

Nachhaltigkeits- bericht 2022

Kompaktversion Zürcher Freilager AG
Ausgabe 2023



Vorwort

Nachhaltigkeit ist für die Zürcher Freilager AG (ZF AG) ein wichtiger und zentraler Teil der Unternehmensstrategie. Nachhaltiges Denken, Planen und Handeln wird in enger Abstimmung zwischen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung aktiv gefördert und kontinuierlich vorangetrieben. Die ZF AG schafft mit ihren Investitionen einen nachhaltigen, langfristigen Wert für ihre Aktionäre und fördert positive Auswirkungen auf die Gesellschaft. Zu diesem Zweck werden ökologische (Environmental), gesellschaftliche (Social) und die Unternehmensführung betreffende Kriterien (Governance) – die sogenannten ESG-Faktoren – in alle Entscheide und Investitionstätigkeiten miteinbezogen.

Der verantwortungsvolle Umgang mit natürlichen Ressourcen gehört zu den grundlegenden Werten der Unternehmensphilosophie. Die ZF AG betrachtet das Management ihres Portfolios denn auch über den gesamten Lebenszyklus.

Der Nachhaltigkeitsbericht 2021 wurde erstmals einer externen Prüfung unterzogen und für die Berichterstattung 2022 weiterentwickelt und neu strukturiert. Der Bericht orientiert sich an der Berichterstattung über nichtfinanzielle Belange, wie sie Art. 964b des schweizerischen Obligationenrechts vorgibt.

Inhalt

1	Immobilien-Highlights 2022	4
1.1	Highlights Embraport	5
1.2	Highlights Freilager Zürich	7
2	Geschäftsmodell	8
2.1	Unternehmen	9
2.2	Bewirtschaftung	10
2.2.1	Bewirtschaftung von umgenutzten Arealen (Wohn- und Gewerbeflächen)	10
2.2.2	Bewirtschaftung von Lager- und Logistikflächen	10
2.3	Entwicklung von Immobilienprojekten	10
2.4	Ausbau und Optimierung von Immobiliendienstleistungen	10
2.5	Strategie	11
2.5.1	Wirtschaftliche Wertschöpfung	11
2.5.2	Umwelt	11
2.5.3	Soziales	11
2.5.4	Governance	11
3	Materialitätsmatrix	12
3	Materialitätsmatrix	13
4	Umwelt	14
4.1	Nachhaltiges Bauen	15
4.2	Einsatz von erneuerbaren Energien/CO ₂ -Reduktion	18
4.2.1	Embraport Embrach	18
4.2.2	Freilager Zürich	18
5	Gesellschaft	19
5.1	Sozialbelange	20
5.2	Mitarbeitende	22
6	Governance	23
6.1	Compliance und Ethik	24
6.2	Umgang mit Kunden und weiteren Stakeholdern	24
6.3	Bekämpfung der Korruption	25

1 Immobilien-Highlights 2022

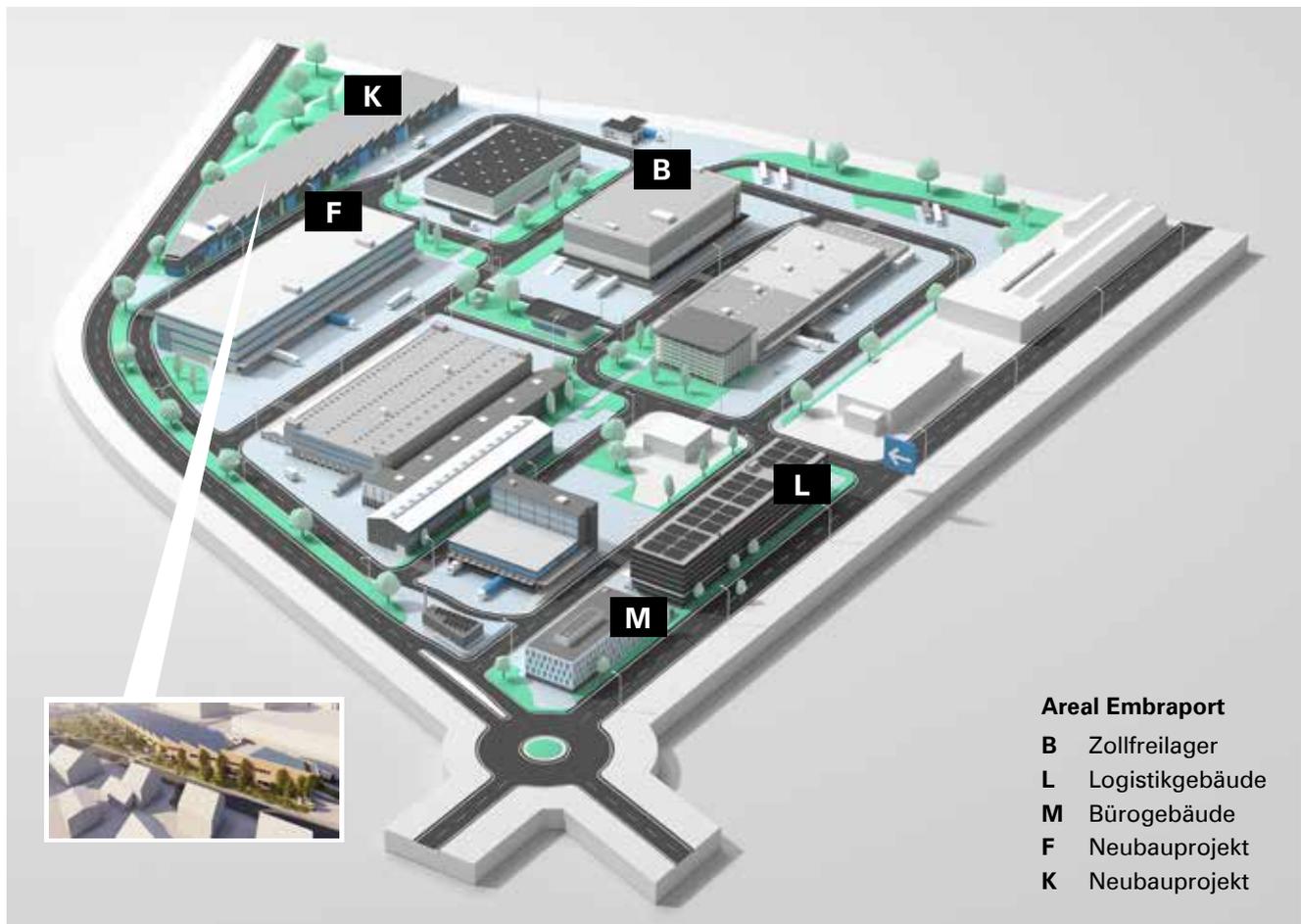
1.1	Highlights Embraport	5
1.2	Highlights Freilager Zürich	7

