

ECORE – ESG Circle of Real Estate



Auf dem institutionellen Immobilienanlagemarkt gibt es zahlreiche Instrumente und Initiativen, um die Bemühungen im Bereich Nachhaltigkeit transparent aufzeigen zu können. Aus diesem Grund sind wir Mitglied der Initiative ECORE – ESG Circle of Real Estate. Die Initiative hat unter Berücksichtigung der EU-Offenlegungsverordnung Kriterien in Bezug auf ESG entwickelt, die ganzheitlich auf Immobilienanlageportfolios ausgerichtet sind. ECORE zielt darauf ab, ein Reporting-Framework zu etablieren, das anhand eines Scorings die geforderten ESG-Kriterien abdeckt, um die Immobilien untereinander vergleichbar zu machen. Als Mitglied können wir aktiv die Entwicklung eines nachhaltigen Branchenstandards mitgestalten und in den kommenden Jahren eine Berichterstattung im Interesse unserer Investoren erarbeiten.

www.ecore-scoring.com

Nachhaltigkeitsaspekte basierend auf Verbrauchsdaten steuern

Im laufenden Betrieb erfassen wir seit 2020/2021 die Verbrauchsdaten unserer Liegenschaften mit der Softwarelösung Measurabl. Damit erfassen wir die Strom-, Wasser- und Abfalldaten systematisch und werten sie im Portfolio Management gesamtheitlich aus. Sobald ein aussagekräftiger Datensatz über mehrere Berichtsperioden vorliegt, werden wir daraus Zielwerte definieren. Diese überwachen und messen wir anschliessend laufend und lassen sie in die übergeordnete Nachhaltigkeitsstrategie einfließen. Measurabl ermöglicht uns einen Vergleich der gemessenen Leistung mit über 10 000 anderen Gebäuden auf der ganzen Welt.

www.measurabl.com

Physische Klimarisiken – Moody's 427

Wir arbeiten an der Einführung der ESG-Lösung Moody's 427 für die physische Risikokategorisierung im Risikomanagement. Sie ermöglicht uns, physische Klimarisiken für das gesamte Portfolio zu analysieren. Dadurch können wir die Gefährdung durch Umwelteinflüsse wie beispielsweise Wirbelstürme, Erdbeben, Überflutungen oder Hitzestress über alle Immobilien einordnen und entsprechende Massnahmen zum Schutz der Anlagen einleiten.

Verantwortungsvolles Immobilienmanagement

Nachhaltigkeit spielt in der Anlagestrategie von AFIAA Global sowohl bei Transaktionen als auch im Asset Management eine wichtige Rolle. Bei Akquisitionen bevorzugen wir Objekte mit einer international anerkannten Nachhaltigkeitszertifizierung (z.B. BREEAM, LEED, NABERS). Aufgrund unserer Strategie des aktiven Asset Managements akquirieren wir jedoch bewusst auch Objekte ohne solche Zertifizierungen, um später durch Sanierungsmassnahmen die höchstmöglichen Nachhaltigkeitszertifikate zu erlangen.

Wir schreiben nachhaltige Erfolgsgeschichten



Das zehnstöckige Bürogebäude «Gresham St Paul's» wurde 1998 im Zentrum von London erbaut. Von 2018 bis 2020 wurde es nach Plänen des Architekturbüros Wilkinson Eyre umfassend saniert. Durch die Renovation ist es uns gelungen, die Kapazität des Gebäudes zu erhöhen und die Betriebskosteneffizienz signifikant zu verbessern. Die renovierten Büroflächen von «Gresham St Paul's» werden über ihre Lebensdauer – verglichen mit einem Neubau – 6660 Tonnen CO₂ einsparen. Das entspricht dem jährlichen CO₂-Fussabdruck von über 1200 Menschen in Grossbritannien. Das Gebäude verfügt heute über das Nachhaltigkeitszertifikat BREEAM Excellent.



Das Bürogebäude «U60» wurde 2006 im Zentrum von Sydney erbaut und von 2017 bis 2019 umfassend saniert. Es besteht aus einem sieben- und einem zweigeschossigen Baukörper, die durch eine helle Eingangshalle mit Café miteinander verbunden sind. Dank einer signifikanten Steigerung der Energieeffizienz konnten wir das Nachhaltigkeitszertifikat des Gebäudes von Stufe 3 auf 5 verbessern.

Bedeutung von Nachhaltigkeitszertifikaten nimmt zu

Die Entwicklung einer nachhaltigen Zukunft wird durch den Einbezug von Zertifizierungen von Immobilien stark gefördert. Dadurch gewinnen Zertifizierungen im internationalen Immobilienmarkt immer stärker an Bedeutung. Verschiedene globale Nachhaltigkeitszertifikate helfen dabei, die Bemühungen von Immobilieneigentümern zu lenken und auszuweisen. Ziel dieser Nachhaltigkeitsstandards ist es, sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Aspekten Rechnung zu tragen und dadurch die Wettbewerbsposition einer Immobilie auf dem Immobilienmarkt zu halten sowie die Attraktivität für Mieter als auch für Investoren zu erhöhen. Darüber hinaus können nachhaltig bewertete Immobilienanlagen dazu beitragen, den Klimawandel zu reduzieren, die Energiekosten zu senken und nachhaltige Renditen zu erzielen.

Die AFIAA Anlagengruppe hat bereits früh die Bedeutung dieser Gebäudelabels erkannt und die Zertifizierung der Immobilien im Portfolio der Anlagengruppe AFIAA Global kontinuierlich gefördert. 2021 sind 70% der Gebäude im Portfolio zertifiziert, was rund 72% des Portfoliowerts entspricht. LEED und BREEAM sind dabei die dominanten Zertifizierungen.

Wir sind stolz darauf, dass wir die nachhaltige Zertifizierung im Portfolio der Anlagengruppe AFIAA Global in den vergangenen fünf Jahren gemessen an der Anzahl Liegenschaften um 40% und gemessen am Portfoliowert um 44% steigern konnten.

Unsere Zertifizierungen

