

A photograph of a modern building with a facade made of vertical wooden slats. Several balconies and window boxes are integrated into the design, each filled with lush green plants. Sunlight filters through the foliage, creating a warm, dappled light effect. A large, dark blue semi-circular graphic element is positioned in the lower half of the image, serving as a background for the text.

NACHHALTIGKEITSBERICHT 2023

Avobis Invest AG

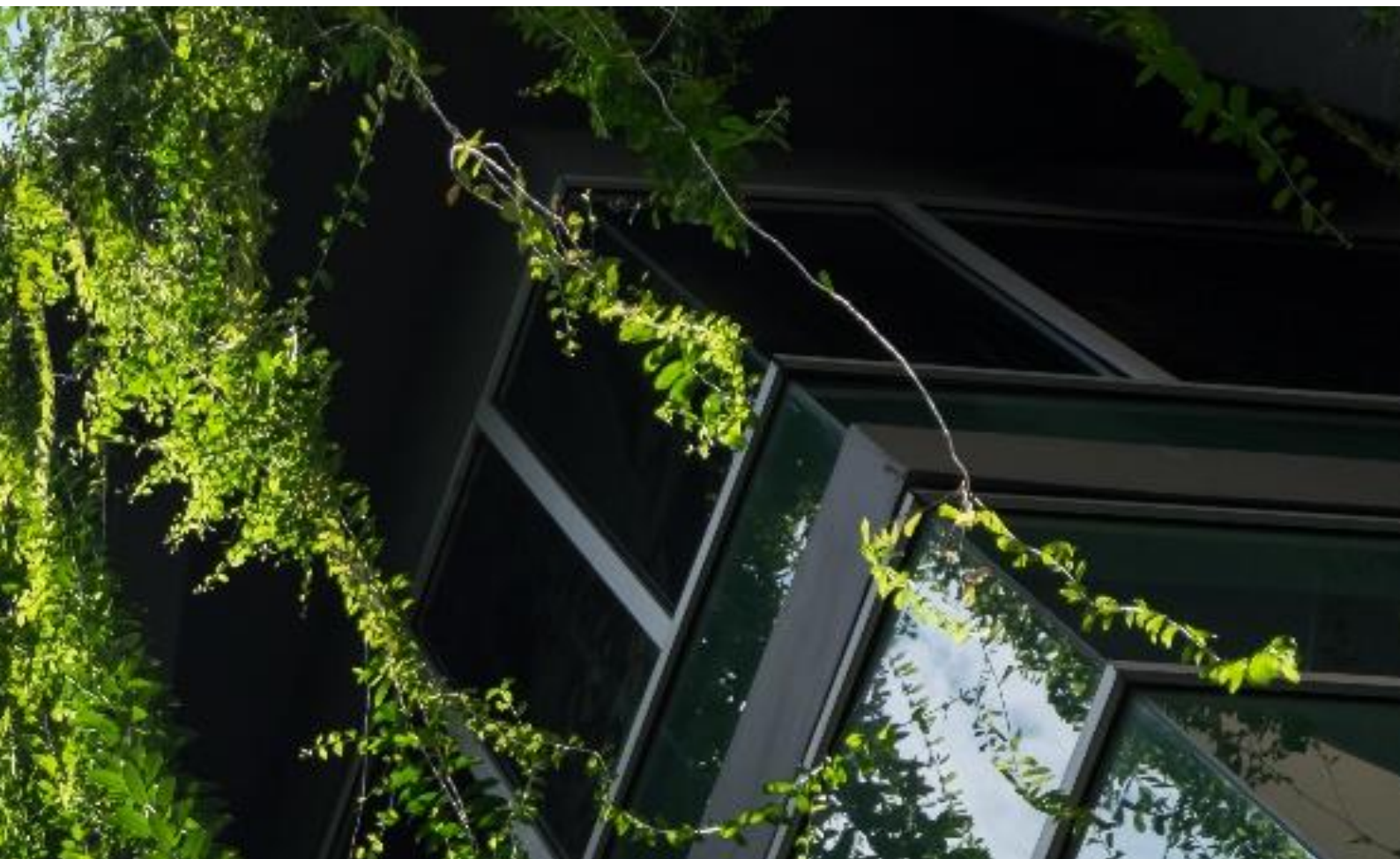
Inhalt

1. Einleitung	3
2. Avobis Invest AG	4
3. Nachhaltigkeitsstrategie	5
4. Ökonomie	8
5. Ökologie	10



1. Einleitung

Die Avobis Invest AG ("Avobis Invest") engagiert sich in verantwortungsvollen Investitionen, um ihre Geschäftstätigkeiten im Einklang mit nachhaltigen Praktiken zu gestalten. In ihrem Nachhaltigkeitsreporting verfolgt Avobis Invest unter anderem den CO₂-Ausstoss, die Verwendung fossiler Brennstoffe und ordnet die Liegenschaften in Energieklassen ein. Portfoliospezifische Zielvorgaben unterstützen Investoren dabei, ihre ESG-Performance zu steigern und ihren Beitrag zur Erreichung der Klimaziele zu