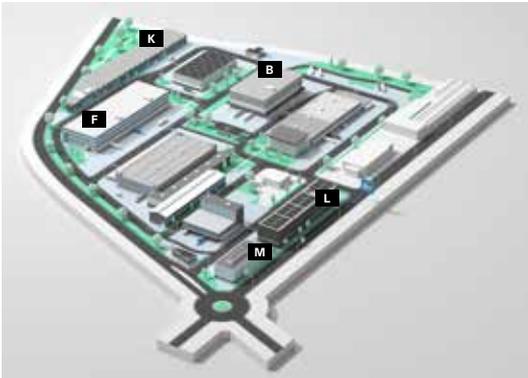
1 Immobilien-Highlights 2022

1.1 Highlights Embraport

Der Embraport und seine Bauten stammen mehrheitlich aus den 1970-er Jahren und wurden in der Vergangenheit keiner wesentlichen Sanierung unterzogen. Mit der Strategie Embraport 2025 hat die ZF AG eine gesamtheitliche Revitalisierung des Areals und seiner Gebäude eingeleitet. Damit wird der Embraport auf die sich wandelnden Bedürfnisse der Logistikwirtschaft ausgerichtet.

Die **Strategie Embraport 2025** wurde vom Verwaltungsrat der ZF AG im Sommer 2018 verabschiedet, ist mit ehrgeizigen Nachhaltigkeitszielen verbunden und unterstreicht das Ziel der ZF AG, eine CO₂-arme Logistik nach Kräften zu fördern. Die Massnahmen zur Umsetzung der Strategie 2025 wurden 2019 gestartet und werden bis 2025 abgeschlossen sein. Sie umfassen neben der Revitalisierung und dem Ersatz von Büro- und Logistikgebäuden auch die Erneuerung der bestehenden Heiz- und Elektrosysteme, wobei erneuerbare Energien, die PV-Technik sowie die Speicherung von elektrischer Energie zum Einsatz kommen.





Gebäude B/Zollfreilager

Das im Sommer 2021 fertiggestellte und bezogene Gebäude B (Zollfreilager) erhielt 2022 das provisorische **Minergie-Zertifikat**. Zur Erreichung des definitiven Zertifikates fehlt lediglich noch die Umsetzung der Photovoltaikanlage. Diese wird mit der Gesamtareal-Energiestrategie Elektro-PV-Batteriespeicher bis 2024 realisiert.

Logistikgebäude L und Bürogebäude M

Mit der Fertigstellung der Gebäude M und L wurden auch die bereits provisorisch ausgestellten Nachhaltigkeitszertifikate **Minergie** (Logistikgebäude L) und **Minergie-Eco** (Bürogebäude M) zur definitiven Veranlagung beantragt. Zudem wurden bei der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) für beide Gebäude die Gütesiegel **DGNB Gold** abgerufen. Die Zertifizierungsverträge mit der DGNB wurden bereits 2021 abgeschlossen.

Die PV-Anlage auf dem Logistikgebäude wurde im April 2023 in Betrieb genommen; sie liefert rund 550 MWh Strom pro Jahr und deckt für die beiden Gebäude M und L ca. 70% des Bedarfes ab.

Neubauprojekt Gebäude F

Das im Januar 2022 aus einem Gesamtleistungswettbewerb auserkorene Neubauprojekt Gebäude F, welches als Ersatzbau für das alte Gebäude E/F zwischen 2023 und 2024 realisiert werden soll, wird sowohl das **Minergie-Label** wie auch die Zertifizierung nach dem **DGNB Gold Standard** erhalten. Schon in der Ausschreibung des Gesamtleistungswettbewerbs wurden im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie der ZF AG die beiden Gütesiegel gefordert. Der Baustart erfolgte im Januar 2023.

Neubauprojekt Gebäude K

Das Gebäude K befindet sich in der Zentrumszone Z4 mit Gestaltungsplanpflicht. Mit dem privaten Gestaltungsplan sollen sich die erklärten Ziele des Embraportareals, namentlich die ökologische sowie die ökonomische Weiterentwicklung, auch in der Zentrumszone niederschlagen. Die geplanten Neubauten mit der verlangten Mischnutzung in der Zentrumszone (Gestaltungsplangebiet) sollen eine Verbindung zwischen Wohnen, Gewerbe und Industrie schaffen und dies sogleich mit dem benachbarten Bahnhofsareal in Verbindung bringen. Als verbindendes Element zwischen dem Industrieareal und den zukünftigen Wohn- und Gewerbebauten entlang der Stationsstrasse soll im Teil Ost die neue Produktionshalle (Gebäude K) des zukünftigen Mieters, der Firma Kyburz, entstehen. Der Neubau soll gleichzeitig einen Lärmschutzriegel zwischen Industrie und Wohnen bilden.

