

# Swisscanto Immobilienprodukte: Nachhaltigkeitskennzahlen und -ratings

Zürcher Kantonalbank Asset Management | Juni 2024

Im Jahr 2009 verpflichtete sich die Zürcher Kantonalbank zur Einhaltung der Principles for Responsible Investment für ihr ganzes Anlagegeschäft. Nachhaltigkeit ist für das Real Estate Asset Management der Zürcher Kantonalbank ein wesentliches Handlungskriterium. Nebst ökonomischen Kriterien werden ökologischen und sozialen Aspekten über die ganze Wertschöpfungskette ein hoher Stellenwert beigemessen ("ES-Integration Immobilien"). Weiter beinhaltet die Nachhaltigkeitsstrategie ambitionierte Treibhausgas-Reduktionsziele ("Energieeffizienz Immobilien") sowie aktive Einflussnahme auf Lieferanten und Dienstleister, die aktive Information von Mietern über Nachhaltigkeitsthemen, sowie die aktive Einflussnahme auf Miteigentümer ("Stewardship Immobilien: Engagement").

## **GRESB 2023: Ausgezeichnete Beurteilungen**

Die drei von der Zürcher Kantonalbank verwalteten Swisscanto-Immobilienanlageprodukte haben beim ESG-Assessment 2023 von GRESB erneut mit ausgezeichneten Ergebnissen überzeugt. Zu den sehr guten Resultaten trugen unter anderem zusätzliche Liegenschaftszertifizierungen sowie Optimierungsmassnahmen bei der Energiedatenmessung bei. Die Anlagegruppe Swisscanto AST Immobilien Responsible Schweiz ("Anlagegruppe Immobilien Schweiz") und der Immobilienfonds Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA ("IFCA") erreichten mit jeweils einem Score von 88 Punkten das höchstmögliche 5-Sterne-Rating für das Bestandsportfolio. Die Bauprojekte der Anlagegruppe wurden ebenfalls mit den maximalen 5 Sternen bewertet. Der Immobilienfonds Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible Swiss Commercial ("Swiss Commercial") erzielte mit einem Score von 86 ein sehr gutes 4-Sterne-Rating.

## **Energieeffizienz: Deutliche Fortschritte erzielt**

Der Anteil erneuerbarer Energien an der durch die Immobilien der drei Swisscanto-Immobilienprodukte verbrauchten Energie (ohne Strombezug durch Mieter) lag im Jahr 2022 bei rund

27.1% im Vergleich zu 22.9% im Jahr 2017. Gleichzeitig sank der Anteil von Erdöl am Energieverbrauch von 18.7% auf 13.5%. Die durchschnittliche Energie-Intensität der drei Produkte lag im Jahr 2022 bei 88.5 kWh / m<sup>2</sup> (Vorjahr: 90.3) und die Treibhausgas-Emissionsintensität (Scope 1 und 2) bei 12.5 kg CO<sub>2</sub>e / m<sup>2</sup> (Vorjahr: 13.5). Das Jahr 2022 war das erste Jahr nach den Corona-Einschränkungen, aber auch das erste Jahr mit den gestiegenen Energiepreisen und Energiesparmassnahmen in Folge des Ukraine-Krieges.

## **Kennzahlen neu nach REIDA-Standard**

Detaillierte Umweltkennzahlen für die einzelnen Produkte sind auf den Seiten 3-8 ersichtlich. Es ist zu beachten, dass die im vorliegenden Dokument ausgewiesenen Werte der Nachhaltigkeitskennzahlen für das Berichtsjahr 2022 und die Vorjahre nicht mit den im 'Nachhaltigkeitsbericht 1. HJ 2023' im Juni 2023 publizierten Werten (Berichtsjahr 2021 und Vorjahre) identisch sind, weil neu für die Berechnung der REIDA-Standard angewendet wird.

## **CO<sub>2</sub>-Reduktion: Nettonull bis 2050 mit Zwischenzielen**

Die konsequente Entwicklung in Richtung erneuerbare und CO<sub>2</sub>-effizientere Energie wird auch zukünftig fortgesetzt. Für alle Immobilienportfolios werden ein Nettonull-Ziel bis 2050 sowie konkrete Zwischenziele bis im Jahr 2040 der Scope-1-Emissionen beim Betrieb verfolgt. Die Zwischenziele erfüllen die Vorgaben der BAFU-Energieperspektiven 2050+ für den Gebäudepark Schweiz. Konkret werden bis ins Jahr 2040 bei allen drei Swisscanto Immobilienprodukten eine durchschnittliche Treibhausgas-Emissionsintensität (Scope 1) des Portfolios von unter 2 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> angepeilt. Scope 2-Emissionen werden bei der Auswahl der Fernwärme- und Elektrizitäts-Anbieter berücksichtigt. Wir gehen davon aus, dass Lieferanten von Fernwärme und Elektrizität deren Netze bereits deutlich vor 2050 ohne fossile Energiequellen betreiben können.

## Absenkpfade als Steuerungstools

Produktspezifische CO<sub>2</sub>-Absenkpfade auf Portfolioebene fungieren als zentrale Steuerungsinstrumente für Erreichung der Emissionsziele. Sie basieren auf einer individuellen Beurteilung aller Bestandesliegenschaften und werden einmal jährlich aktualisiert. Alle den Absenkpfeilen zugrundeliegenden Massnahmen auf Liegenschaftsebene (z.B., Wärmepumpen, Fernwärme, Biomasse, Hüllensanierung) sind in den Liegenschaftsstrategien, der CAPEX-Planung und den Bewertungen integriert. Die vollständigen Absenkpfade inkl. Zielpfade für die einzelnen Produkte sind auf den Seiten 3, 5 und 7 ersichtlich.

## Nachhaltigkeit bei Bauprojekten & Photovoltaik

Bei Bauprojekten gelten die Mindestanforderungen des Muster-Baubeschriebs des Zürcher Kantonalbank Asset Management Immobilien. Dieser berücksichtigt diverse Nachhaltigkeitsthemen. So bauen und zertifizieren wir Neubauprojekte grundsätzlich nach mindestens Minergie oder einem vergleichbaren Standard. Es wird zudem eine verantwortungsvolle Materialbeschaffung angestrebt, mit dem Ziel einer Kohlenstoffarmen bis -neutralen Beschaffenheit, u.a. hinsichtlich grauer Energie. Konkret sollten verwendete Materialien möglichst lokal produziert, wiederverwendet oder erneuerbar sein, eine geringe Verdunstung (VOC) ausweisen, recyclebare Verpackungen haben sowie deren Impact auf die Umwelt und mögliche Gesundheitsrisiken offengelegt sein. Für die Förderungen einer CO<sub>2</sub>-armen Mobilität gelten Vorgaben zu dem Umfang und der Ausgestaltung von Veloräumen sowie der Installation von Ladestationen. In Bezug der Photovoltaik wurde eine Potenzialanalyse für alle Bestandsliegenschaften durchgeführt und geeignete Projekte werden sukzessive umgesetzt. Neubauten werden grundsätzlich alle mit Photovoltaik-Anlagen geplant.