quantifizieren. Dieser Ansatz trägt zur Steigerung des langfristigen Wertes, zur Förderung positiver Gemeinschaftsbeziehungen und zur Anziehung sozialbewusster Investoren bei, während er gleichzeitig zu einem widerstandsfähigeren und nachhaltigeren Hypothekenportfolio beiträgt. Durch die Berücksichtigung der drei Dimensionen der Nachhaltigkeit - Ökologie, Ökonomie und Soziales - streben wir die Gestaltung einer nachhaltigen Zukunft an.



2. Avobis Invest

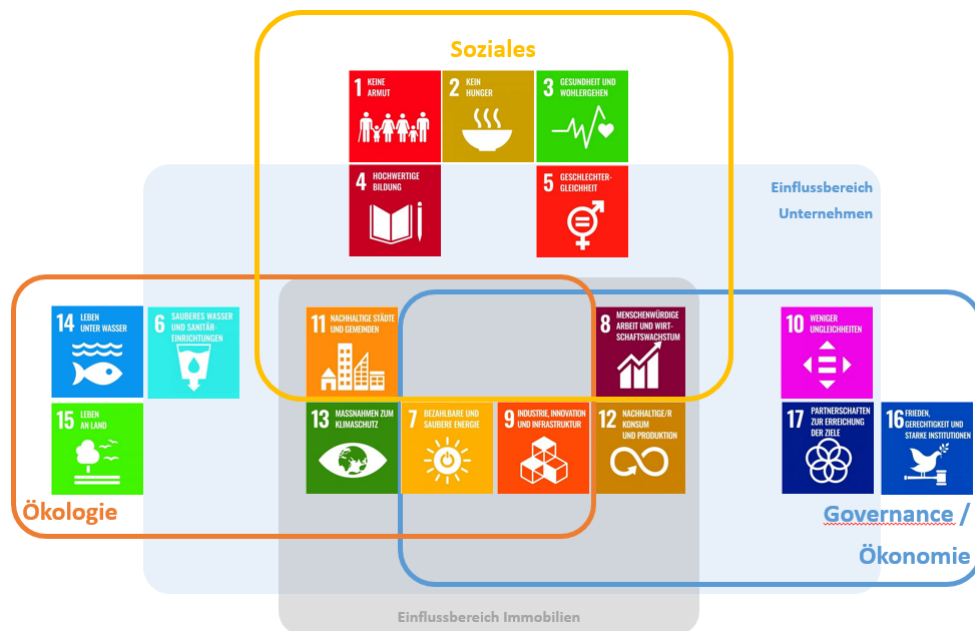
Die Avobis Invest ist eine Tochtergesellschaft der Avobis Group AG. Seit über 25 Jahren ist Avobis eine treibende Kraft in der Immobilienbranche, spezialisiert auf Immobilienberatung, Hypotheken-Servicing und die Entwicklung massgeschneiderter Investment-Produkte. Unsere Expertise erstreckt sich auch auf die erfolgreiche Abwicklung von Finanzierungen und Transaktionen für institutionelle sowie private Investoren. Mit fundiertem Fachwissen, tiefgreifenden Marktkenntnissen und einem weitreichenden Netzwerk bieten wir unseren Kundinnen und Kunden unabhängige, individuelle und zukunftsweisende Lösungen.