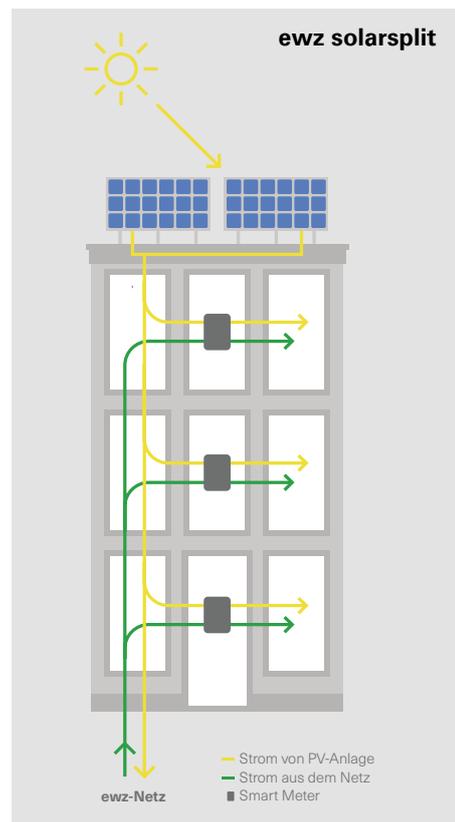
Für die Wohn- und Gewerbebauten entlang der Stationsstrasse im Teil West liegt noch kein konkretes Vorprojekt vor. Dementsprechend werden mit dem Gestaltungsplan für diese Gebäude ein qualifiziertes Varianzverfahren verlangt und die Rahmenbedingungen festgeschrieben. Das Varianzverfahren wird im Verlauf des Jahres 2023 durchgeführt und durch ein qualifiziertes Fachgremium begleitet. Der Gestaltungsplan wurde an der Gemeindeversammlung vom 23. Februar 2023 einstimmig genehmigt und liegt nun zur definitiven Festsetzung beim Kanton. Das Baugesuch für das Projekt Gebäude K wurde an die Gemeinde eingereicht. Das Gebäude wird als Lowtech-Holzgebäude realisiert und nach **DGNB Gold** zertifiziert.

1.2 Highlights Freilager Zürich

Der **Neubau Flurhaus** umfasst 50 Wohnungen und wurde im Mai 2022 fertiggestellt und bezogen. Das Gebäude wurde Minergie-Eco-P-zertifiziert. Die Heizung erfolgt über eine Wärmepumpe, welche an den Wärmeverbund angeschlossen ist und die Abwärme eines nahegelegenen Rechenzentrums als Energiequelle nutzt. Der Wärmebedarf von jährlich 185 000 kWh wird durch ein Contracting mit ewz gedeckt.

Den Mieterinnen und Mietern in der Liegenschaft Flurhaus wird die Möglichkeit geboten, Solarstrom aus der gebäudeeigenen PV-Anlage zu beziehen. Auch der Allgemeinstrom im Flurhaus nutzt den Solarstrom aus der gebäudeeigenen PV-Anlage. Zu diesem Zweck hat die ZF AG mit ewz ein Contracting vereinbart. Der Vertrag regelt, dass die Lieferung und Verrechnung des produzierten Solarstroms an die Mieter direkt über den Contractor im Namen und auf Rechnung des Contractors erfolgt. Mit der PV-Anlage auf dem Dach des Flurhauses soll ein grösstmöglicher Anteil des Strombedarfes der Mieter sowie des Bedarfs für den Allgemeinstrom als Eigenverbrauch abgedeckt werden.

Bei einer Überproduktion wird der Solarstrom in das lokale Stromnetz eingespeist. Ist der Strombezug der Mieter oder der Allgemeinstrombedarf grösser als die produzierte Solarstrommenge, wird für die Reststromlieferung Strom aus dem lokalen Verteilnetz bezogen. In der Wahl des Stromproduktes für die Reststromlieferung bleibt die Mieterschaft frei.



2 Geschäftsmodell

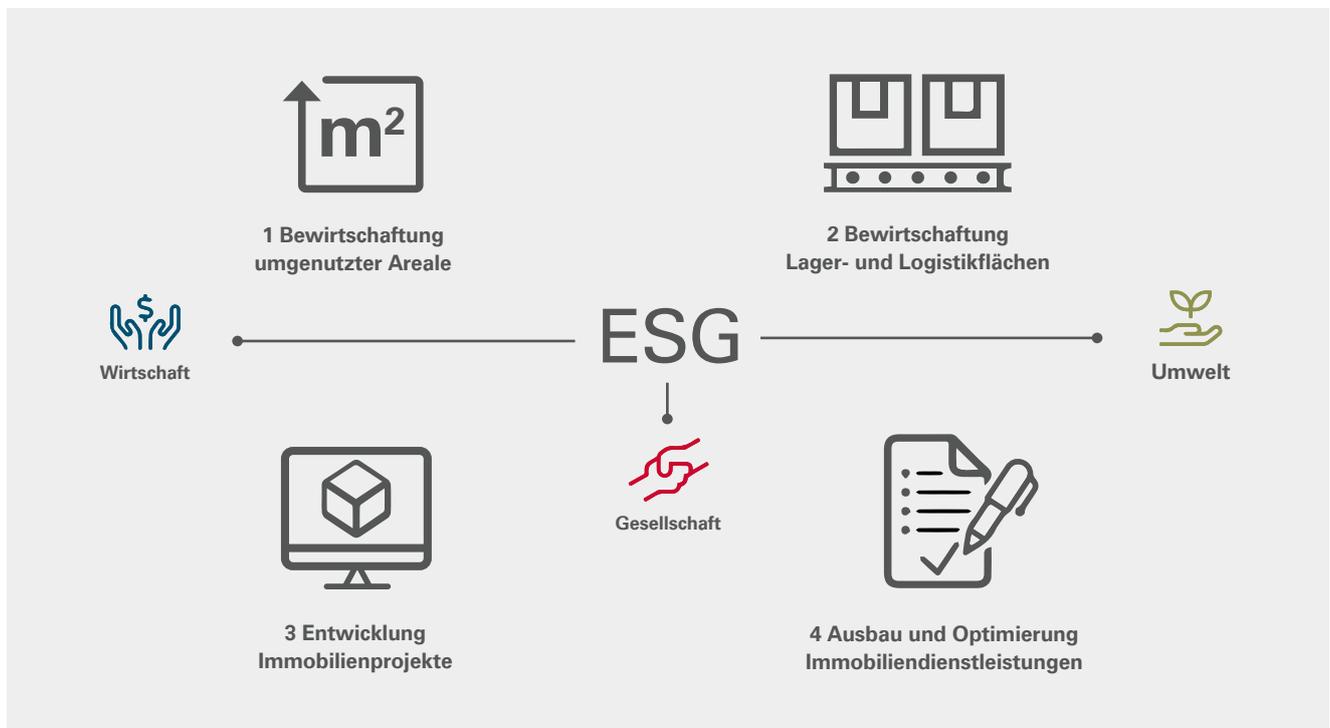
2.1	Unternehmen	9
2.2	Bewirtschaftung	10
2.2.1	Bewirtschaftung von umgenutzten Arealen (Wohn- und Gewerbeflächen)	10
2.2.2	Bewirtschaftung von Lager- und Logistikflächen	10
2.3	Entwicklung von Immobilienprojekten	10
2.4	Ausbau und Optimierung von Immobiliendienstleistungen	10
2.5	Strategie	11
2.5.1	Wirtschaftliche Wertschöpfung	11
2.5.2	Umwelt	11
2.5.3	Soziales	11
2.5.4	Governance	11

