

AXA Schweiz: Energie-Management und Effizienz-Massnahmen bei einem grossen institutionellen Immobilien-Investor

Jürg Burkhard
Phil Reif

A. Investitions-Liegenschaften

- AXA Real Estate ist einer der grössten institutionellen Immobilien-Investoren der Schweiz.
- Dabei werden hauptsächlich Vorsorgegelder der AXA Winterthur, aber auch Gelder von Immobilienfonds investiert.
- Das aktuelle Immobilien-Portfolio umfasst ca. 700 Immobilien mit einem Wert von CHF 10 Milliarden.
- Nachhaltigkeit, im Sinne von Gleichgewicht zwischen ökonomischen, ökologischen als auch gesellschaftlichen Anliegen, werden bei unseren Immobilien-Investitionen sehr ernst genommen.

1. AXA Real Estate Umweltpolitik

Seit 2007 hat AXA Real Estate ihre Umweltpolitik wie folgt definiert:

- Wir engagieren uns für den Schutz der Umwelt. Unser Engagement resultiert aus der Erkenntnis, dass unsere Zukunft von der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen abhängt.
- Wir definieren Nachhaltigkeit als ein optimiertes Abwägen aus Umwelt-, Gesellschafts- und Wirtschaftsansprüchen.
- Wir berücksichtigen stets die ökologisch best verfügbare Technik, sofern sie wirtschaftlich vertretbar ist.
- Wir wollen mit dem sukzessiven Einbezug des Faktors “Nachhaltigkeit” bei der Entwicklung, Erstellung, Betrieb und allfälligem Rückbau von bestehenden sowie neuen Immobilien ökologische, ökonomische und gesellschaftliche Risiken vermeiden.

AXA Schweiz: Energie-Management und Effizienz-Massnahmen bei einem grossen institutionellen Immobilien-Investor

- Wir interessieren uns für die Entwicklung neuer Materialien, Bautechniken und haustechnischer Anlagen und beurteilen daraus entstehende ökologische Chancen und Risiken.
- Wir setzen alles daran, den CO² Ausstoss zu minimieren. Deshalb werden bei neuen und zu erneuernden Wärmeerzeugungs-Anlagen energiesparende Systeme gewählt.
- Voraussetzung dafür ist die Minimierung der Transmissionsverluste. Bei Sanierung der Gebäudehüllen von bestehenden Immobilien werden die Wärmedämmungen angemessen verbessert.
- Der Einsatz von herkömmlichen Wärme-Erzeugungs-Systemen mit den Energie-Lieferanten Öl und/oder Gas muss begründet werden.
- Kein Einsatz von schadstoffhaltigen Baustoffen.
- Verdichtetes Bauen und Maximierung von Grünflächen auf den beeinflussbaren Grundstücken.

AXA Schweiz: Energie-Management und Effizienz-Massnahmen bei einem grossen institutionellen Immobilien-Investor

- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.
- Wir fördern eine zeitgemässe und gute Architektur, welche auf eine breite Akzeptanz stösst und streben nach einer maximalen Identifikationsmöglichkeit durch den Nutzer mit den Gebäuden.
- Investitionen unter Berücksichtigung der Lebenszyklus- und Betriebskosten, aus der Sicht des Eigentümers, werden durch die Ansprüche der Mieter und Nutzer ergänzt .
- Wir achten darauf, dass die Umweltpolitik in allen relevanten Entscheiden berücksichtigt wird.

2. Reduktion des Energieverbrauchs und der CO² Emissionen für das AXA Winterthur Portfolio im Zeitraum von 2010 bis 2030

- Die wichtigsten Ziele betreffend Nachhaltigkeit sind: Reduktion des Energieverbrauchs und der CO² Emissionen.
- Für unseren Haupt-Kunden haben wir beschlossen, den Einfluss unserer Investitionen auf die Nachhaltigkeit des Immobilien-Portfolios für den Zeitraum der nächsten 10-15 Jahre zu überprüfen.
- Basierend auf den Daten des AXA Winterthur Portfolios haben wir deshalb in Zusammenarbeit mit dem Fachspezialisten, Amstein + Walthert, Zürich eine Modell-Kalkulation erstellt, welche nun als Richtlinie für unsere Investitions-Entscheide dient.

