

Baloise – Richtlinie für verantwortungsbewusstes Investieren im Bereich Immobilien

Für die direktgehaltenen Immobilien der Schweizer Versicherungseinheiten

20. November 2025 (V25.11.20)

Inhaltsverzeichnis

Glossar	3
1 Zweck dieser Richtlinie	4
2 Absicht	4
3 Anwendungsbereich	4
4 Governance	4
4.1 Governance auf Ebene Baloise Gruppe	4
4.2 Governance auf Ebene Konzernbereich Asset Management	6
5 Strategie für verantwortungsbewusstes Investieren	7
5.1 Unsere Klimastrategie	7
5.2 Dekarbonisierung	8
5.3 ESG Integration	8
6 ESG Daten	10
7 Mitgliedschaften und Zusammenarbeit	10
8 Offenlegung	11

Baloise – Richtlinie für verantwortungsbewusstes Investieren im Bereich Immobilien

Für die direktgehaltenen Immobilien der Schweizer Versicherungseinheiten

Glossar

Begriff	Beschreibung
Baloise	Baloise Asset Management AG
Baloise Schweiz	Schweizer Einheiten der Baloise Gruppe
Baloise Gruppe	Baloise Holding AG und ihre direkten und indirekten Tochtergesellschaften
Erneuerbare Energien	Fernwärme sowie Wärmepumpen und Pellet- oder Biogasheizungen
ESG	<p>Environmental, Social and Governance. Überbegriff für Umwelt, Soziales und Unternehmensführung</p> <p>Umweltaspekte umfassen unter anderem:</p> <ul style="list-style-type: none">• Anpassung an den Klimawandel• Treibhausgasemissionen (THG)• Biodiversität• Verschmutzung <p>Soziale Aspekte umfassen unter anderem:</p> <ul style="list-style-type: none">• Inklusion und Vielfalt• Gesundheit und Sicherheit• Arbeitsbedingungen• Normen innerhalb der Lieferkette <p>Aspekte zur Unternehmensführung umfassen unter anderem:</p> <ul style="list-style-type: none">• Vielfalt im Vorstand• Vergütung der Geschäftsleitung• Geschäftsethik• Anti-Bestechung• Anti-Korruption
Fossile Energien	Erdgas und Erdöl
Konzernbereich Asset Management	Umfasst Baloise und Bereiche der Schweizer Einheiten der Baloise Gruppe, welche an den Leiter des Konzernbereichs Asset Management rapportieren
Mitarbeitende	Mitarbeitende von Baloise sowie alle Dienstleister, die für oder im Namen von Baloise handeln
Responsible Investment	Verantwortungsbewusstes Investieren: Hierunter wird die Einbindung von ESG-Faktoren in den Investitionsentscheidungen verstanden
Richtlinie	Dieses Dokument
Scope 1, 2 und 3 Emissionen	<p>«Scope 1 Emissionen» umfassen die direkten Emissionen, die durch die Liegenschaft selbst verursacht werden (Heizöl, Erdgas).</p> <p>«Scope 2 Emissionen» umfassen die indirekten Emissionen, die zur Liegenschaft geführt werden (z.B. Fernwärme, Allgemiestrom).</p> <p>«Scope 3 Emissionen» umfassen verschiedene vor- und nachgelagerte Emissionen (z.B. Mieterstrom/-energie und Emissionen aus Gebäudeerstellung).</p>

Baloise – Richtlinie für verantwortungsbewusstes Investieren im Bereich Immobilien

Für die direkt gehaltenen Immobilien der Schweizer Versicherungseinheiten

1. Zweck dieser Richtlinie

Diese Richtlinie regelt die Förderung von umweltbewusstem, sozialverantwortlichem Handeln und guter Unternehmensführung. In Bezug auf die direkt gehaltenen Immobilien der Schweizer Versicherungseinheiten wird damit die Integration von Nachhaltigkeitsrisiken und -chancen in die Investitionstätigkeit sowie die Minderung negativer Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren im Rahmen der Investitionstätigkeit geregelt. Die Richtlinie beschreibt, wie Nachhaltigkeitsfaktoren bei den direkt gehaltenen Immobilien der Schweizer Versicherungseinheit und innerhalb der Governance integriert werden.

Insbesondere dient diese Richtlinie den nachfolgenden Zwecken:

- Bestimmung der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsfaktoren im Investitionsprozess;
- Erläuterung der Strategien zur Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken bei den Investitionsentscheidungsprozessen, den Risikomanagementprozessen und dem Reporting;
- Festlegung von Rollen, Verantwortlichkeiten und Wissensanforderungen innerhalb verschiedener Unternehmensfunktionen bezüglich Nachhaltigkeit.