2 Geschäftsmodell

2.1 Unternehmen

Die Zürcher Freilager AG erbringt ihre Dienstleistungen in den folgenden vier Bereichen:

- 1 Bewirtschaftung umgenutzter Areale (Freilager Zürich)
- 2 Bewirtschaftung Lager- und Logistikflächen (Embraport Embrach)
- 3 Entwicklung Immobilienprojekte (Freilager Zürich, Embraport Embrach)
- 4 Ausbau und Optimierung Immobiliendienstleistungen (Freilager Zürich, Embraport Embrach)



9 Aufbau einer widerstandsfähigen Infrastruktur, Förderung nachhaltiger Technologien und Förderung von Innovationen.



Bezug zur ZF AG: Nachhaltige Technologie mittels Abwärmenutzung Zwischenkreisverbund ewz in der Stadt Zürich. Die ZF AG leistete den Startschuss mit dem Freilager Zürich im Jahr 2013. Inzwischen ist der zweite Investitionsbeitrag an ewz für die Erweiterung des Zwischenkreisverbundes bis ARA Werdhölzli (Ende 2023) erfolgt. Der Embraport war von 2020 bis 2022 aktiver Vertragspartner der Forschungsgruppe «Implementierung urbaner Logistik am Beispiel von Zürich (ImpULZ)». Das Projekt wurde durch das Institut für Supply Chain Management der Universität St.Gallen (ISCM-HSG) durchgeführt und durch die Innosuisse – Schweizerische Agentur für Innovationsförderung gefördert. Weitere Partner waren die Coop Genossenschaft, die EMIG Engrosmarkt-Immobilien-gesellschaft AG, die Galliker Transport AG, die Migros Genossenschaft Zürich, die Notime AG und die SBB Cargo AG.

Die Aktionäre der Zürcher Freilager AG sind die AXA Leben AG und die Pensionskasse für die AXA Schweiz. Die Zürcher Freilager AG ist weder an der Börse kotiert noch sind die Aktien im OTC-Handel käuflich. Das höchste Organ der Zürcher Freilager AG ist die Generalversammlung, welche einmal pro Jahr stattfindet. Das Aktionariat wird vom CIO-Bereich der AXA Schweiz gemanagt. Der CIO-Bereich der AXA Schweiz ist mit den Kompetenzen ausgestattet, welche zur Führung dieses Mandates notwendig sind, und wird mittels Service Level Agreements (SLA's) zwischen der AXA und der Zürcher Freilager AG zur Compliance/Rechtsberatung sowie in Steuerfragen unterstützt. Die Generalversammlung bestätigt den Verwaltungsrat, welcher sich selber konstituiert und in der Regel aus fünf Mitgliedern besteht. Die Amtsdauer beträgt ein Jahr. Der Verwaltungsrat delegiert die operative Führung der Gesellschaft an die eingesetzte Geschäftsleitung. Diese besteht aus dem CEO und dem CFO. Der CEO hat den Vorsitz der Geschäftsleitung inne. Die Kompetenzen und die Aufgaben werden im Organisationsreglement definiert. Der Verwaltungsrat tagt viermal jährlich und überwacht die Tätigkeiten des Managements. Die Berichtsperiode beginnt am 1.1. und endet am 31.12. Die Rechnungslegung erfolgt nach Obligationenrecht. Die Perioden für die Finanzberichterstattung und die Nachhaltigkeitsberichterstattung sind gleich. Der Bericht wird den beiden Aktionären vor der ordentlichen Generalversammlung zugestellt und nicht öffentlich publiziert.

2.2 Bewirtschaftung

2.2.1 Bewirtschaftung von umgenutzten Arealen (Wohn- und Gewerbeflächen)

Die ZF AG bewirtschaftet ihr Areal Freilager Zürich direkt vor Ort. Ein aktives Arealmanagement mit qualifiziertem Personal für Bewirtschaftung und Facility-Dienstleistungen erlaubt es der ZF AG, auch direkt mit ihren Mietern in Kontakt zu treten und als Ansprechpartner dem Areal ein Gesicht zu geben. Der Einbezug von Anspruchsgruppen wie Mieter, Nachbarn, Besucher, Handwerker oder Vereine ist für die ZF AG ein Schlüsselement des Nachhaltigkeitsmanagements. Die Sensibilität für das Thema ist über die Jahre innerhalb und ausserhalb des Unternehmens laufend gestiegen. Das Freilager Zürich wird in Fachkreisen der Immobilienbranche oft als wegweisendes Beispiel genannt. Das Interesse am Konzept des Freilagers Zürich zeigt sich auch an der Nachfrage von Fachgruppen nach Arealrundgängen oder nach Fachreferaten zur ökologischen Bauweise.

2.2.2 Bewirtschaftung von Lager- und Logistikflächen

Die ZF AG bewirtschaftet mit dem Embraport eines der grössten Logistikareale im Grossraum Zürich. Das rund 160'000 m² grosse Areal entwickelte sich mehrheitlich in den 1970er Jahren und wurde bis 2020 kaum einer grösseren Sanierung unterzogen. 2018 stellte die Geschäftsleitung dem Verwaltungsrat die Strategie Embraport 2025 vor. Nebst den geplanten Bautätigkeiten und der Neuausrichtung des Areals auf die künftigen Bedürfnisse der Logistikbranche und auf die Megatrends – wurde auch die Zielsetzung eines nachhaltigen Logistikhubs unter dem Titel «Green Embraport» formuliert.