Die Avobis Invest fokussiert sich auf die Assetklassen Immobilien und Hypotheken und übernimmt dabei folgende Aufgaben:

1. *Servicing*
Das Hypotheken-Servicing umfasst die komplette Abwicklung von der Vergabe bis zur administrativen Begleitung und Neuanlage von Hypotheken für und im Namen von Hypothekaranbietern (Banken, Versicherungen, Pensionskassen und Anlagestiftungen). Die Avobis Invest betreut im Namen von Hypothekaranbietern Kredite im Umfang von rund CHF 10.5 Milliarden. In diesem Bereich bietet die Avobis Invest reine Execution-Only Dienste an und hat keinen Einfluss auf die Anlagerichtlinien.
2. *Asset & Portfolio Management*
Im Asset & Portfolio Management übernehmen wir das gesamte Management des Hypothekenportfolios und managen Hypotheken im Umfang von rund CHF 1.8 Milliarden. Wir entwickeln zusammen mit den Kundinnen und Kunden die Strategie und optimieren die Rendite- und Risikostruktur. Die Avobis Invest verfügt über keine Entscheidungsbefugnisse bezüglich des Anlagereglements oder der Anlagestrategie für die betreuten und verwalteten Hypothekenportfolios und fungiert in erster Linie als Beratungs- und Dienstleistungsunternehmen. Hierfür bieten wir unseren Kundinnen und Kunden (falls von diesen gewünscht) eine effiziente und verständliche Lösung für ihr ESG-Reporting an und bewegen sie hin zu einer nachhaltigen Anlagestrategie.
3. *Investment Produkte*
Als FINMA regulierter Anbieter von Investment Lösungen bietet Avobis Invest massgeschneiderte Anlageprodukte wie Hypotheken- und Immobilienanlagen für qualifizierte Investoren. Bislang strukturierte die Avobis Invest im Auftragsverhältnis massgeschneiderte Investmentlösungen für Kundinnen und Kunden. Das langfristige strategische Ziel ist es, dass die Avobis Invest ein eigenes Investment Produkt lanciert. Hierfür würde die Avobis Invest die Anlagekriterien selbst bestimmen und könnte spezifische ESG-Faktoren berücksichtigen.

3. Nachhaltigkeitsstrategie

Die Avobis Invest unterstützt grundsätzlich alle Sustainable Development Goals (SDG) der Vereinten Nationen. Im Rahmen eines Workshops mit dem ESG-Team wurden die Einflussbereiche der Avobis Group als Unternehmen sowie das zugrundeliegende Asset "Immobilien sowie Hypotheken" evaluiert. Zusätzlich wurden die SDG in die ESG-Bereiche eingeteilt, um zu ermitteln, welche Ziele unser Unternehmen mit dem zugrundeliegenden Asset am meisten beeinflussen kann.



Quelle: eigene Darstellung von Avobis

Da die Avobis Invest nicht alle SDG-Ziele gleichzeitig verfolgen kann, wurden im Rahmen des Workshops diejenigen Ziele identifiziert, bei denen wir einen möglichst grossen positiven Einfluss haben. In der folgenden Übersicht werden die Massnahmen und Initiativen der Avobis Invest bezüglich ESG-Kriterien näher betrachtet.

1) Ökologie

Ziel und unser Beitrag



Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten.

- Die Avobis Invest vermittelt Kundinnen und Kunden Hypotheken und ermöglicht damit den Zugang zu gut gepflegten Gewerbe- und Wohnimmobilien, die einen gesunden Raum zum Leben und Arbeiten bieten. Durch strikte Vergabekriterien und regelmässige Wiedervorlagen tragen wir zur Qualität des Immobilienparks bei.



Umgehend Massnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen.

- Die Avobis Invest engagiert sich für das verantwortungsbewusste Investieren und schützt den natürlichen Freiraum zum Erhalt der Biodiversität und zum Waldschutz. Hypotheken werden nur für Immobilien in der Schweiz vergeben, und die Schutzfunktion wird durch die Einhaltung der Schweizer Bauvorschriften sichergestellt.