2. Absicht

Die Baloise Gruppe ist eine Versicherungsgruppe, welche aus der Idee einer Solidargemeinschaft entstanden ist und besonderen Wert darauf legt, Verantwortung zu übernehmen und das eigene Handeln in den Dienst einer nachhaltigen Entwicklung zu stellen.

Für die Baloise Gruppe haben nachhaltige Entwicklung und das Versicherungs- und Finanzdienstleistungsgeschäft wesentliche Gemeinsamkeiten: langfristiges Handeln und der verantwortungsbewusste Umgang mit Risiken und Ressourcen. Wir möchten deshalb neben der langfristigen Sicherung der eigenen Geschäftstätigkeit und der damit verbundenen Beschäftigung unserer Mitarbeitenden die gesellschaftliche Transformation als Corporate Citizen (Unternehmensbürger) aktiv mitgestalten.

Für ca. ein Viertel der in der Schweiz emittierten Treibhausgasemissionen sind gemäss Bundesamt für Umwelt (BAFU) die Gebäude verantwortlich. Die Baloise Schweiz ist einer der grössten Immobilienbesitzer in der Schweiz. Als verantwortungsbewusster Investor sieht sich die Baloise Schweiz in der Pflicht, die Reduktion der CO₂-Emissionen und des Energiebedarfs ihrer Immobilien im Einklang mit der Klimastrategie des Bundes voranzu-

treiben. Dies hat das Ziel, das Immobilienportfolio der Baloise Schweiz nachhaltiger auszurichten und das erwartete Rendite-Risiko-Profil zu verbessern. Dabei spielen ESG-Überlegungen in der gesamten Wertschöpfungskette der Immobilien eine wichtige Rolle. Dies beginnt bei der Planung und Entwicklung von Bauprojekten oder dem Erwerb von Bestandsimmobilien und reicht über die Nutzung in Form des Betriebsmanagements bis hin zur Renovierung, zum Abriss oder Desinvestition. Im Zentrum der Wertschöpfungskette steht dabei ein resilientes Immobilienportfolio, bei dem Kosten vermieden werden, da frühzeitig geplant und gehandelt wird. Indem Baloise in Übereinstimmung mit der Richtlinie für verantwortungsbewusstes Investieren im Bereich Immobilien handelt, bleibt Baloise ihren Werten treu.

3. Anwendungsbereich

Die Bestimmungen dieser Richtlinie finden nur Anwendung auf die direkt gehaltenen Immobilien der Schweizer Versicherungseinheiten, welche für Investmentzwecke gehalten werden.

Der Inhalt dieser Richtlinie wird mindestens einmal jährlich überprüft. Im Rahmen dieser Überprüfung wird beurteilt, ob die Richtlinie aktuell ist und mit den anwendbaren nationalen und internationalen Vorschriften, Prinzipien und Standards übereinstimmt. Bei Bedarf ergreift Baloise umgehend Massnahmen zur Anpassung und Aktualisierung.

4. Governance

4.1 Governance auf Ebene Baloise Gruppe

Die Baloise Gruppe verfügt seit 2019 über ein Nachhaltigkeitsnetzwerk. Im Jahr 2021 wurden länderspezifische Arbeitsgruppen, welche sich auf die marktgerechte Implementierung von Umsetzungen im Bereich Nachhaltigkeit konzentrieren, eingesetzt. Die Mitglieder der Arbeitsgruppen bestehen aus Vertreterinnen und Vertretern aller Geschäftsbereiche, die das Thema Nachhaltigkeit beeinflussen, beziehungsweise davon beeinflusst werden. Diese Arbeitsgruppen verfügen über die nötige fachliche Kompetenz, um die Inhalte des Nachhaltigkeitsansatzes zu entwickeln und diese regelmässig zu aktualisieren, wie zum Beispiel das Wertschöpfungsmodell.

Baloise – Richtlinie für verantwortungsbewusstes Investieren im Bereich Immobilien

Für die direktgehaltenen Immobilien der Schweizer Versicherungseinheiten

Die Konzernleitung befindet über die Implementierung und Umsetzung der Inhalte. Der Verwaltungsrat trägt die Verantwortung für die Ausgestaltung des Nachhaltigkeitsansatzes, die Einbettung in die Gesamtstrategie und dessen Aufsicht. Seit 2022 überwacht der Strategie- und Governanceausschuss des Verwaltungsrats als Nachhaltigkeitsausschuss die Entwicklung im Bereich der nachhaltigen Geschäftsführung.