## ES-Integration: Nachhaltigkeitsbeurteilung Portfolios

Beim Anlageprozess verfolgen wir einen ES-Integration-Ansatz mit den Teilaspekten Umwelt ("E" für Environment) und

Gesellschaft ("S" für Social). Dafür wird eine systematische Nachhaltigkeitsbeurteilung in der Akquisitions- und Bestandesbewertung der Liegenschaften durchgeführt. Die Beurteilung erfolgt mit einem Indikatoren-Set zu ausgewählten ES-Themen in Anlehnung an den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS 2.0 Hochbau). Der Bereich Umwelt umfasst u.a. die Energieeffizienz, Treibhausgasemissionen Scope 1, den Wasserverbrauch oder die Altlasten der Liegenschaften. Im Bereich Gesellschaft geht es beispielsweise um Themen wie hindernisfreie Bauten, Naturgefahren, Tageslicht, gesundheitsgefährdende Baustoffe, Radon-Belastung und sommerlicher Wärmeschutz.

## Stewardship Immobilien: Engagement

Lieferanten und Dienstleister werden vertraglich zur Einhaltung von Umwelt- und Sozialstandards verpflichtet. Auf Kundenseite werden die Mieter alle drei Jahre zu ihren Bedürfnissen und ihrer Zufriedenheit befragt. In der letzten Mieterumfrage aus dem Jahr 2023 wurden über 9'900 Wohnungsmieter sowie über 1'000 kommerzielle Mieter der drei Immobilienprodukte kontaktiert, wovon 38% respektive 15% den Fragebogen vollständig abgeschlossen haben. Die durchschnittliche Zufriedenheit mit dem Mietverhältnis liegt bei den Wohnungsmietern bei 7.2 Punkten (Skala von 0 bis 10, Benchmark: 7.7) und bei den Kommerzmietern bei 6.6 (Benchmark: 6.8). Neben der Befragung werden alle Mieter der Portfolios bei Mietantritt zu Nachhaltigkeitsthemen aktiv informiert sowie - bei Bedarf - in der Umsetzung zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele unterstützt. Letztlich wird bei Miteigentümergeinschaften die ESG-Verantwortung mit aktiver Einflussnahme und konsequentem Abstimmungsverhalten wahrgenommen. Insbesondere wird auf die Umsetzung der ehrgeizigen CO<sub>2</sub>-Reduktionsziele hingearbeitet.

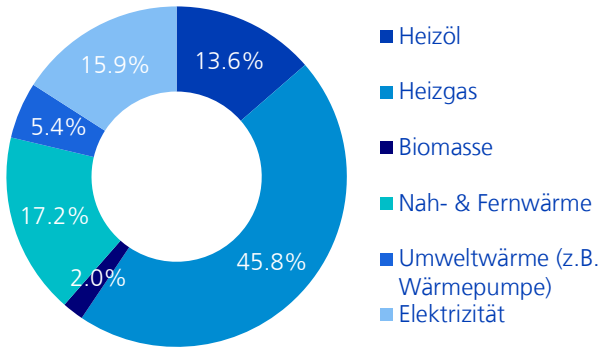
## GRESB-Ergebnis-Beurteilung 2023

		Score	Rating	Rang Peer-Gruppe
Swisscanto AST Immobilien Responsible Schweiz	Bestand	88 (Green Star)	★★★★★	Platz 2 von 13
	Entwicklung	95 (Green Star)	★★★★★	Platz 1 von 6
Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA	Bestand	88 (Green Star)	★★★★★	Platz 3 von 7
Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible Swiss Commercial	Bestand	86 (Green Star)	★★★★☆	Platz 2 von 8

Quelle: GRESB (siehe rechtliche Hinweise auf Seite 9)

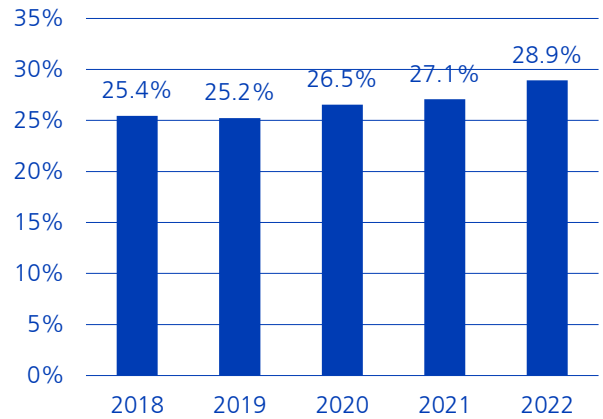
# Swisscanto AST Immobilien Responsible Schweiz