2.3 Entwicklung von Immobilienprojekten

Die ZF AG entwickelt in ihren Arealen in Zürich und Embrach Immobilienprojekte zu Optimierung ihres Immobilienbestands in eigener Regie. Unter Berücksichtigung ihrer Nachhaltigkeitsstrategie und den in den vergangenen Jahren gemachten Erfahrungen zielen ihre Entwicklungen und Weiterentwicklungen darauf ab, nicht nur für das Unternehmen, sondern auch für seine Stakeholder einen Mehrwert zu schaffen. Inzwischen verfügen 94% des Marktwerts des Anlageportfolios der ZF AG über ein Nachhaltigkeitszertifikat.

2.4 Ausbau und Optimierung von Immobiliendienstleistungen

Die Zürcher Freilager AG entwickelt Lösungen zur Effizienzsteigerung und Vereinfachung ihrer Prozesse. Die Prozessoptimierung erfolgt durch standortübergreifende Projekte sowie durch Verbesserungsmöglichkeiten, welche die Mitarbeitenden im Rahmen ihrer täglichen Arbeit erkennen und umsetzen.

2.5 Strategie

Für die ZF AG ist die Nachhaltigkeit ein zentraler Wert ihrer Unternehmenskultur. Die praktische Umsetzung widerspiegelt sich in allen Unternehmensbereichen, von der Beschaffung über das Management bis hin zur Vermarktung der Immobilien. Dabei stellen Energieeffizienz und erneuerbare Energien die wichtigen Parameter dar. Werterhaltung und Wertsteigerung sind von nachhaltigem Wirtschaften abhängig. Einen umfassenden Einblick in die Geschäftsaktivitäten gibt der Geschäftsbericht.

2.5.1 Wirtschaftliche Wertschöpfung

Die ZF AG betreut ihre Immobilien mit einer eigenen Bewirtschaftung sowie einem eigenen Facility-Management und ist dadurch nahe am Markt und an ihren Mietern. Daraus resultieren stabile und berechenbare Einkünfte. Der Leerstand wird durch die aktive Vermarktung tief gehalten. Der marktbedingte Leerstand lag am 31. Dezember 2022 bei 2.2%. Das Portfoliomanagement der ZF AG trägt im Rahmen der Portfoliostrategie zur angestrebten Werterhaltung bzw. Wertsteigerung bei. Ein Treiber der Wertschöpfung des Immobilienportfolios ist die eigene Entwicklung von Immobilien.

2.5.2 Umwelt

Die ZF AG achtet darauf, dass ihre Immobilien energieeffizient sind und erneuerbare Energien nutzen, um den Energieverbrauch zu minimieren und den CO₂-Ausstoss zu reduzieren. Die ZF AG richtet sich nach den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft. Bereits bei der Planung und Konstruktion neuer Immobilien sollen die Materialien aus wiederverwendbaren oder recycelten Quellen verwendet werden. Zudem verbessert die ZF AG laufend das Abfall- und Ressourcenmanagement in ihren Immobilien.

Das Kriterium Nachhaltigkeit kommt bei der Immobilienentwicklung, insbesondere der Projektdefinition, zum Tragen. Hier ist die Besteller-Kompetenz der ZF AG hoch, da sie auf Erfahrungen aus ihrem Betrieb und den vergangenen Immobilienprojekten zurückgreifen kann.

2.5.3 Soziales

Die ZF AG übernimmt die soziale Verantwortung, indem sie auch Immobilienprojekte in ihrem Portfolio fördert, die bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit niedrigem Einkommen schaffen, sowie Projekte zur sozialen Integration von Gemeinschaften unterstützt, die von der Marktentwicklung potenziell benachteiligt sind. Die ZF AG stellt sicher, dass ihre Mitarbeitenden die Unternehmenswerte teilen und sich aktiv an der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie beteiligen. Dazu gehören Schulungen und Informationsveranstaltungen, die den Mitarbeitenden helfen, ihre Nachhaltigkeitskompetenzen zu verbessern und sich für nachhaltige Lösungen einzusetzen. Indem sich die ZF AG als nachhaltige Immobiliengesellschaft einsetzt, kann sie dazu beitragen, eine nachhaltigere Zukunft zu schaffen, die ökologische, soziale und wirtschaftliche Aspekte gleichermaßen berücksichtigt.

2.5.4 Governance

Die ZF AG legt ihren Aktionären ihre Nachhaltigkeitsleistungen offen und berichtet regelmässig über ihre Fortschritte. Um das Vertrauen weiterer Stakeholder und Kunden zu gewinnen und zu erhalten, veröffentlicht die ZF AG ihre Nachhaltigkeitsleistungen auch auf ihren Webseiten. Des Weiteren sind Partnerschaften und Kooperationen wichtig. Dabei kann sich die ZF AG auch bei Projektentwicklungen mit anderen Unternehmen und Organisationen zusammenschliessen, um ihre Nachhaltigkeitsziele zu erreichen und Best Practices auszutauschen.