2) Soziales

Ziel und unser Beitrag



Inklusive, gleichberechtigte und hochwertige Bildung gewährleisten und Möglichkeiten des lebenslangen Lernens für alle fördern.

- Die Avobis Invest unterstützt die Mitarbeitenden bei der Weiterbildung und Laufbahnplanung aktiv, dadurch erhöhen sich die Qualifikationen und Kompetenzen.
- Mit ihren umfassenden Weiterbildungsangeboten erhöht die Avobis Invest die Qualifikationen und die Arbeitsmarktfähigkeit ihrer Mitarbeitenden.
- Im Februar 2023 wurde der Avobis Brainpool gegründet. Diese Plattform bietet den Mitarbeitenden die Möglichkeit, innerhalb der Avobis Group aktiv an Prozessen, Innovationen und strategischen Projekten teilzunehmen und Synergien über die gesamte Gruppe zu verknüpfen. Dadurch werden Talente systematisch gefördert.



Dauerhaftes, breitenwirksames und nachhaltiges Wirtschaftswachstum, produktive Vollbeschäftigung und menschenwürdige Arbeit für alle fördern.

- Die Avobis Invest bietet attraktive, familienfreundliche Arbeitsbedingungen (Gleitzeit-Arbeitsmodell), hat eine massvolle Lohnpolitik und engagiert sich für Weiterbildungsmöglichkeiten und Karrierechancen.
- Die Avobis Invest bietet umfassende Finanz- und Beratungsdienstleistungen für institutionelle Kunden und unterstützt sie bei der Transformation hin zu einem nachhaltigen Wachstum.

3) Governance / Ökonomie

Der Verhaltenskodex der Avobis Group legt fest, dass alle Mitarbeitende der Avobis Invest verpflichtet sind, die berechtigten Interessen des Arbeitgebers zu wahren. Dies bedeutet, dass alle übertragenen Aufgaben gewissenhaft ausgeführt werden müssen und alles vermieden werden muss, was dem Arbeitgeber sowie unseren Kundinnen und Kunden schaden könnte. Der Verhaltenskodex beschreibt die Werte, Grundsätze und Richtlinien von Avobis und ist für alle Mitarbeitenden und Organe der Gesellschaft verbindlich. Des Weiteren umfasst er auch Bestimmungen zu Integrität, Datenschutz, Anti-Diskriminierung, Respekt gegenüber Mitarbeitenden, Nachhaltigkeit sowie Vermeidung von Interessenkonflikten. Die Mitarbeitenden werden in einem regelmässigen Zyklus von Compliance geschult und auf die internen Weisungen hingewiesen.

Zudem ist die Avobis Invest als Verwalterin von Kollektivvermögen von der FINMA beaufsichtigt. Die FINMA überwacht das Handeln und die Prozesse innerhalb der Avobis Invest, wodurch eine hohe Governance sichergestellt ist. Die Avobis Invest übernimmt u. a. folgende Pflichten

- Bekämpfung der Geldwäscherei und der Terrorismusfinanzierung
- Due Diligence bei jedem Hypothekarnehmenden im Rahmen der Kreditpolitik wie Kreditwürdigkeits- und Bonitätsprüfung
- Identifizierung der Kreditnehmerin (KYC)
- Umgangsregelung mit sogenannten politisch exponierten Personen (PEP) sowie Kundinnen und Kunden mit Domizil in einem sensiblen Land

4. Ökonomie

Die Kapitel Ökonomie und Ökologie beziehen sich auf die Hypotheken, die sich im Asset & Portfolio Management der Avobis Invest befinden.