## Energieträger-Mix 2022



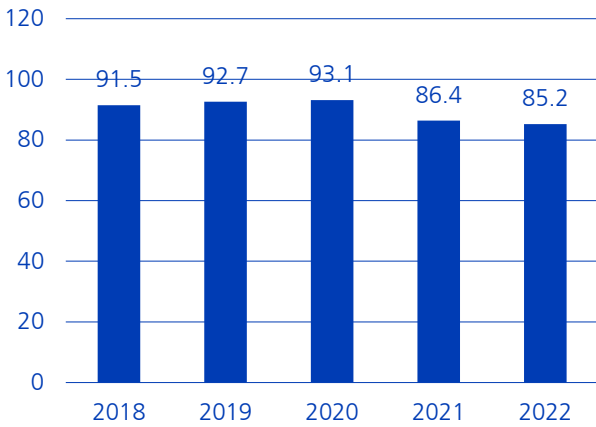
Quelle: Zürcher Kantonalbank

## Anteil erneuerbare Energie (%)



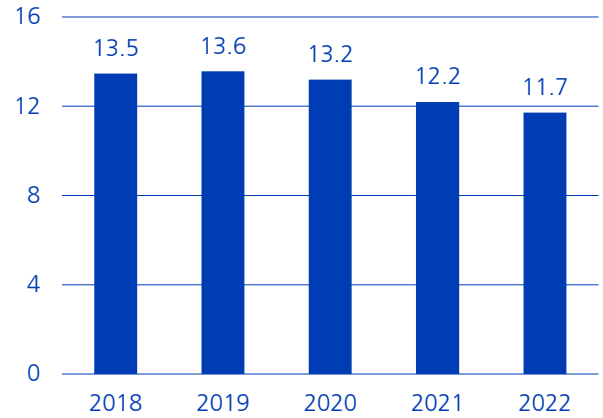
Quelle: Zürcher Kantonalbank

## Energieintensität (kWh/m<sup>2</sup><sub>EBF</sub>)



Quelle: Zürcher Kantonalbank

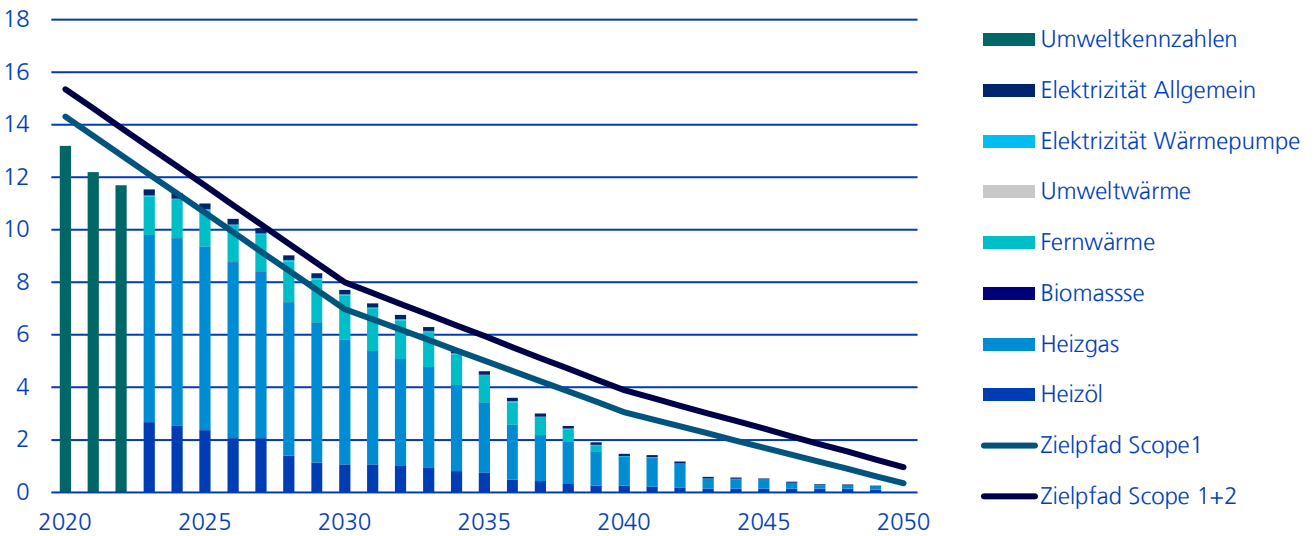
## Treibhausgas-Emissionsintensität (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup><sub>EBF</sub>)



Quelle: Zürcher Kantonalbank

## CO<sub>2</sub>-Absenkpfad\* (Stand: Juni 2024)

Treibhausgas-Emissionsintensität in kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup><sub>EBF</sub>



Quelle: Zürcher Kantonalbank

\*) Zielpfade gemäss BAFU-Energieperspektiven 2050+ für den Gebäudepark Schweiz. Annahmen Entwicklung Emissionsfaktoren (jeweils ausgehend von aktuellen REIDA-Vorgaben): Heizgas, Heizöl & Biomasse: konstant bis 2050; Fernwärme: konstant bis 2025, danach lineare Reduktion auf Null bis 2040; Elektrizität: konstant bis 2025, danach lineare Reduktion auf Null bis 2050.

## Swisscanto AST Immobilien Responsible Schweiz: Standardisierte Energie- und CO2e-Bilanz<sup>1</sup>

	Einheit	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Abdeckung</b>						
Gesamte Fläche EBFcalc <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> <sub>EBF</sub>	1'595'201	1'642'400	1'610'533	1'566'377	1'537'267
Massgebliche Fläche EBFcalc <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> <sub>EBF</sub>	1'180'466	1'208'783	1'213'124	1'550'803	1'537'267
Verhältnis massgebliche EBFcalc/VMF	-	1.19	1.19	1.19	1.18	1.18
Abdeckungsgrad	EBF-%	74.0%	73.6%	75.3%	99.0%	100.0%
<b>Energie</b>						
<b>Energieverbrauch</b>	<b>MWh/a</b>	<b>108'000</b>	<b>112'000</b>	<b>113'000</b>	<b>134'000</b>	<b>131'000</b>
<b>Energieintensität</b>	<b>kWh/m<sup>2</sup><sub>EBF</sub></b>	<b>91.5</b>	<b>92.7</b>	<b>93.1</b>	<b>86.4</b>	<b>85.2</b>
<b>Brennstoffe</b>	<b>Energie-%</b>	<b>65.2%</b>	<b>65.6%</b>	<b>64.9%</b>	<b>64.2%</b>	<b>61.5%</b>
Heizöl	Energie-%	17.1%	16.6%	15.0%	14.1%	13.6%
Heizgas <sup>3</sup>	Energie-%	46.6%	47.6%	48.4%	48.1%	45.8%
Biomasse	Energie-%	1.5%	1.4%	1.4%	2.0%	2.0%
<b>Wärme</b>	<b>Energie-%</b>	<b>19.8%</b>	<b>20.1%</b>	<b>21.2%</b>	<b>20.8%</b>	<b>22.6%</b>
Nah- und Fernwärme	Energie-%	15.5%	15.6%	15.5%	15.8%	17.2%
Umweltwärme	Energie-%	4.3%	4.4%	5.7%	5.0%	5.4%
<b>Elektrizität</b>	<b>Energie-%</b>	<b>15.0%</b>	<b>14.4%</b>	<b>14.0%</b>	<b>15.0%</b>	<b>15.9%</b>
Elektrizität Wärme/Wärmepumpen	Energie-%	1.7%	1.8%	2.3%	2.0%	2.3%
Elektrizität Allgemein <sup>4</sup>	Energie-%	13.3%	12.6%	11.7%	13.0%	13.7%
<b>Ergänzende Angaben Energie</b>						
Erneuerbare Energie	Energie-%	25.4%	25.2%	26.5%	27.1%	28.9%
Fossile Energie	Energie-%	70.2%	70.9%	69.4%	69.6%	67.5%
<b>Emissionen<sup>6</sup></b>						
Direkte CO <sub>2</sub> -Emissionen	tCO <sub>2</sub> /a	13'800	14'400	14'100	16'500	15'400
Direkte CO <sub>2</sub> -Emissionsintensität	kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> <sub>EBF</sub>	11.7	11.9	11.6	10.6	10.0
<b>Treibhausgas-Emissionen</b>	<b>tCO<sub>2</sub>/a</b>	<b>15'900</b>	<b>16'400</b>	<b>16'000</b>	<b>18'900</b>	<b>18'000</b>
<b>Treibhausgas-Emissionsintensität</b>	<b>kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup><sub>EBF</sub></b>	<b>13.5</b>	<b>13.6</b>	<b>13.2</b>	<b>12.2</b>	<b>11.7</b>
Scope 1 Emissionen	Emissionen-%	86.8%	87.3%	88.2%	87.1%	85.6%
Scope 2 Emissionen	Emissionen-%	13.2%	12.7%	11.8%	12.9%	14.4%
<b>Wasser</b>						
<b>Wasserverbrauch<sup>5</sup></b>	<b>m<sup>3</sup>/a</b>	<b>850'000</b>	<b>910'000</b>	<b>930'000</b>	<b>1'150'000</b>	<b>1'180'000</b>
<b>Wasser-Intensität</b>	<b>m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup><sub>EBF</sub></b>	<b>0.718</b>	<b>0.755</b>	<b>0.769</b>	<b>0.744</b>	<b>0.765</b>