AXA Schweiz: Energie-Management und Effizienz-Massnahmen bei einem grossen institutionellen Immobilien-Investor

Aktuelle nachhaltige Proekte mit Minergie Label Neubau:



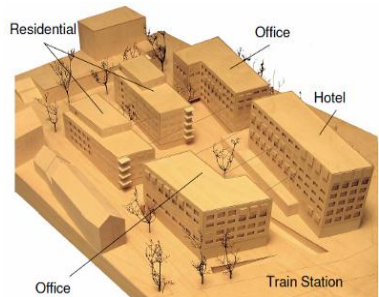
Zürich, Freilager: Minergie P and Minergie Eco

Nutzung: 125'000 m2 Wohnen
10'000 m2 Büro, Verkauf und Quartier-Infrastruktur
Investition: 500 MCHF
Fertigstellung: 2015



Naters, Aletsch Campus: Minergie P

Nutzung: 7'300 m2 Büro, Verkauf und Tagungszentrum
60 Wohnungen
Investition: 43.5 MCHF
Fertigstellung: 2014



Schaffhausen, Urbahn: Minergie

Nutzung: 22'000 m2 Büro, Hotel, Wohnungen und Verkauf
Investition: 120 MCHF
Fertigstellung: 2014

AXA Schweiz: Energie-Management und Effizienz-Massnahmen bei einem grossen institutionellen Immobilien-Investor

Aktuelle nachhaltige Projekte mit Minergie Label Neubau:



Winterthur, Superblock: Minergie

Nutzung: 45'000 m2 Bürofläche
Investition: 246 MCHF
Fertigstellung: 2014



Dübendorf, Zwicky Areal: Minergie

Nutzung: 192 Wohnungen
Investition: 73 MCHF
Fertigstellung: 2013



Zürich, Maintower: Minergie

Nutzung: 21'000 m2 Büro
Investition: 130 MCHF
Fertigstellung: 2Q 2012

AXA Schweiz: Energie-Management und Effizienz-Massnahmen bei einem grossen institutionellen Immobilien-Investor

Aktuelle nachhaltige Projekte mit Minergie Label Neubau:



Zürich, Ecoplace: Minergie and Minergie Eco

Nutzung: 35 Wohnungen, Büro, Verkauf
Investition: 15.5 MCHF
Fertigstellung: 4Q 2012



Davos, Promenade 101: Minergie

Nutzung: 1'600 m2 Bürofläche
Investition: 8 MCHF
Fertigstellung: 3Q 2012



Davos, Hotel Hilton: Minergie

Nutzung: 5'400 m2 Hotelfläche
Investition: 40.5 MCHF
Fertigstellung: 4Q 2012

AXA Schweiz: Energie-Management und Effizienz-Massnahmen bei einem grossen institutionellen Immobilien-Investor

Fertiggestellte nachhaltige Projekte mit Minergie Label Neubau:



Zurich, Haeadrich I: Minergie

Nutzung: 108 Wohnungen
Investition: 47 MCHF
Fertigstellung: 2005
Heizwärmebedarf: 36 kwh/m²
= unterhalb des Zielwerts von aktuell 38 kwh/m²



Aarau-Rohr, Siebenmatten: Minergie

Nutzung: 92 Wohnungen
Investition: 34.2 MCHF
Fertigstellung: 2010
Heizwärmebedarf: 34 kwh/m²
= deutlich unterhalb des Zielwerts: 38 kwh/m²
(Anforderungen an Gebäudehülle 2010 deutlich höher als 2005)

AXA Schweiz: Energie-Management und Effizienz-Massnahmen bei einem grossen institutionellen Immobilien-Investor

Fertiggestellte nachhaltige Projekte mit Minergie Label Renovationen:



Belp, Neumattstrasse: Komplexe Sanierung inkl. Fassaden-Erneuerung und Dachisolation

Nutzung: 90 Wohnungen

Investition: 6.5 MCHF

Fertigstellung: 2009

Heizwärmebedarf Reduktion um 58% (vorher: 150 kwh/m² / neu 62 kwh/m²)

= Angestrebte Reduktion ≥ 50 %; erreicht



Meiringen, Alpwegern: Komplexe Sanierung inkl. Fassaden-Erneuerung und Dachisolation

Nutzung: 40 Wohnungen

Investition: 5 MCHF

Fertigstellung: 2008

Heizwärmebedarf Reduktion um 43% (vorher: 180 kwh/m² / neu 102 kwh/m²)

= Angestrebte Reduktion ≥ 50 %; nicht vollumfänglich erreicht (abhängig vom Verhalten der Mieter)