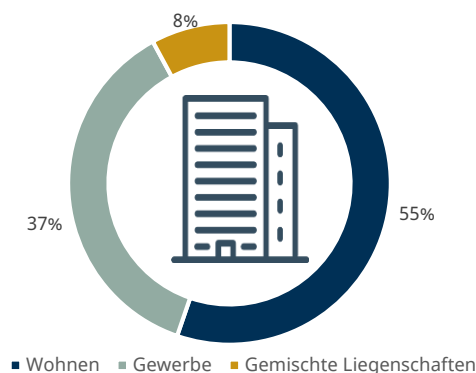
Wichtiges in Kürze

	1'814 Mio. CHF Volumen		5.6 Ø Restlaufzeit		55.1% Ø Nettobelehrung
	1'328 Liegenschaften		4.2 mod. Duration		2.1% Yield to Maturity

Das Volumen des Hypothekenportfolios der Avobis Invest beträgt am Ende des Geschäftsjahres 2023 rund CHF 1'841 Mio., wodurch rund 1'328 Liegenschaften finanziert wurden. Die ausgewogene Allokation nach Regionen und Nutzung gewährt dem Portfolio Stabilität. Trotz verändertem Marktumfeld konnte das Gesamtportfolio leicht vergrößert und ein solides Ergebnis erzielt werden.

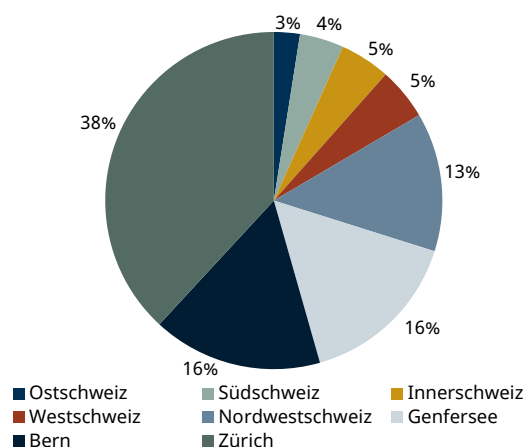
Nutzungsart

Das Portfolio ist überwiegend auf den Wohnsektor ausgerichtet, welcher rund 55% des Portfolios ausmacht. Die gewerblichen Immobilien sowie die gemischt genutzten Immobilien ergänzen mit einem Anteil von 37% bzw. 8% das Portfolio und tragen zur Diversifikation über die verschiedenen Nutzungsarten bei.



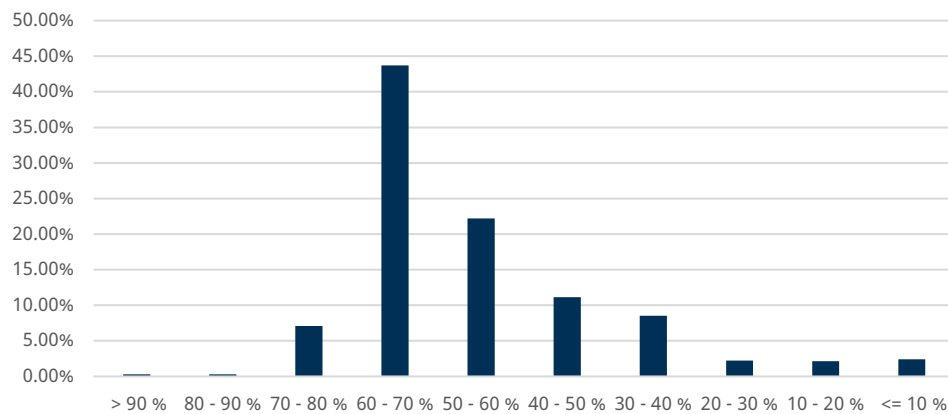
Marktregionen

Die regionale Ausrichtung des Portfolios verdeutlicht den Fokus auf die Region Zürich, die mit einem Anteil von 38% am meisten Gewicht hat. Des Weiteren ist es für eine ausgewogene Diversifikation entscheidend, dass weitere Wirtschaftsregionen jeweils mehr als 10% des Portfolios ausmachen. Diese Anforderung wird durch die Regionen Bern, Genfersee und Nordwestschweiz erfüllt.