3 Materialitätsmatrix

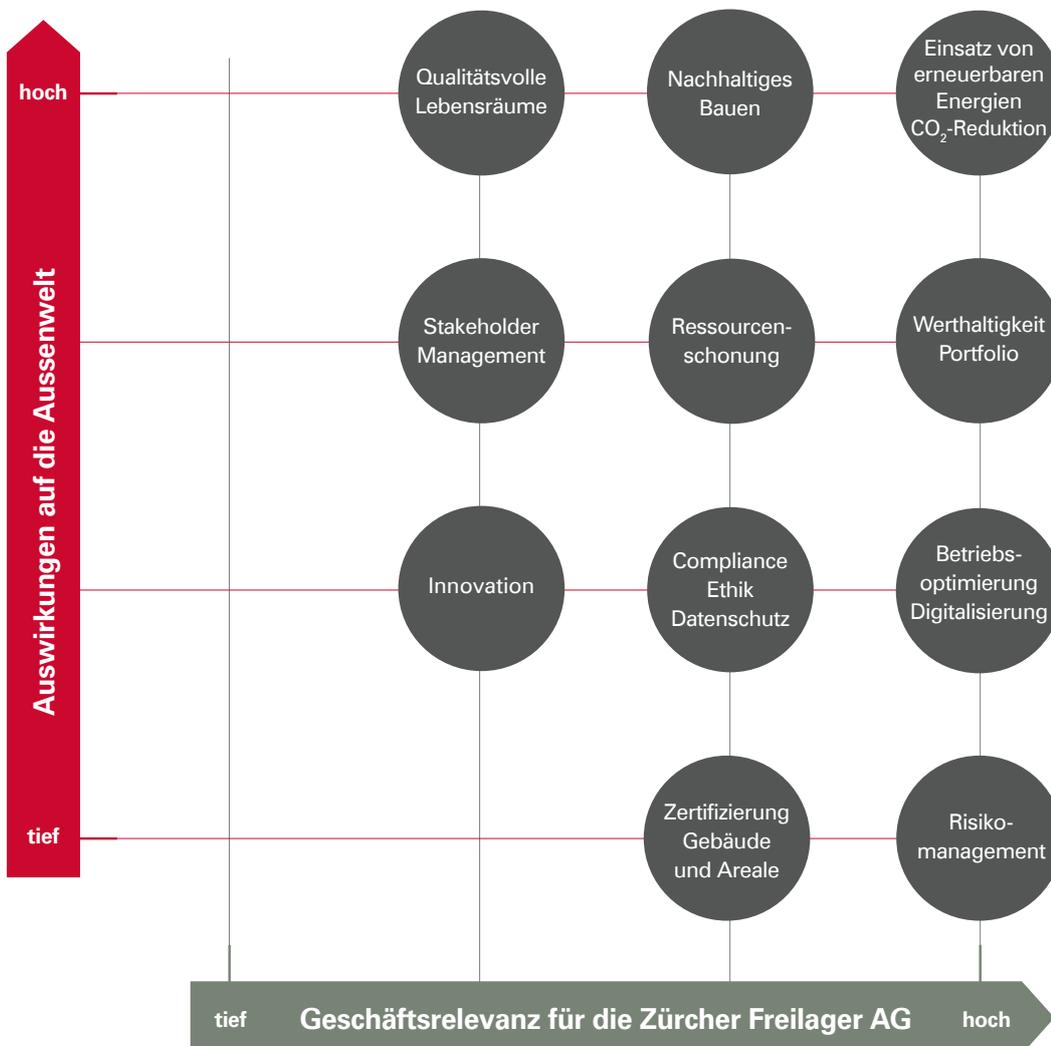
3 Materialitätsmatrix

13

3 Materialitätsmatrix

Die Zürcher Freilager AG entwickelt Lösungen zur Effizienzsteigerung und Vereinfachung ihrer Prozesse. Die Prozessoptimierung erfolgt durch standortübergreifende Projekte sowie durch Verbesserungsmöglichkeiten, welche die Mitarbeitenden im Rahmen ihrer täglichen Arbeit erkennen und umsetzen.

Die Materialitätsanalyse soll die Relevanz und Glaubwürdigkeit der ZF AG und ihrer Berichterstattung gewährleisten. Die ZF AG hat im Jahr 2022 die wesentlichen Aspekte der Nachhaltigkeit einer Überprüfung unterzogen und zum Teil neu gewichtet. In der Analyse zur Materialität gelten für die ZF AG weiterhin die ESG-Kriterien. Künftig werden auch die Stakeholder in die Materialitätsanalyse eingebunden. Die ESG-Kriterien thematisieren die wirtschaftlichen, ökologischen und gesellschaftlichen Auswirkungen innerhalb und ausserhalb der Organisation.



4 Umwelt

4.1	Nachhaltiges Bauen	15
4.2	Einsatz von erneuerbaren Energien/CO ₂ Reduktion	18
4.2.1	Embraport Embrach	18
4.2.2	Freilager Zürich	18

4 Umwelt

4.1 Nachhaltiges Bauen

Die ZF AG legt bei ihren Gebäuden grossen Wert auf das nachhaltige Bauen. Neben der ökologischen Bauweise und emissionsarmen Wärmeproduktion mittels erneuerbaren Energien und PV-Stromproduktion werden die Biodiversität in der Umgebung sowie Massnahmen zur Hitzeminderung auf den Arealen gefördert.

Die ZF AG engagiert sich für eine vielseitige, kräftige und vitale Flora mit Baumalleen, Buschzonen, Mischwäldchen, Beeren, Fassadenbegrünungen, Wiesenflächen, Kieszonen, Pflanzentrögen oder Mooswuchs. Im Interesse der Biodiversität werden Brach- und Ruderalflächen belassen und neu geschaffen.

Im Jahr 2022 beträgt der Anteil zertifizierter Objekte 81% gemessen an den Sollmieterträgen. Gemessen am Marktwert verfügen 94% des Portfolios über ein Nachhaltigkeitszertifikat.

Zudem wurden im April 2023 das Bürogebäude M und das Logistikgebäude L im Embraport mit dem umfassenden Nachhaltigkeitslabel der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB, Gold) zertifiziert. Das DGNB-Label berücksichtigt nicht nur ökologische, sondern auch soziale und ökonomische Faktoren.

Auch das vierte Holzhaus im Freilager Zürich wurde mit dem Minergie-P-Eco-Zertifikat ausgezeichnet. Zudem erhielt das Flurhaus von der Lignum die Objektauszeichnung mit dem Label Schweizer Holz. Im Flurhaus wurden 1415 m³ Schweizer Holz verbaut. Dies macht rund 90 % des im Flurhaus verwendeten Holzmaterials aus.

6 Wasserressourcenmanagement, effiziente Nutzung von Wasser, Anteil des Abwassers (unbehandelt) reduzieren und wasserbezogene Ökosysteme fördern.



Bezug zur ZF AG: Regenwasserretention in Grauwassertanks zur Nutzung für Umgebungsbewässerung, Wasserretention für das Ökosystem mit den Birken im Innenhof vom Südhof C1/C2 im Freilager Zürich. Auffangen des Regenwassers in Grauwassertank in Gebäude M (Embraport) zur Nutzung der Toilettenspülung. In allen Gebäuden kommen wassersparende Armaturen zum Einsatz.