Die folgende Grafik bildet die Strukturen auf Ebene Baloise Gruppe ab:

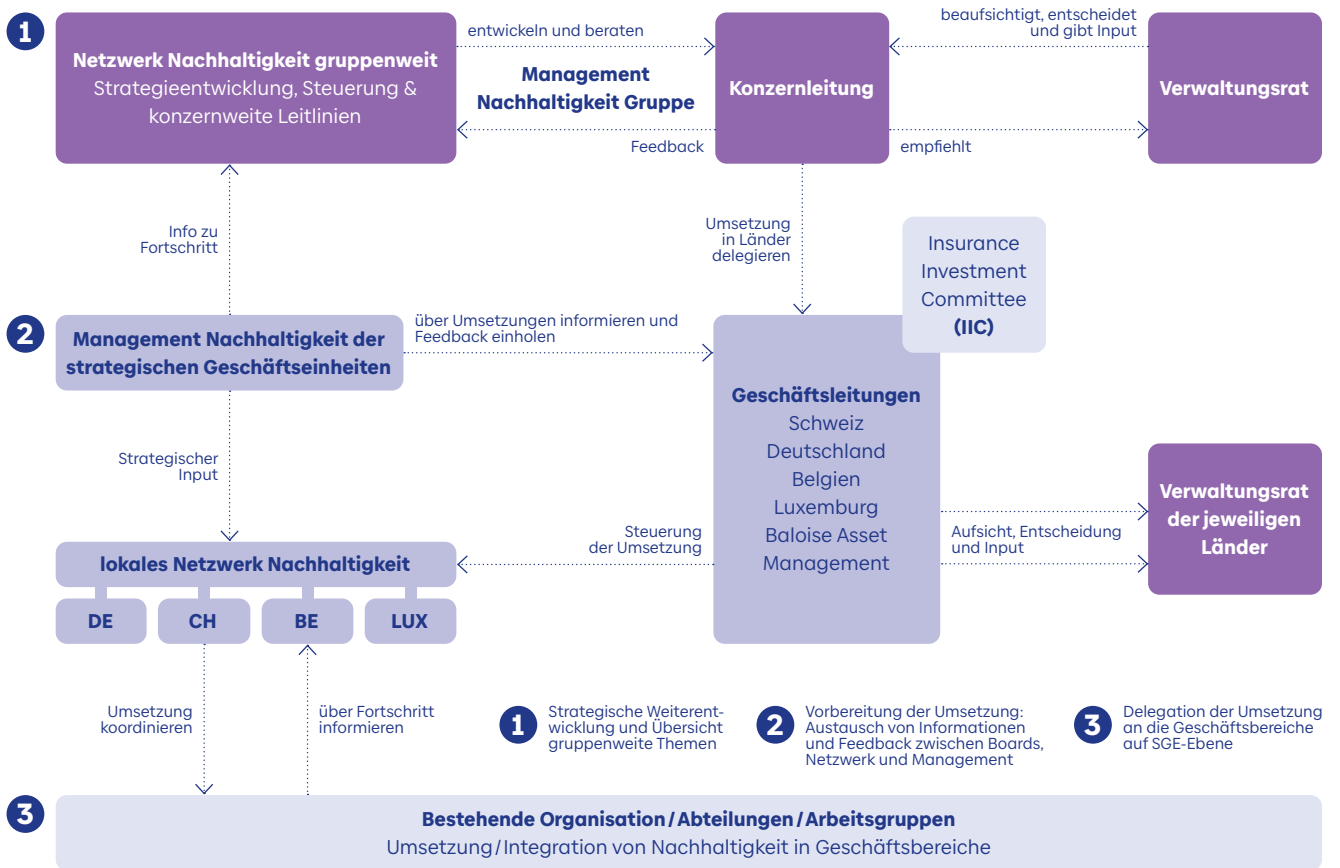


Abbildung 1: Struktur auf Ebene Baloise Gruppe

Diese Grafik sowie weitere Informationen zum Thema Nachhaltigkeit bei der Baloise Gruppe sind unter folgendem Link im Internet verfügbar: <https://www.baloise.com/de/home/ueber-uns/wofuer-wir-stehen/nachhaltigkeit.html>

Baloise – Richtlinie für verantwortungsbewusstes Investieren im Bereich Immobilien

Für die direktgehaltenen Immobilien der Schweizer Versicherungseinheiten

4.2 Governance auf Ebene Konzernbereich Asset Management

Die vorliegende Richtlinie wird vom Leiter des Konzernbereichs Asset Management erlassen.