Belehnung und Kreditrisiko

Bei der Vergabe von Krediten legen wir bei der Avobis Invest besonderen Wert auf die Tragbarkeit und Belehnung. Wir überprüfen sorgfältig die finanzielle Situation unserer Kundinnen und Kunden, um sicherzustellen, dass die Rückzahlung des Kredits für sie tragbar ist und nicht zu einer übermässigen finanziellen Belastung führt. Dies spiegelt sich in der moderaten Nettobelehungsquote von 55% wider. Der grösste Anteil liegt bei einer Nettobelehnung von 60-70%.



5. Ökologie

Im vorliegenden Berichtsjahr werden erstmals die umweltrelevanten Kennzahlen publiziert. Diese umfassen folgende Kennzahlen:

- Abdeckungsgrad¹
- Energieträgermix²
- Energieverbrauch und Energieintensität
- Treibhausgasemissionen und Intensität der Treibhausgasemissionen

Wichtiges in Kürze		
Liegenschaften energieklassiert		1'257
Abdeckungsgrad		91.7%
Energiebezugsfläche	m2	1'021'108
Energieträger	in % EBF	
"fossil"		71%
"nicht fossil"		29%
Energie-Intensität	kWh / m2	151.18
Emissionen	Kg CO2 / Jahr	25'060'924.39
CO2e-Intensität Scope 1	Kg CO2 / m2	28.82

Grundlage für die Berechnung der nachfolgenden Kennzahlen ist der sogenannte «CO2-Rechner PACTA». Dabei wird in einem ersten Schritt der Heizwärmebedarf eines Gebäudes gemäss SIA-Norm 380/1 (2016) bestimmt. In Abhängigkeit vom jeweiligen Energieträger (Heizöl, Erdgas, andere) erfolgt anschliessend mithilfe der entsprechenden Faktoren die Schätzung der CO2-Emissionen. Diese CO2-Emissionen werden für Normbedingungen für den Heizwärme- und Warmwasserbedarf gerechnet. Dieses Modell wurde mithilfe der Statistik-Umgebung R2 als Softwarepaket umgesetzt (CO2-Rechner) und kann von interessierten Kreisen als Open-Source-Software direkt beim BAFU bezogen werden. Der CO2-Rechner dient als Basis für die Berechnungen im Rahmen dieses Berichtes. Mit dem CO2-Rechner können nun im Sinne eines Bottom-up-Ansatzes für jedes der im GWR verzeichneten Gebäude die CO2-Emissionen berechnet werden.

Weitere Informationen zur Methodik und Anwendung des «CO2-Rechners PACTA» werden im "Methodenbericht zum Modell für die Abschätzung der Klimaverträglichkeit von Immobilienanlagen (CO2-Rechner)"³ beschrieben.

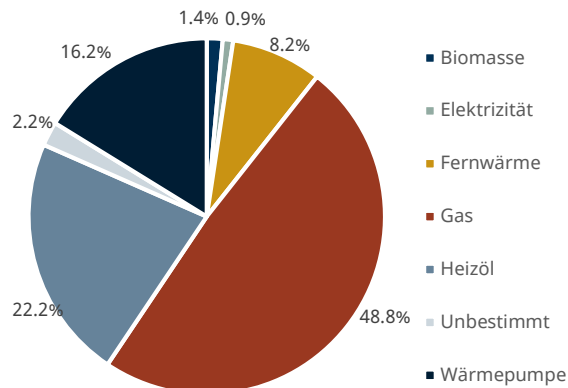
¹ Abdeckungsgrad (Der Abdeckungsgrad bildet den Anteil an Liegenschaften am Gesamtportfolio ab, für die Energieverbrauchsdaten erhoben, d.h. gemessen oder berechnet werden. Als massgebliche Fläche gilt die Energiebezugsfläche in m2. Diese setzt sich aus den erhaltenen EBF der vorhandenen GWR-Daten sowie aus Hochrechnungen auf Basis der vermietbaren Fläche (VMF) zusammen.

² Der Energieträgermix stellt die unterschiedlichen Energieträger des Portfolios mindestens in den Kategorisierungen «fossil» und «nicht fossil» dar. Für eine detailliertere Übersicht wird der Energieträgermix im vorliegenden Bericht nach prozentualem Anteil der Energieträger an der massgeblichen Fläche (EBF) abgebildet.