1) Standardisierte Energie- und CO2e-Bilanz für die eigentümerkontrollierten Liegenschaften. Definition der Umweltkennzahlen gemäss AMAS Zirkular 06/2023 und KGAST Empfehlung Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen 2023. Die Berechnung der Kennzahlen erfolgte nach REIDA CO2e-Report Methodische Grundlagen 2023 v1.2. Die Emissionen sind nach dem location-based Ansatz berechnet.

2) EBFcalc ist die Bezugsgrösse für die Intensitäten; nach REIDA v1.2 aus der vermietbaren Fläche VMF berechnet.

3) Der hier angegebene Anteil Erdgas umfasst auch vom Lieferanten zugemischte Anteile Biogas. Die Emissionsberechnung erfolgt als 100% Erdgas.

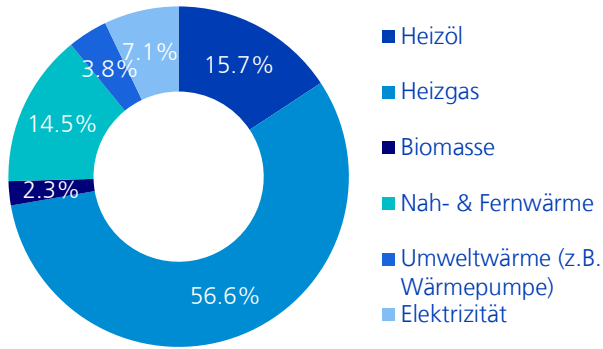
4) Die Umweltkennzahlen basieren grundsätzlich auf gemessenen Werten des Energie- und Wasserverbrauchs; eine Ausnahme bildet zurzeit noch der Allgemestrom, hier können fehlende Werte durch REIDA-Benchmarkwerte ergänzt werden; Menge und Anteil der ergänzten Werte sind angegeben.

5) Wasserverbrauch als Frischwasserbezug ab kommunaler Wasserversorgung.

6) Scope 1 (direkte Emissionen aus den Feuerungen aufgrund der verwendeten Brennstoffe) und Scope 2 (indirekte Emissionen durch den Bezug von Nah- oder Fernwärme und Elektrizität für zentrale Anlagen und Allgemeinflächen (ohne von Mietern direkt eingekaufte Energie)).

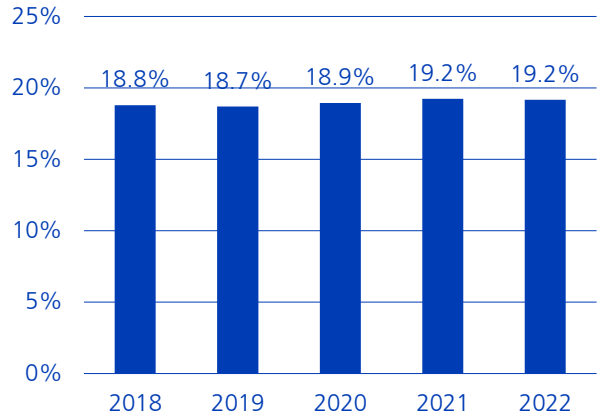
# Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA

## Energieträger-Mix 2022



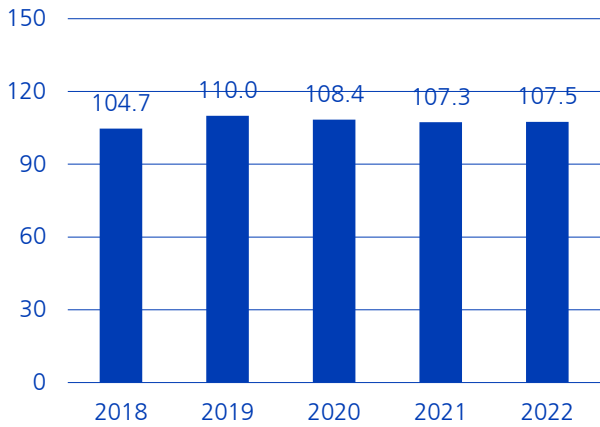
Quelle: Zürcher Kantonalbank

## Anteil erneuerbare Energie (%)



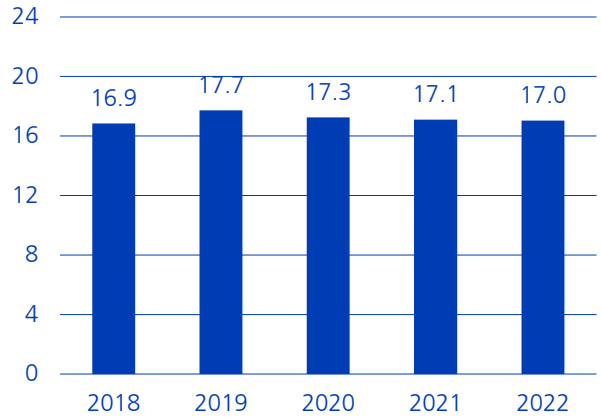
Quelle: Zürcher Kantonalbank

## Energieintensität (kWh/m<sup>2</sup><sub>EBF</sub>)



Quelle: Zürcher Kantonalbank

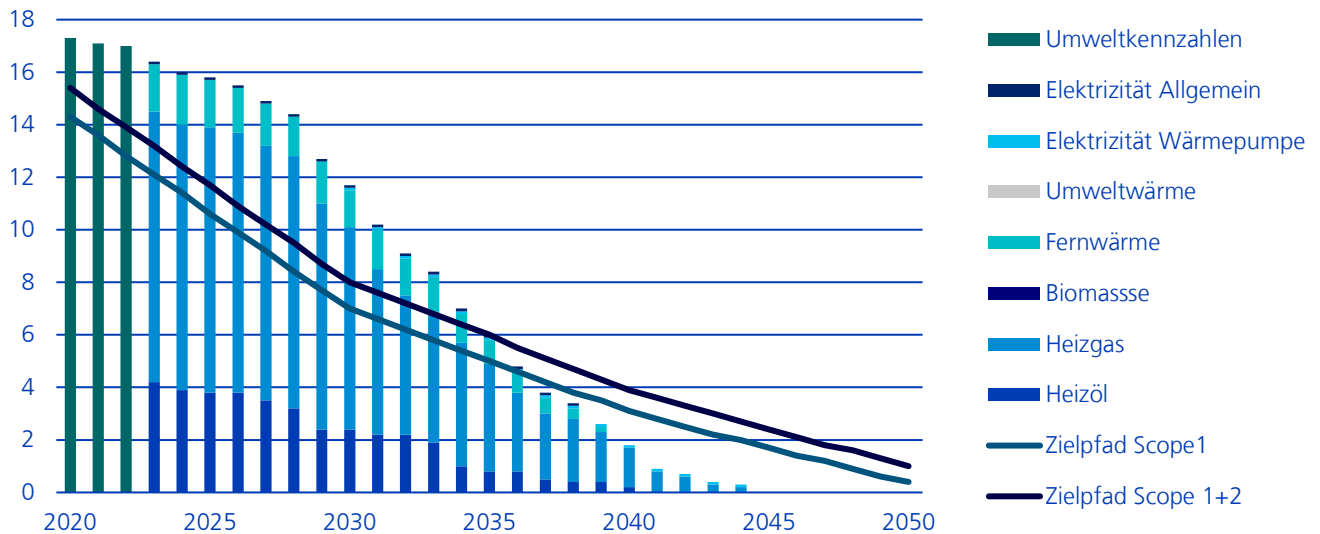
## Treibhausgas-Emissionsintensität (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup><sub>EBF</sub>)



Quelle: Zürcher Kantonalbank

## CO<sub>2</sub>-Absenkpfad\* (Stand: Oktober 2023)

Treibhausgas-Emissionsintensität in kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup><sub>EBF</sub>



Quelle: Zürcher Kantonalbank

\*) Zielpfade gemäss BAFU-Energieperspektiven 2050+ für den Gebäudepark Schweiz. Annahmen Entwicklung Emissionsfaktoren (jeweils ausgehend von aktuellen REIDA-Vorgaben): Heizgas, Heizöl & Biomasse: konstant bis 2050; Fernwärme: konstant bis 2025, danach lineare Reduktion auf Null bis 2040; Elektrizität: konstant bis 2025, danach lineare Reduktion auf Null bis 2050.

Swisscanto (CH) REF Responsible IFCA: Standardisierte Energie- und CO2e-Bilanz <sup>1</sup>						
	Einheit	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Abdeckung</b>						
Gesamte Fläche EBFcalc <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> <sub>EBF</sub>	483'127	492'000	486'959	488'910	488'904
Massgebliche Fläche EBFcalc <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> <sub>EBF</sub>	472'490	468'179	468'987	486'959	472'196
Verhältnis massgebliche EBFcalc/VMF	-	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21
Abdeckungsgrad	EBF-%	97.8%	95.2%	96.3%	99.6%	96.6%
<b>Energie</b>						
<b>Energieverbrauch</b>	<b>MWh/a</b>	<b>49'454</b>	<b>51'514</b>	<b>50'832</b>	<b>52'250</b>	<b>50'766</b>
<b>Energieintensität</b>	<b>kWh/m<sup>2</sup><sub>EBF</sub></b>	<b>104.7</b>	<b>110.0</b>	<b>108.4</b>	<b>107.3</b>	<b>107.5</b>
<b>Brennstoffe</b>	<b>Energie-%</b>	<b>76.9%</b>	<b>77.4%</b>	<b>77.5%</b>	<b>75.4%</b>	<b>74.6%</b>
Heizöl	Energie-%	18.5%	19.0%	17.6%	17.4%	15.7%
Heizgas <sup>3</sup>	Energie-%	55.6%	55.4%	56.8%	55.2%	56.6%
Biomasse	Energie-%	2.8%	3.1%	3.1%	2.7%	2.3%
<b>Wärme</b>	<b>Energie-%</b>	<b>15.0%</b>	<b>14.9%</b>	<b>15.0%</b>	<b>17.2%</b>	<b>18.3%</b>
Nah- und Fernwärme	Energie-%	11.0%	11.1%	11.3%	13.5%	14.5%
Umweltwärme	Energie-%	4.0%	3.8%	3.7%	3.7%	3.8%
<b>Elektrizität</b>	<b>Energie-%</b>	<b>8.1%</b>	<b>7.6%</b>	<b>7.4%</b>	<b>7.5%</b>	<b>7.1%</b>
Elektrizität Wärme/Wärmepumpen	Energie-%	1.6%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%
Elektrizität Allgemein <sup>4</sup>	Energie-%	6.5%	6.1%	6.0%	6.0%	5.6%
<b>Ergänzende Angaben Energie</b>						
Erneuerbare Energie	Energie-%	18.8%	18.7%	18.9%	19.2%	19.2%
Fossile Energie	Energie-%	78.8%	79.0%	78.9%	78.9%	79.0%
<b>Emissionen<sup>6</sup></b>						
Direkte CO <sub>2</sub> -Emissionen	tCO <sub>2</sub> /a	7'290	7'638	7'493	7'529	7'219
Direkte CO <sub>2</sub> -Emissionsintensität	kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> <sub>EBF</sub>	15.4	16.3	16.0	15.5	15.3
<b>Treibhausgas-Emissionen</b>	<b>tCO<sub>2</sub>/a</b>	<b>7'962</b>	<b>8'294</b>	<b>8'091</b>	<b>8'324</b>	<b>8'041</b>
<b>Treibhausgas-Emissionsintensität</b>	<b>kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup><sub>EBF</sub></b>	<b>16.9</b>	<b>17.7</b>	<b>17.3</b>	<b>17.1</b>	<b>17.0</b>
Scope 1 Emissionen	Emissionen-%	87.5%	90.6%	91.9%	89.7%	89.0%
Scope 2 Emissionen	Emissionen-%	12.5%	9.4%	8.1%	10.3%	11.0%
<b>Wasser</b>						
<b>Wasserverbrauch<sup>5</sup></b>	<b>m<sup>3</sup>/a</b>	<b>478'601</b>	<b>488'063</b>	<b>509'895</b>	<b>513'552</b>	<b>489'126</b>
<b>Wasser-Intensität</b>	<b>m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup><sub>EBF</sub></b>	<b>1.013</b>	<b>1.042</b>	<b>1.087</b>	<b>1.055</b>	<b>1.036</b>