12 Gewährleistung und Förderung eines nachhaltigen Konsum- und Produktionsverhaltens.



Bezug zur ZF AG: Das Freilager Zürich wurde nach den Kriterien der 2000-Watt-Gesellschaft/Minergie Eco gebaut (Recycling von Beton, Abtransport von Aushubmaterial per Bahn, Wohnbauten in Holz). Im Embraport wird der Betonabbruch vom Parkhaus und Gebäude EF (komplett 22.000 m²) recycelt und zur Auffüllung, Koffierung und Planierung wiederverwendet. Das Gebäude K wird in Holzbauweise mit einem nachwachsenden Rohstoff erstellt.

15 Versiegelung der Böden reduzieren, dadurch Überhitzung der Städte eindämmen, Verlust der biologischen Vielfalt stoppen, einheimische Pflanzen und Tierarten unterstützen.



Bezug zur ZF AG: Im Freilager Zürich liefert die Blumenwiese zwischen Marktgasse und Flurstrasse einen hohen Grünanteil mit einheimischen Pflanzen und breiter Biodiversität. Weiteren Massnahmen wie Brutkästen für Mauersegler, Biotop für Bienen, Insekten etc. wurden umgesetzt. Im Embraport wird die Strategie 2025 im Aussenraumkonzept für gezielte Massnahmen zur Vegetation und Strukturbildung für die Erzeugung von Schatteninseln zur natürlichen Arealkühlung genutzt. Im Gebäude K und im Parkhaus wird die Fassade begrünt.

MINERGIE-ECO®

Minergie-Eco ist ein Kooperationsprojekt der Vereine Minergie und Ecobau. Minergie-Eco ergänzt die drei Minergie-Baustandards mit den Themen Gesundheit und Bauökologie. Minergie-Eco ordnet die Anforderungen in sechs Themen. Dabei werden gesundheitliche Aspekte in den Themen «Tageslicht», «Schallschutz» und «Innenraumklima» berücksichtigt. Die Themen «nachhaltiges Gebäudekonzept», «Materialisierung und Prozesse» sowie «Graue Energie» beinhalten bauökologische Anforderungen. Der Eco-Katalog umfasst insgesamt 80 Kriterien für Neubauten sowie 78 für Modernisierungen (die Anzahl als auch der Inhalt können je nach Nutzung variieren), wovon jeweils 10 Kriterien als Ausschlusskriterien gelten.

(Quelle: www.minergie.ch/de/zertifizieren/eco/)



DGNB steht für Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen, eine Non-Profit-Organisation mit Sitz in Stuttgart. Die inhaltliche Grundlage der DGNB bildet ein ganzheitliches Nachhaltigkeitsverständnis, das ökologische, ökonomische und soziokulturelle Themen mit einbezieht. Es geht also gleichermaßen um die Umwelt, die Wirtschaftlichkeit und den Menschen. Dabei steht Nachhaltigkeit im Sinne der DGNB synonym für Qualität und Zukunftsfähigkeit.

(Quelle: www.dgnb-system.de/de/system/ueber-uns/)



Ein **2000-Watt-Areal** steht für Energieeffizienz, erneuerbare Energien und Klimafreundlichkeit. Genauso aber auch für nachhaltige Mobilität, ein attraktives Lebensumfeld und hohe Qualität der Gebäude. Es bringt Menschen zusammen, bezieht sie und ihre Bedürfnisse aktiv mit ein und fördert einen verantwortungsbewussten Umgang mit Ressourcen. So ist es ein wichtiger Bestandteil auf dem Weg zu Netto-Null.

(Quelle: www.2000watt.swiss/Das-2000-Watt-Areal)

81%

der Sollmieterträge kommen aus Gebäuden mit einem Nachhaltigkeitszertifikat

94%

der Gebäude sind zertifiziert (gemessen am Marktwert des Portfolios)

Energiestandard Minergie

Minergie

Embrach

Gebäude B (Zollfreilager)
 prov. zertifiziert
 Logistikgebäude L



Minergie-Eco

Embrach

Bürogebäude M



Zürich

Marktgasse (D1 und D2)
 Rauttürme A1, A2, A3

Minergie-P-Eco

Zürich

Langhäuser A4, A5, A6, A7
 Südhof C1, C2, C3
 Flurhaus



Nachhaltigkeitsstandard DGNB

DGNB Gold Standard

Embrach

Bürogebäude M
 und Logistikgebäude L



2000-Watt-Areal

2000-Watt-Areal

Zürich

Freilager Zürich



4.2 Einsatz von erneuerbaren Energien/CO₂-Reduktion

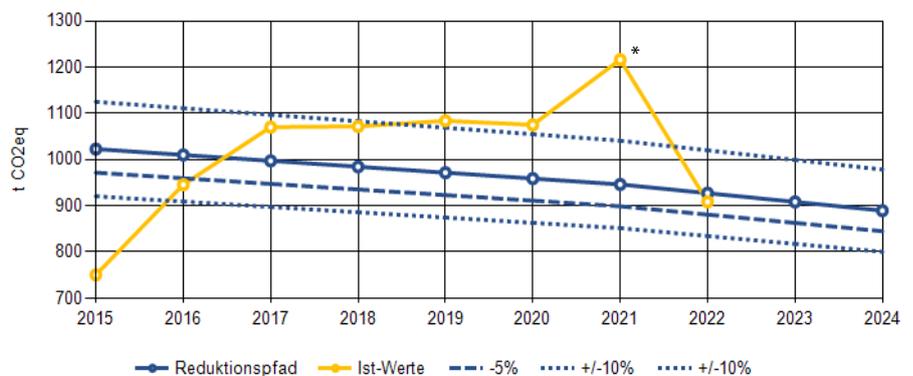
4.2.1 Embraport Embrach

Die ZF AG engagiert sich an ihrem Standort in Embrach für den Klimaschutz und die Steigerung der Energieeffizienz. Sie hat deshalb schon 2015 eine Zielvereinbarung mit dem Bund abgeschlossen. Von 2015 bis 2022 wurden jährlich Massnahmen zur Energiereduktion/Energiekompensation gemäss den Zielvorgaben realisiert, z.B. die Umstellung von Beleuchtung mit Leuchtstoffröhren auf LED-Leuchten in den Lagerräumen und an den Rampen, Flachdachsanierungen, Gebäuderevitalisierungen etc. Die Resultate wurden durch das Beratungsbüro Energie-Agentur der Wirtschaft (EnAW) geprüft und dem Bund rapportiert.