Der Konzernbereich Asset Management verfügt über eine geeignete Organisation und Abläufe, um sicherzustellen, dass die sich aus dieser Richtlinie sowie den konkretisierenden Verträgen ergebenden Pflichten und Verantwortlichkeiten adäquat umgesetzt werden.

Die zentralen Einheiten und Fachbereiche sowie deren Aufgaben im Bereich des verantwortungsbewussten Investierens werden im Folgenden kurz vorgestellt:

Responsible Investments (RI) Team

Der Konzernbereich Asset Management verfügt über die notwendige Infrastruktur sowie dezidierte Ressourcen, welche unabhängig von den operativen Funktionen sind und sich mit Nachhaltigkeitsfragestellungen auseinandersetzen. Zu den Kernaufgaben des RI Teams gehören:

- Weiterentwicklung der RI-Strategien;
- Beratung der gesamten Organisation in sämtlichen Nachhaltigkeitsfragen und
- Monitoring der Entwicklungen im Bereich der Nachhaltigkeit auf Unternehmensstufe und im Investmentbereich;

Das RI Team nimmt zusätzlich folgende Aufgaben wahr:

- Initiierung und Steuerung bereichsübergreifender ESG-Initiativen;
- Entwicklung und Koordination von Projekten zur ESG Integration in der Organisation und dem Business;
- Koordination und Austausch mit dem Nachhaltigkeitsnetzwerk und den Nachhaltigkeitsboards der Baloise Gruppe;
- Botschafterfunktion des Themas RI;
- Vorschläge zur Auswahl von neuen ESG-Datenanbietern;
- Erarbeitung von Schulungskonzepten und Schulung der Organisation im Rahmen der von den zuständigen Gremien verabschiedeten Konzepten.

Zwischen dem RI Team und den Kontrollfunktionen Risk Management und Compliance sowie dem Leiter Immobilien finden regelmässig Austauschmeetings statt.

Responsible Investments (RI) Forum

Die Responsible Investment Forum setzt sich interdisziplinär aus dem RI Team und Vertretern aus dem Portfolio Management, dem Product Management, der Rechtsabteilung oder dem Investment Controlling und Reporting sowie einzelnen Vertretern anderer Einheiten der Baloise Gruppe zusammen. Dieses Forum verfügt über das notwendige Fachwissen und übernimmt folgende Funktionen:

- Entwicklung und regelmässige Aktualisierung von Konzepten in Bezug auf den Ansatz des verantwortungsbewussten Investierens;
- Austausch und Vernetzung; und
- Mitarbeit an nachhaltigkeitsbezogenen Projekten und Initiativen.

Compliance und Risk Management

Die unabhängigen Kontrollfunktionen Compliance und Risk Management überprüfen die Integration der nachhaltigkeitsbezogenen Kriterien im Anlageprozess und deren Einhaltung im Rahmen der Anlagetätigkeit. Risk Management ist zuständig für die Definition, Implementierung und Überwachung von Kontrollframeworks, insbesondere in Bezug auf die Sicherstellung der Identifikation von Verstössen gegen die Strategie für verantwortungsbewusstes Investieren und das Reporting an die an die zuständigen Organe.

Construction Management

Die verantwortlichen Construction Manager planen und führen Immobilienprojekte in ihrem zugewiesenen Kompetenzbereich durch. Sie verfügen über entsprechendes Fachwissen im Bereich Nachhaltigkeit im Bauwesen und halten dieses aktuell.

Portfolio Management Immobilien

Die verantwortlichen Portfolio Manager planen, koordinieren und legen für ihr zugewiesenes Immobilienportfolio geeignete Massnahmen für den Werterhalt und -steigerung fest. Sie verfügen über entsprechendes Fachwissen im Bereich nachhaltiger Portfoliosteuerung und halten dieses aktuell.

Asset Management

Die verantwortlichen Asset Manager legen geeignete Liegenschaftsstrategien fest und setzen die geeigneten Massnahmen für den Werterhalt und -steigerung der einzelnen Liegenschaften um. Sie verfügen über entsprechendes Fachwissen im Bereich des nachhaltigen Liegenschaftsmanagements und halten dieses aktuell.

Baloise – Richtlinie für verantwortungsbewusstes Investieren im Bereich Immobilien

Für die direkt gehaltenen Immobilien der Schweizer Versicherungseinheiten

Property Management

Die verantwortlichen Bewirtschafter setzen die Liegenschaftsstrategie der Asset Manager um. Sie bewirtschaften Liegenschaften kaufmännisch und technisch sowie betreuen die Mieterschaft. Sie verfügen über entsprechendes Fachwissen im Bereich der nachhaltigen Liegenschaftsbewirtschaftung und halten dieses aktuell.