1) Standardisierte Energie- und CO2e-Bilanz für die eigentümerkontrollierten Liegenschaften. Definition der Umweltkennzahlen gemäss AMAS Zirkular 06/2023 und KGAST Empfehlung Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen 2023. Die Berechnung der Kennzahlen erfolgte nach REIDA CO2e-Report Methodische Grundlagen 2023 v1.2. Die Emissionen sind nach dem location-based Ansatz berechnet.

2) EBFcalc ist die Bezugsgrösse für die Intensitäten; nach REIDA v1.2 aus der vermietbaren Fläche VMF berechnet.

3) Der hier angegebene Anteil Erdgas umfasst auch vom Lieferanten zugemischte Anteile Biogas. Die Emissionsberechnung erfolgt als 100% Erdgas.

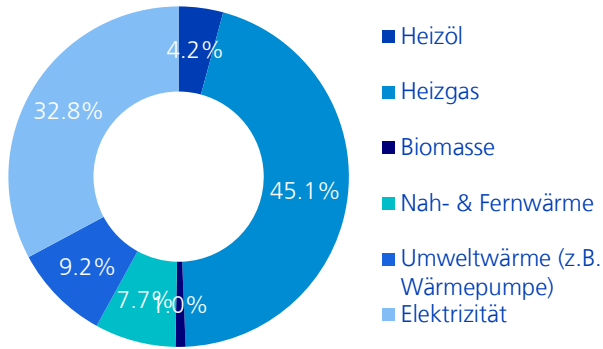
4) Die Umweltkennzahlen basieren grundsätzlich auf gemessenen Werten des Energie- und Wasserverbrauchs; eine Ausnahme bildet zurzeit noch der Allgemiestrom, hier können fehlende Werte durch REIDA-Benchmarkwerte ergänzt werden; Menge und Anteil der ergänzten Werte sind angegeben.

5) Wasserverbrauch als Frischwasserbezug ab kommunaler Wasserversorgung.

6) Scope 1 (direkte Emissionen aus den Feuerungen aufgrund der verwendeten Brennstoffe) und Scope 2 (indirekte Emissionen durch den Bezug von Nah- oder Fernwärme und Elektrizität für zentrale Anlagen und Allgemeinflächen (ohne von Mietern direkt eingekaufte Energie)).

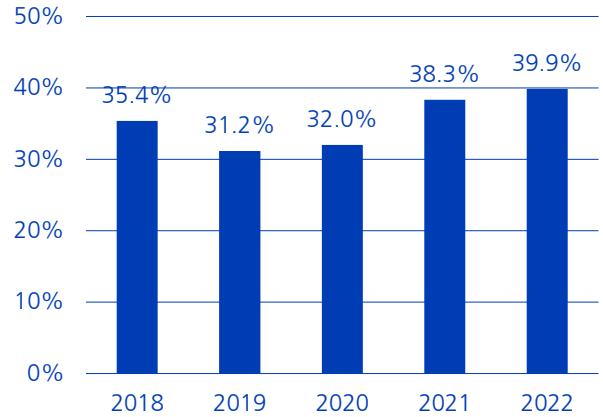
# Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible Swiss Commercial