³ [Link zum Methodenbericht](#)

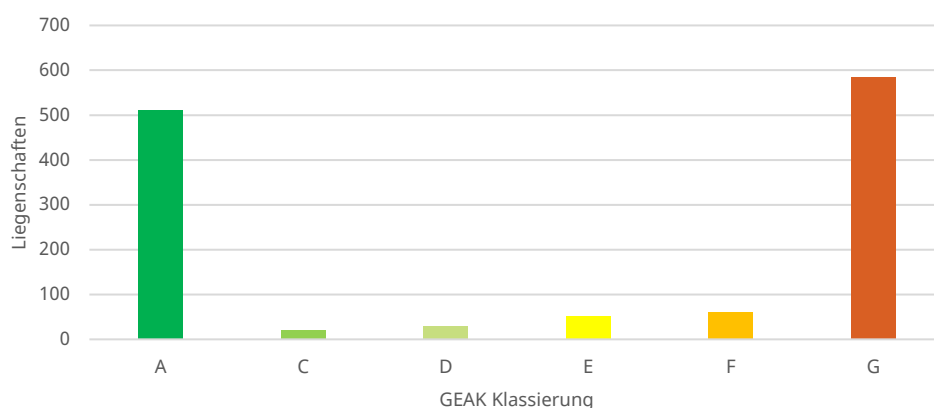
Energieträgermix

Der Energieträgermix zeigt die verschiedenen Arten der Energieträger des Portfolios. Die rechte Grafik visualisiert den Energieträgermix nach prozentualem Anteil der Energieträger an der Energiebezugsfläche. Als fossile Energieträger gelten zwingend Öl und Erdgas, welche zusammen rund 71% des Portfolios ausmachen. Somit werden 29% in unserem Portfolio mit nicht fossilen Energieträgern beheizt. Ziel ist es, sämtliche Liegenschaften mit erneuerbaren Energien auszugestalten, wobei stetig die Lebenszykluskosten zu berücksichtigen sind.