Andere Funktionen wie Finanzen, Investor Relations, Kommunikation und Recht können ebenfalls eine wichtige Rolle spielen.

Der Konzernbereich Asset Management stellt entsprechende interne und/oder externe Ressourcen für die Einarbeitung und Schulung der Mitarbeitenden im Asset Management, um diesen ein einheitliches und vertieftes Wissen über die notwendigen ESG-Themen zu vermitteln.

5. Strategie für verantwortungsbewusstes Investieren

Für die direkt gehaltenen Immobilien der Schweizer Versicherungseinheiten (Investmentzwecke) verfolgt Baloise eine Strategie für verantwortungsbewusstes Investieren (Responsible-Investment, RI), welche im Wesentlichen darauf abzielt, den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen der Immobilien im Portfolio über die Zeit zu reduzieren. Dadurch unterstützt diese RI-Strategie die Klimastrategie der Baloise Gruppe.

5.1 Unsere Klimastrategie

Baloise erkennt an, dass der Klimawandel eine der bedeutendsten Herausforderungen unserer Zeit ist. Als verantwortungsbewusster Vermögensverwalter im Versicherungsbereich verpflichtet sich Baloise, den Übergang zu einer kohlenstoffarmen, klimaresilienten Wirtschaft zu unterstützen. Die Klimastrategie ist ein integraler Bestandteil unserer «Baloise – Richtlinie für verantwortungsbewusstes Investieren für die Versicherungsgelder von Gesellschaften der Baloise Gruppe».

Baloise hat sich klar verpflichtet, bis 2050 Netto-Null für ihre finanzierten Emissionen zu erreichen, wie in ihrer «Climate Roadmap» von 2023 definiert. Um sicherzustellen, dass sie ihre Verpflichtungen einhalten kann, hat Baloise Asset Management ihre Klimaverpflichtung in ihre Strategie und Investitionsentscheidungsprozess integriert.

Die Klimastrategie von Baloise basiert auf der bestehenden starken Strategie für verantwortungsbewusstes Investieren und besteht aus vier zentralen Säulen, die entsprechend je nach Relevanz auf jede Anlageklassen angewendet werden:



Abbildung 2: Die Klimastrategie von Baloise Asset Management basiert auf vier Säulen

Diese Richtlinie wurde in Anlehnung an die Klimastrategie der Baloise entwickelt und integriert die beiden Säulen «ESG Integration» und «Dekarbonisierung». Weitere Informationen zur Klimastrategie sind unter folgendem Link verfügbar: <https://www.baloise.com/dam/baloise-com/documents/de/nachhaltigkeit/Baloise-Asset-Management-climate-strategy.pdf>

Baloise – Richtlinie für verantwortungsbewusstes Investieren im Bereich Immobilien

Für die direkt gehaltenen Immobilien der Schweizer Versicherungseinheiten

5.2 Dekarbonisierung

Baloise strebt an, die Treibhausgasemissionen der direkt gehaltenen Immobilien der Schweizer Versicherungseinheiten durch konkrete Ziele über die Zeit zu reduzieren. Dabei verfolgt Baloise in Übereinstimmung mit der Klimastrategie der Baloise Gruppe ein Netto-Null Ziel bis 2050 und fokussiert sich dabei auf die Scope 1 und Scope 2 Emissionen. Bei der Ermittlung des künftigen Energiebedarfs und der Treibhausgasemissionen sowie bei der Definition der Zwischenziele werden die energetischen Massnahmen auf Liegenschaftsebene gemäss der Investitionsplanung berücksichtigt. Die Erreichung des Netto-Null-Ziels bis 2050 setzt voraus, dass auch die Scope 2 Emissionen (zugekaufte Energie wie Strom oder Fernwärme) bis 2050 auf Netto-Null reduziert werden. Die CO₂-Bilanz der zugekauften Energie kann nur bedingt durch Baloise beeinflusst werden. Für Scope 3 Emissionen werden derzeit für das Immobilienportfolio der Schweizer Versicherungseinheiten keine Reduktionsziele definiert.