## Energieträger-Mix 2022



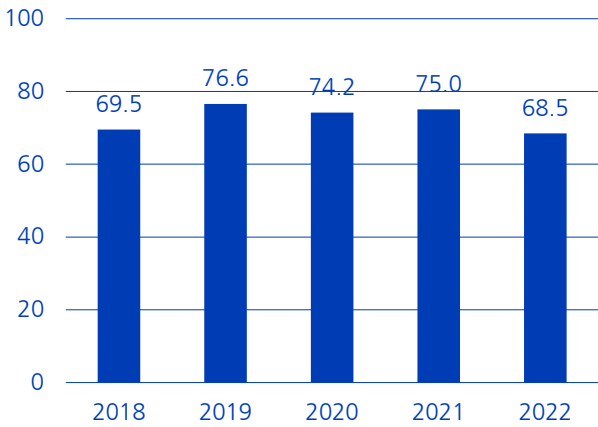
Quelle: Zürcher Kantonalbank

## Anteil erneuerbare Energie (%)



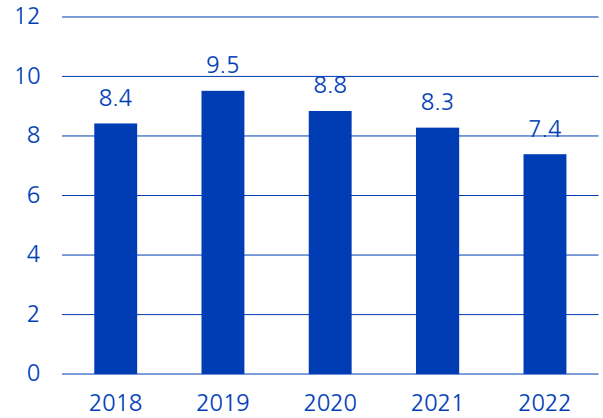
Quelle: Zürcher Kantonalbank

## Energieintensität (kWh/m<sup>2</sup><sub>EBF</sub>)



Quelle: Zürcher Kantonalbank

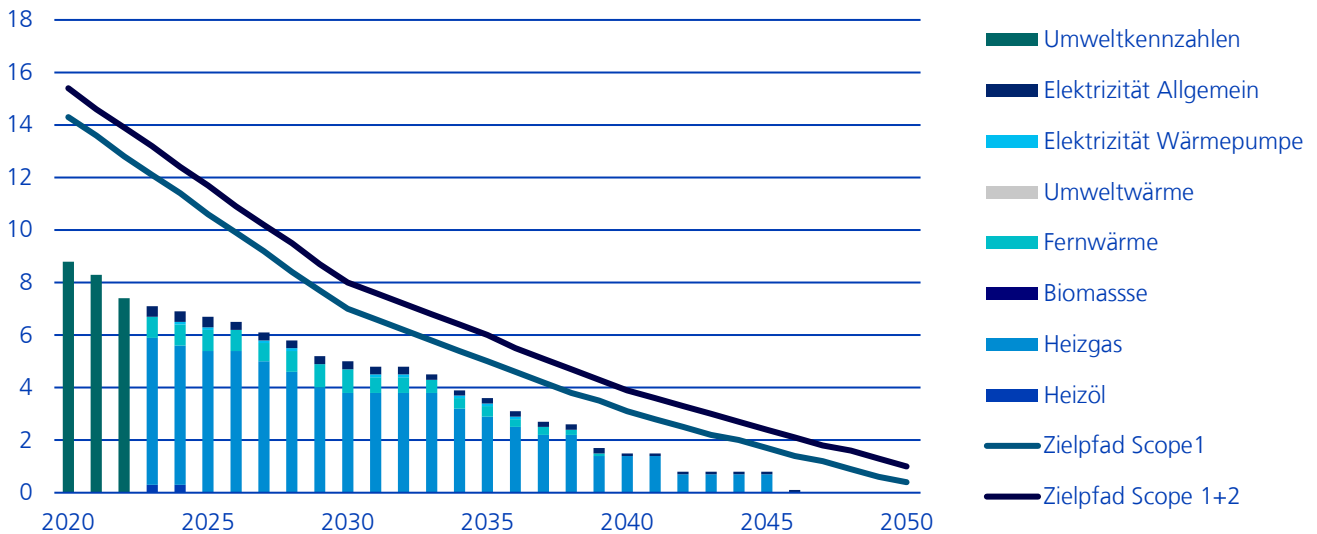
## Treibhausgas-Emissionsintensität (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup><sub>EBF</sub>)



Quelle: Zürcher Kantonalbank

## CO<sub>2</sub>-Absenkpfad\* (Stand: Oktober 2023)

Treibhausgas-Emissionsintensität in kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup><sub>EBF</sub>



Quelle: Zürcher Kantonalbank

\*) Zielpfade gemäss BAFU-Energieperspektiven 2050+ für den Gebäudepark Schweiz. Annahmen Entwicklung Emissionsfaktoren (jeweils ausgehend von aktuellen REIDA-Vorgaben): Heizgas, Heizöl & Biomasse: konstant bis 2050; Fernwärme: konstant bis 2025, danach lineare Reduktion auf Null bis 2040; Elektrizität: konstant bis 2025, danach lineare Reduktion auf Null bis 2050.

**Swisscanto (CH) REF Responsible Swiss Commercial: Standardisierte Energie- und CO2e-Bilanz<sup>1</sup>**

	Einheit	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Abdeckung</b>						
Gesamte Fläche EBFcalc <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> <sub>EBF</sub>	140'278	150'080	150'080	151'100	199'619
Massgebliche Fläche EBFcalc <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> <sub>EBF</sub>	113'726	128'863	128'863	148'826	192'051
Verhältnis massgebliche EBFcalc/VMF	-	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14
Abdeckungsgrad	EBF-%	81.1%	85.9%	85.9%	98.5%	96.2%
<b>Energie</b>						
<b>Energieverbrauch</b>	<b>MWh/a</b>	<b>7'906</b>	<b>9'867</b>	<b>9'563</b>	<b>11'168</b>	<b>13'149</b>
<b>Energieintensität</b>	<b>kWh/m<sup>2</sup><sub>EBF</sub></b>	<b>69.5</b>	<b>76.6</b>	<b>74.2</b>	<b>75.0</b>	<b>68.5</b>
<b>Brennstoffe</b>	<b>Energie-%</b>	<b>52.3%</b>	<b>57.8%</b>	<b>56.5%</b>	<b>50.9%</b>	<b>50.3%</b>
Heizöl	Energie-%	5.3%	3.6%	0.9%	4.1%	4.2%
Heizgas <sup>3</sup>	Energie-%	45.1%	52.0%	54.2%	45.2%	45.1%
Biomasse	Energie-%	1.8%	2.1%	1.4%	1.6%	1.0%
<b>Wärme</b>	<b>Energie-%</b>	<b>13.9%</b>	<b>14.7%</b>	<b>15.2%</b>	<b>16.3%</b>	<b>16.9%</b>
Nah- und Fernwärme	Energie-%	13.3%	14.2%	14.7%	11.7%	7.7%
Umweltwärme	Energie-%	0.6%	0.5%	0.5%	4.7%	9.2%
<b>Elektrizität</b>	<b>Energie-%</b>	<b>33.9%</b>	<b>27.6%</b>	<b>28.4%</b>	<b>32.7%</b>	<b>32.8%</b>
Elektrizität Wärme/Wärmepumpen	Energie-%	0.2%	0.2%	0.2%	1.9%	3.7%
Elektrizität Allgemein <sup>4</sup>	Energie-%	33.7%	27.4%	28.2%	30.9%	29.2%
<b>Ergänzende Angaben Energie</b>						
Erneuerbare Energie	Energie-%	35.4%	31.2%	32.0%	38.3%	39.9%
Fossile Energie	Energie-%	56.7%	61.9%	61.2%	55.2%	53.5%
<b>Emissionen<sup>6</sup></b>						
Direkte CO <sub>2</sub> -Emissionen	tCO <sub>2</sub> /a	754	1'022	963	1'034	1'216
Direkte CO <sub>2</sub> -Emissionsintensität	kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> <sub>EBF</sub>	6.6	7.9	7.5	6.9	6.3
<b>Treibhausgas-Emissionen</b>	<b>tCO<sub>2</sub>/a</b>	<b>958</b>	<b>1'227</b>	<b>1'140</b>	<b>1'232</b>	<b>1'418</b>
<b>Treibhausgas-Emissionsintensität</b>	<b>kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup><sub>EBF</sub></b>	<b>8.4</b>	<b>9.5</b>	<b>8.8</b>	<b>8.3</b>	<b>7.4</b>
Scope 1 Emissionen	Emissionen-%	79.0%	83.6%	84.8%	84.2%	86.0%
Scope 2 Emissionen	Emissionen-%	21.0%	16.4%	15.2%	15.8%	14.0%
<b>Wasser</b>						
<b>Wasserverbrauch<sup>5</sup></b>	<b>m<sup>3</sup>/a</b>	<b>29'238</b>	<b>45'893</b>	<b>44'273</b>	<b>43'574</b>	<b>63'973</b>
<b>Wasser-Intensität</b>	<b>m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup><sub>EBF</sub></b>	<b>0.257</b>	<b>0.356</b>	<b>0.344</b>	<b>0.293</b>	<b>0.333</b>

1) Standardisierte Energie- und CO2e-Bilanz für die eigentümerkontrollierten Liegenschaften. Definition der Umweltkennzahlen gemäss AMAS Zirkular 06/2023 und KGAST Empfehlung Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen 2023. Die Berechnung der Kennzahlen erfolgte nach REIDA CO2e-Report Methodische Grundlagen 2023 v1.2. Die Emissionen sind nach dem location-based Ansatz berechnet.