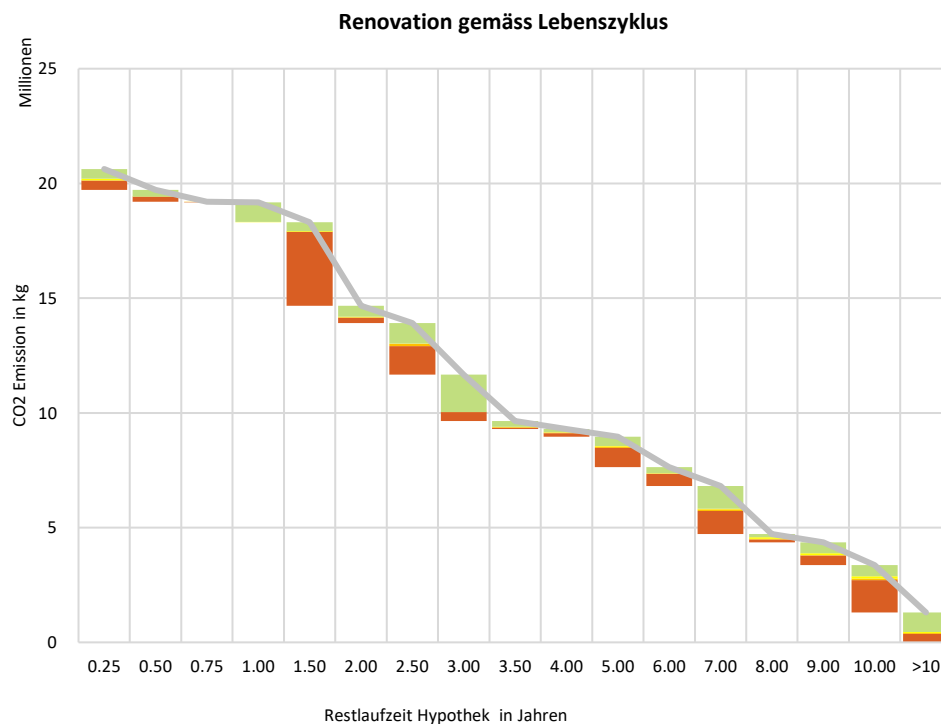
Energieklassifizierung

Der schweizweit einheitliche Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) ist ein energie- und klimapolitisches Instrument der Kantone. Dieses bewertet die Qualität der Gebäudehülle und die Gesamtenergieeffizienz der Gebäudetechnik, berechnet die direkten CO₂-Emissionen eines Gebäudes (Scope 1) und dient der Planung von Sanierungen. Die Gebäude werden in sieben Klassen A bis G eingeteilt. Die Liegenschaften im Portfolio werden aufgrund der überwiegend fossilen Energieträger in die Klasse G eingeordnet. Wobei bereits über 500 Liegenschaften in die beste Kategorie A eingeordnet werden.



CO2-Absenkpfad

Die Grafik zeigt die Kombination von Fälligkeit der Hypothek und CO2 Emission in Kilogramm zum Zeitpunkt der Fälligkeit der dazugehörigen Hypothek. Davon ausgehend, dass der Hypothekargeber bei Fälligkeit der Hypothek den grössten Einfluss auf energiereduzierende Massnahmen hat, ist hier das Potential für Einsparungen am grössten (maximal in Höhe der kompletten CO2 Emission der finanzierten Liegenschaft). Ausgangspunkt für den Absenkpfad ist das Portfolio zum Stichtag 31.12.2023 mit 1'257 betrachteten Liegenschaften, welche energieklassiert wurden.



Disclaimer

Die dargestellten Kennzahlen zum Stichtag 31.12.2023 basieren auf der Portfoliozusammensetzung zum Stichtag 31.12.2023 und bilden die Reportingperiode 2023 ab. Die Datenqualität der gelieferten Daten des BAFU wird sich mit der Zeit steigern, was wiederum unsere Datenverfügbarkeit verbessert. Eine Unschärfe bezüglich der Datenqualität resultiert daraus, dass Hypothekarnehmende, die ohne Aufstockung der Hypothek ihre Sanierungsmassnahmen und den Ersatz von Energieträgern durchführen, dies dem Hypothekargeber nicht mitteilen müssen.

Wichtig ist, dass die hier ausgewiesenen Normwerte (SIA-Norm 380/1; 2016) zu CO₂-Emissionen nicht zwingend den effektiven Verbrauchswerten entsprechen und auch einen Gebäudeenergie-Ausweis der Kantone (GEAK) nicht ersetzt. Die tatsächlichen CO₂-Emissionen eines Gebäudes können je nach Nutzerverhalten, der effektiven Belegung, der Witterung und der durchgeführten Sanierungsarbeiten vom errechneten Wert abweichen. Zusätzlich kann es zu Verzerrung der Energiebezugsfläche kommen, wenn die Wertquoten nicht mit dem Verhältnis zur Liegenschaft übereinstimmen.

Im betrachteten Portfolio werden nur die fertigen Bauten miteinbezogen, ausgeschlossen sind angefangenen Bauten, Bauprojekte, Bauland und Abbruchobjekte. Die Flächen der Liegenschaften wurden als Energiebezugsfläche (EBF) geliefert. Die EBF dient als Bezugsgrösse für die flächenbezogenen Kennzahlen der Energie- und CO₂-Intensität. Gebäude, die mit erneuerbaren Energieträgern beheizt werden, erhalten den Wert null für die CO₂-Emissionen, weil analog zum international abgestimmten Treibhausgasinventar der Schweiz nur die direkten Emissionen aus der Nutzung der Gebäude betrachtet werden (sogenanntes 'Scope 1', ohne Elektrizität 'Scope 2' und graue Emissionen in Baumaterialien 'Scope 3'). Das heisst, dass auch für Gebäude, die mit Fernwärme beheizt werden, aktuell keine Emissionen assoziiert sind. Die Ermittlung der CO₂-Emissionen wurde gemäss der PACTA CO₂-Faktoren durchgeführt.



Avobis Invest AG
Brandschenkestr. 38
8001 Zürich
info@avobis.ch
+41 58 958 90 00