5.3 ESG Integration

Die Integration von energetischen Massnahmen und Energiedaten (siehe Kapitel 7) in den Investment- und Bewirtschaftungsprozess von Immobilien ist ein wichtiges Element bei der Dekarbonisierung des Immobilienportfolios der Schweizer Versicherungseinheiten. Im Fokus der energetischen Massnahmen stehen erneuerbare Energien für die Wärmeerzeugung, Ausbau von Photovoltaik (PV)-Anlagen und die Verbesserung der Energieeffizienz der Liegenschaften. Bei geeigneten Liegenschaften wird im Rahmen der strategischen Planung systematisch geprüft, ob und in welchem Umfang PV-Anlagen wirtschaftlich und technisch sinnvoll installiert werden können. Die Energieeffizienz von Liegenschaften kann durch bauliche Massnahmen wie z.B. bei der Gebäudehülle sowie durch Optimierungsmassnahmen im Betrieb der Liegenschaften verbessert werden.

Die direkt gehaltenen Immobilien der Schweizer Versicherungseinheiten zeigen eine grosse Heterogenität auf, bei der jede Liegenschaft eine eigene DNA aufweist. Um diese Richtlinie auf Neubauten, Bestandsentwicklungen und Bestandsliegenschaften anwenden zu können, wurde ein Ansatz entwickelt, der den einzelnen Liegenschaften und dem jeweils unterschiedlichen Kontext Rechnung trägt. Dieser Ansatz umfasst vier Strategien:

Immobilienportfolio



Strategien



Energetische Eingriffstiefe



Abbildung 3: Baloise CH Strategien Immobilien

Baloise – Richtlinie für verantwortungsbewusstes Investieren im Bereich Immobilien

Für die direktgehaltenen Immobilien der Schweizer Versicherungseinheiten

Besonders bei den Bestandsliegenschaften gilt es laufend die technische, wirtschaftliche sowie regulatorische Machbarkeit zu berücksichtigen. Dies wird gewährleistet, indem sich die Portfolio- und Investmentstrategie je nachdem an unterschiedlichen energetischen Eingriffstiefen orientiert.

Die energetische Eingriffstiefe und mit ihr die entsprechenden Kriterien werden für die Strategie 1 «Entwickeln (Neubau)» sowie für die Strategie 3 «Halten» definiert. Bei Immobilien in der Strategie 2 «Entwickeln (Bestand)» wird objektspezifisch und unter Einbezug vom Aufwertungspotenzial/Mehrertrag entschieden, ob sich die energetische Eingriffstiefe eher an der Strategie 1 oder 3 orientiert. Gelingt es uns nicht, nach der Abwägung aller energetisch-relevanten und finanziellen Kennzahlen, eine Liegenschaft langfristig auf dem Markt zu positionieren, wird mit der «Desinvestition» auf die Strategie 4 zurückgegriffen. Beim Erwerb neuer Immobilien wird im Rahmen des Due-Diligence-Prozesses sichergestellt, dass jede Liegenschaft einer der drei Strategien «Entwickeln (Neubau)», «Entwickeln (Bestand)» oder «Halten» zugeordnet werden kann. So wird gewährleistet, dass nur Liegenschaften ins Portfolio aufgenommen werden, die sich im Sinne der Responsible-Investment-Strategie und der Klimastrategie von Baloise zukunftsfähig weiterentwickeln lassen.

5.3.1 Entwicklung (Neubau)

Bei Neubauten/Ersatzneubauten kann aus der Sicht der Kosten-/Nutzen-Perspektive im Bereich der Energieeffizienz der grösste Impact erzielt werden.

Energetische Eingriffstiefe:

Deshalb zeichnen sich alle Neubauten durch einen hohen energetischen Standard und tiefe CO₂-Emissionen aus. Dies wird erreicht, indem eine hohe Klassifizierung bei der Zertifizierung durch Minergie oder Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) vorausgesetzt wird. Der Einsatz von erneuerbaren Energien für die Wärmeerzeugung ist dabei Pflicht.

5.3.2 Entwickeln (Bestand)

Bei der Strategie 2 geht es vorwiegend um Sanierungen, die von Totalsanierungen über Aufstockungen bis hin zu An- und Erweiterungsbauten reichen. Ein wichtiger Indikator, der für die Strategie 2 spricht, ist, wenn auf einem Areal ungenutzte Ausnützungs-, Aufwertungspotenziale sowie Mehrerträge erschlossen werden können.

Energetische Eingriffstiefe:

Auf die Erreichung eines Neubaustandards wird bewusst verzichtet. Es wird objektspezifisch geprüft, in welchem Umfang eine energetische Sanierung stattfinden soll und ob eine Zertifizierung durch Minergie oder SNBS anzustreben ist. Im Rahmen von Sanierungen findet bei einem Heizungsersatz unter Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten ein klarer Verzicht von fossilen Energien statt.