2) EBFcalc ist die Bezugsgrösse für die Intensitäten; nach REIDA v1.2 aus der vermietbaren Fläche VMF berechnet.

3) Der hier angegebene Anteil Erdgas umfasst auch vom Lieferanten zugemischte Anteile Biogas. Die Emissionsberechnung erfolgt als 100% Erdgas.

4) Die Umweltkennzahlen basieren grundsätzlich auf gemessenen Werten des Energie- und Wasserverbrauchs; eine Ausnahme bildet zurzeit noch der Allgemiestrom, hier können fehlende Werte durch REIDA-Benchmarkwerte ergänzt werden; Menge und Anteil der ergänzten Werte sind angegeben.

5) Wasserverbrauch als Frischwasserbezug ab kommunaler Wasserversorgung.

6) Scope 1 (direkte Emissionen aus den Feuerungen aufgrund der verwendeten Brennstoffe) und Scope 2 (indirekte Emissionen durch den Bezug von Nah- oder Fernwärme und Elektrizität für zentrale Anlagen und Allgemeinflächen (ohne von Mietern direkt eingekaufte Energie)).



# Kontakte

## Stephan Lüthi

Leiter Real Estate

+41 44 292 29 32

stephan.luethi@zkb.ch

## Christoph König

Nachhaltigkeit Real Estate

+41 44 292 28 02

christoph.koenig@zkb.ch

## Martin Bernhard

Investor Relations Real Estate

+41 44 292 80 92

martin.bernhard@zkb.ch

## Zürcher Kantonalbank

Postfach

8010 Zürich

[www.zkb.ch/de/unternehmen/asset-management](http://www.zkb.ch/de/unternehmen/asset-management).

## Asset Management der Zürcher Kantonalbank

Die Zürcher Kantonalbank ist eine führende Universalbank im Wirtschaftsraum Zürich mit nationaler Verankerung und internationaler Ausstrahlung. Sie ist eine selbstständige öffentlich-rechtliche Anstalt des Kantons Zürich. Ausgewiesene Spezialistinnen und Spezialisten des Asset Managements der Zürcher Kantonalbank entwickeln qualitativ hochstehende Anlage- und Vorsorgelösungen für private Anleger, Firmen und Institutionen. Bekannt ist sie für ihre Vorreiterrolle in nachhaltigen Anlagen, und die von ihr als Asset Managerin verwalteten Swisssanto Fonds werden regelmässig national und international ausgezeichnet.

### Rechtlicher Hinweis

\*All intellectual property rights to this data belong exclusively to GRESB B.V. All rights reserved. GRESB B.V. has no liability to any person (including a natural person, corporate or unincorporated body) for any losses, damages, costs, expenses or other liabilities suffered as a result of any use of or reliance on any of the information which may be attributed to it.

Dieses Dokument dient Informations- und Werbezwecken. Dieses Dokument ist für die Verbreitung in der Schweiz bestimmt und richtet sich nicht an Anleger in anderen Ländern. Es stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Erwerb, Halten oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder zum Bezug von Dienstleistungen dar, noch bildet es eine Grundlage für einen Vertrag oder eine Verpflichtung irgendwelcher Art.

Die in diesem Dokument beschriebenen Produkte und Dienstleistungen sind für US-Personen gemäss den einschlägigen Regulierungen (insbesondere Regulation S des US Securities Act von 1933) nicht verfügbar.

Das Dokument wurde von der Zürcher Kantonalbank mit geschäftsüblicher Sorgfalt erstellt und kann Informationen aus sorgfältig ausgewählten Drittquellen enthalten.

Die Zürcher Kantonalbank bietet keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Dokument enthaltenen Informationen und lehnt jede Haftung für Schäden ab, die sich aus der Verwendung des Dokuments oder Informationen daraus ergeben. Es wird empfohlen, die Informationen allenfalls unter Bezug einer Beraterin oder eines Beraters auf die Vereinbarkeit mit den persönlichen Verhältnissen sowie auf rechtliche, regulatorische, steuerliche und andere Auswirkungen zu prüfen.

Jede Investition ist mit Risiken, insbesondere in Bezug auf Wert-, Ertrags- und allenfalls Wechselkursschwankungen, verbunden. Es wird darauf hingewiesen, dass allfällige Angaben über die historische Performance keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance darstellen und allfällig ausgewiesene Performancedaten die bei der Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt lassen können. Allfällige im Dokument enthaltene Schätzungen bezüglich zukünftiger Wertentwicklungen, Renditen und Risiken dienen lediglich Informationszwecken. Sie sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse.

Hinsichtlich allfälliger Angaben bezüglich Nachhaltigkeit wird darauf hingewiesen, dass es in der Schweiz kein allgemein akzeptiertes Rahmenwerk und keine allgemeingültige Liste von Faktoren gibt, die es zu berücksichtigen gilt, um die Nachhaltigkeit von Anlagen zu gewährleisten.

Wo nicht anders angegeben, beziehen sich die Angaben in diesem Dokument auf Swisssanto Fonds mit Domizil Schweiz («Swisssanto (CH)») und/oder Anlagegruppen der Swisssanto Anlagestiftungen.

Alleinverbindliche Grundlage für den Erwerb von Swisssanto Fonds sind die aktuellen Fondsdokumente (z.B. Fondsverträge, Prospekte, wesentliche Anlegerinformationen bzw. Basisinformationsblätter sowie Geschäftsberichte), welche unter [swisssanto.com](http://swisssanto.com), bei der Swisssanto Fondsleitung AG, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich oder in allen Geschäftsstellen der Zürcher Kantonalbank bezogen werden können.

Alleinverbindliche Grundlage für Anlagen in Anlagegruppen der Swisssanto Anlagestiftungen sind die Statuten, Reglemente, Anlagerichtlinien und allfällige Prospekte der Swisssanto Anlagestiftung bzw. der Swisssanto Anlagestiftung Avant. Diese können bei den Swisssanto Anlagestiftungen, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich, bezogen werden.

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen können von der Zürcher Kantonalbank jederzeit ohne vorgängige Ankündigung geändert werden.

© 2024 Zürcher Kantonalbank. Alle Rechte vorbehalten (MM/JJJ).