5.3.3 Halten

Die Strategie 3 wiederum zeichnet sich dadurch aus, dass grössere Eingriffe in die Struktur in der Regel vermieden werden. Der Werterhalt und die Wiederherstellung der Bausubstanz sowie der gebäudetechnischen Anlagen stehen dabei im Fokus. Im Vergleich zur Strategie 2 ist die Chance auf eine Aufwertung und die Möglichkeit eines Mehrertrags gering.

Energetische Eingriffstiefe:

Damit es gelingt, die energetische Sanierung bei Bestandesbauten so kosteneffizient wie möglich durchzuführen, werden diese schrittweise, im Rahmen von zyklischer Sanierung, angegangen. Dabei spielt die Wahl des Zeitpunktes einer Sanierung eine entscheidende Rolle. Denn die Lebensdauer der Bauteile und mit ihr die verbaute graue Energie sollte möglichst vollständig ausgereizt werden, um so grössere Wertvernichtungen im Portfolio zu vermeiden. In diese Überlegungen fliesst mit ein, dass im Rahmen von Sanierungen möglichst wenigen Wohnungen gekündigt werden müssen und sich Mietzinsaufschläge im Rahmen halten. Die energetische Optimierung wird hier ausserhalb einer Zertifizierung angestrebt. Befindet sich die Wärmeerzeugung am Ende ihres Lebenszykluses, wird diese unter Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten durch eine Wärmeerzeugung mit erneuerbaren Energien ersetzt.

5.3.4 Desinvestition

Hier handelt es sich lediglich um jene Liegenschaften, die sich aus energetischen oder finanziellen Kennzahlen nicht einer der drei vorherigen Strategien zuordnen lassen und somit nicht der Strategie für verantwortungsvolles Investieren entsprechen. Investitionen wirken sich dabei negativ auf die Rendite aus und ein langfristiger Wertehalt ist nicht sichergestellt.

Energetische Eingriffstiefe:

Um den potenziellen Käufern möglichst viel Entwicklungsfreiraum zu ermöglichen, wird keine energetische Eingriffstiefe vorgegeben.

Baloise – Richtlinie für verantwortungsbewusstes Investieren im Bereich Immobilien

Für die direktgehaltenen Immobilien der Schweizer Versicherungseinheiten

5.3.5 Akquisition

Beim Erwerb neuer Immobilien stellt Baloise sicher, dass Nachhaltigkeitsaspekte und Dekarbonisierungspotenziale systematisch im internen Due-Diligence-Prozess geprüft werden. Dabei werden sowohl ökologische als auch wirtschaftliche Faktoren umfassend bewertet.

Insbesondere wird geprüft, ob und wie sich eine Liegenschaft langfristig im Sinne der Responsible-Investment-Strategie und unter Berücksichtigung der Klimaziele zukunftsfähig entwickeln lässt.

Bei potenziellen Zukäufen wird im Rahmen der Due Diligence der Energieträger der Wärmeerzeugung ermittelt und bewertet. Verfügt die für den Zukauf vorgesehene Immobilie über einen fossilen Energieträger, werden marktgerechte Kosten für den Ersatz der fossilen Wärmeerzeugung durch einen nicht fossilen Wärmeerzeuger in die Bewertung einbezogen.

6. ESG Daten

Bei der Implementierung dieser Richtlinie nutzt Baloise ESG-Daten, Auswertungen und Tools, welcher von externen Anbietern erhoben, berechnet und zur Verfügung gestellt werden. Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Daten sind nur eingeschränkt überprüfbar und deren Verfügbarkeit kann nicht garantiert werden. Um die Datenqualität regelmässig zu validieren und die externen Anbieter zu überwachen, hat Baloise Qualitätskontrollprozesse etabliert.

Im Rahmen dieser Richtlinie liegt der Schwerpunkt der ESG-Datenerhebung auf Umwelt- und Energiedaten, da diese für die Steuerung und Weiterentwicklung des Immobilienportfolios im Einklang mit der Klimastrategie und den regulatorischen Anforderungen zentral sind.

Das Energie-Management-System (EMS) bildet die Grundlage für die Erhebung, Auswertung und Steuerung der relevanten Umwelt- und Energiedaten. Im EMS werden die Energieverbräuche, CO₂-Emissionen sowie weitere umweltrelevante Kennzahlen über das gesamte Immobilienportfolio. Die energetischen Kennzahlen werden direkt aus den realen Verbrauchsdaten abgeleitet und jährlich aktualisiert. Die Energiedaten unterstützen die Entwicklung und Überprüfung der Objektstrategien. Portfolio Manager, Asset Manager und Construction Manager erhalten über das EMS einen direkten Überblick über das Einsparpotenzial ihrer Liegenschaften und können datenbasiert energetische Sanierungen planen.

Die Entwicklung und der Betrieb von Photovoltaik-Anlagen werden über ein separates Monitoring-System erfasst; Kennzahlen wie Anzahl, Leistung und CO₂-Einsparungen fliessen in die strategische Steuerung ein.

Die Umweltkennzahlen zu Energieverbrauch und CO₂-Emissionen (Scope 1 und 2) werden auf Basis etablierter methodischer Standards erhoben und in die bestehenden Steuerungssysteme integriert. Dabei kommen anerkannte Normen und wissenschaftlich fundierte Bewertungsgrundlagen zur Anwendung, die regelmässig aktualisiert werden und eine konsistente sowie an nationalen Standards orientierte, vergleichbare Datenbasis sicherstellen.

7. Mitgliedschaften und Zusammenarbeit

Die Baloise Gruppe setzt sich dafür ein, die zukünftige Entwicklung des verantwortungsbewussten Investierens auf dem Schweizer Markt mitzugestalten: Nicht nur mit ihrem Produkt- und Dienstleistungsangebot, sondern auch durch den Beitritt zu nationalen und internationalen Initiativen und Arbeitsgruppen, die dazu beitragen, nachhaltige Finanzen und verantwortungsbewusstes Investieren zu fördern.

Wir wollen unserer Verantwortung im Schweizer Markt für verantwortungsbewusstes Investieren gerecht werden und die weitere Entwicklung aktiv mitgestalten. So sind Einheiten der Baloise Gruppe Mitglied bei den folgenden Initiativen:

- **Swiss Sustainable Finance (SSF)**
- **Asset Management Association Switzerland (AMAS)**
- **Schweizerischen Versicherungsverband (SVV)**
- **UN-Prinzipien für verantwortliches Investieren (UN Principles for Responsible Investment)**
- **UN-Prinzipien für nachhaltige Versicherungen (UN Principles for Sustainable Insurance)**

Einheiten der Baloise Gruppe arbeiten in manchen Arbeitsgruppen dieser Initiativen aktiv mit.

Wir wollen unser Engagement auch im internationalen Kontext verstärken. Deshalb hat die Baloise die von den Vereinten Nationen unterstützten Prinzipien für verantwortliches Investieren (Principles for Responsible Investment) im 2018 unterzeichnet. Die UN-PRI ist ein unabhängiger, gemeinnütziger und führender Befürworter von verantwortungsvollem Investieren in der Welt. Sie untersucht die Auswirkungen von Investitionen auf Umwelt-, Sozial- und Governance-Faktoren und hat sechs Prinzipien entwickelt, um seine Unterzeichner dabei zu unterstützen, diese Faktoren in ihren Investitionsprozess und ihre Eigentumsentscheidungen zu integrieren.

Baloise – Richtlinie für verantwortungsbewusstes Investieren im Bereich Immobilien

Für die direktgehaltenen Immobilien der Schweizer Versicherungseinheiten

Unsere Verpflichtung

Als Unterzeichner der UN-PRI verpflichtet sich Baloise zu den folgenden Prinzipien:

- | | |
|-----------|--|
| Prinzip 1 | Wir werden ESG-Themen in die Analyse und Entscheidungsprozesse im Investmentbereich einbeziehen. |
| Prinzip 2 | Wir werden aktive Anteilseigner sein und ESG-Themen in unserer Investitionspolitik und -praxis berücksichtigen. |
| Prinzip 3 | Wir werden Unternehmen und Körperschaften, in die wir investieren, zu einer angemessenen Offenlegung in Bezug auf ESG-Themen anhalten. |
| Prinzip 4 | Wir werden die Akzeptanz und die Umsetzung der Prinzipien in der Investmentbranche vorantreiben. |
| Prinzip 5 | Wir werden zusammenarbeiten, um unsere Wirksamkeit bei der Umsetzung der Prinzipien zu steigern. |
| Prinzip 6 | Wir werden jeweils über unsere Aktivitäten und Fortschritte bei der Umsetzung der Prinzipien Bericht erstatten. |

8. Offenlegung

Die Baloise legt einen hohen Wert auf die Transparenz in Bezug auf Nachhaltigkeit. Relevante Nachhaltigkeitsinformationen werden in regelmässigen Berichten im Einklang mit schweizerischen Vorschriften offengelegt. Die Baloise Gruppe verfolgt die Marktentwicklungen im Bereich Nachhaltigkeitsoffenlegung und ist ein Unterstützer der Taskforce on Climate-related Financial Disclosures (TCFD).