Reduktionspfad vereinbart

Reduktionspfad	
2015	1 022.65
2016	1 009.89
2017	997.13
2018	984.38
2019	971.62
2020	958.86
2021	946.10
2022	927.18
2023	908.26
2024	889.33
Total t CO₂eq	9 615.00

Nachführung der Ist-Werte im Vergleich mit dem Reduktionspfad



*Im Jahr 2021 führten ausserordentliche Witterungsbedingungen zu 10% höheren Heizgradtagen als das 10-Jahresmittel, welche aufgrund des daraus resultierenden überdurchschnittlichen Energiebedarfs zu entsprechend höherem CO₂-Ausstoss führte.

Mit der Strategie Embraport 2025 wird die komplette Wärmeerzeugung auf erneuerbare Energien umgestellt. Daher kann davon ausgegangen werden, dass ab Ende 2024 rund 80% der Gebäude ohne fossile Brennstoffe beheizt werden können und damit jährlich rund 770t CO₂ eingespart werden.

4.2.2 Freilager Zürich

Das Freilager Zürich zeichnet sich durch eine umfassende Nachhaltigkeit aus. Bereits während des Baus wurde auf die Ökologie und Biodiversität geachtet und das Aushubmaterial mit dem Zug abtransportiert. Damit wurden 300 Tonnen CO₂-Emissionen vermieden. Auf dem Areal hat es Spielplätze und idyllische Ruheplätze. Es wurden 12600 Hainbuchen und 540 Bäume gepflanzt – so hat man das Naherholungsgebiet direkt vor der Haustür.

Dazu kommen die ökologische Bauweise (Minergie-Eco oder -P-Eco-Standard) und die Energieversorgung mit einer Kombination aus Abwärmenutzung und Erdsondenspeicher inkl. Energiemanagement. Dazu kommen die ökologische Bauweise (Minergie-Eco oder -P-Eco-Standard) und die Energieversorgung mit einer Kombination aus Abwärmenutzung und Erdsondenspeicher inkl. Energiemanagement. Im Dezember 2018 erhielt das Freilager Zürich die Auszeichnung «2000-Watt-Areal in Betrieb».

5 Gesellschaft

5.1	Sozialbelange	20
5.2	Mitarbeitende	22

5 Gesellschaft

5.1 Sozialbelange

Die ZF AG achtet bei der Wahl ihrer Zulieferer und Partner nicht nur auf Qualitätsstandards und ein ausgewogenes Preis-Leistungs-Verhältnis, sondern auch auf ein gemeinsames Nachhaltigkeitsverständnis. Die ZF AG ist ausschliesslich in der Schweiz tätig. Die Realisierung von Projekten folgt daher stets Schweizer Normen. Die rund 1150 involvierten Zulieferer und Partner stammen im Wesentlichen aus der Metropolitanregion Zürich (Umkreis 200 km). Sie werden primär nach Qualitäts- und Nachhaltigkeitskriterien ausgewählt.

In allen Projektschritten (Entwicklung, Realisation, Betrieb) werden die Produkte und Dienstleistungen hinsichtlich Sicherheit und Gesundheit geprüft. Über die Standardvorgaben von Bund, Kantonen, Suva, SIA, Polizei, Feuerwehr etc. hinaus werden intern definierte Anforderungen eingehalten.

Ebenso wichtig sind die Qualität der Zusammenarbeit, Verlässlichkeit und Erfahrung. Als Bauherrin verpflichtet die ZF AG ihre Vertragspartner, namentlich Totalunternehmer, alle geltenden und anwendbaren Gesetze, Normen, Vorschriften und Auflagen bezüglich Sicherheit und Arbeitsrecht zu befolgen und die Bestimmungen des Gleichstellungs- sowie des Entsendegesetzes einzuhalten. Darüber hinaus sind die relevanten Normen des nachhaltigen Bauens zu erfüllen. Der Totalunternehmer sichert zu, dass alle in die Planung und Erstellung des Bauwerkes involvierten Personen und insbesondere alle Subunternehmer die ortsüblichen oder durch Gesamtarbeitsvertrag vorgeschriebenen Arbeitsbedingungen einhalten.

1 Schaffen von Rahmenbedingungen und Massnahmen zur Unterstützung für die Beseitigung von Armut bzw. Unterstützung von sozial schwächer gestellten Menschen.



Bezug zur ZF AG: Förderung von studentischem Wohnen auf dem Areal (Zusammenarbeit Woko), vergünstigtes Wohnen für sozial schwächer Gestellte (58 vergünstigte Wohnungen im Freilager Zürich) und Zusammenarbeit mit der Stiftung Domizil.

3 Gewährleistung eines gesunden Lebens und Förderung des Wohlbefindens für alle Altersgruppen.



Bezug zur ZF AG: gesunde Bauweise (Minergie-Eco), Sicherstellung der Gesundheitsversorgung im Areal Freilager Zürich mit Arztpraxen wie Kinderarzt, Ärztezentrum mit Geriatrie, Augenarzt und Kieferorthopädie. Baurealisierung des Logistikgebäudes L nach Minergie- und des Bürogebäudes M nach Minergie-Eco-Standard im Embraport. Planung und Realisierung des neuen Logistikgebäudes F nach Minergie-Eco. Ausschreibung im Studienauftrag einer Wohnüberbauung mit Physiotherapieräumen im Erdgeschoss in der Zentrumszone Z4.

5 Keine Diskriminierung von Personen oder Personengruppen, unabhängig von Geschlecht, Ethnie, Alter, Behinderung, sexueller Orientierung, Religion oder Lebensstil.



Bezug zur ZF AG: Gleichberechtigung bei der Zuteilung von Mietflächen, Förderung von Mietern mit Andersartigkeit. Betrieb einer Tagesstätte, einer Werkstätte und eines publikumsoffenen Restaurants durch die Stiftung RGZ, zusätzlich Flächen für integratives Wohnen. Vermietung von Flächen an das Christuszentrum, einem von Pfarrer Ernst Sieber gegründeten Verein zur Unterstützung von Menschen mit Beeinträchtigungen. Gleichbehandlung und Förderung der Mitarbeitenden der ZF AG.

In den Totalunternehmerwerkverträgen wird vom Totalunternehmer strikt die Zusicherung gefordert, dass die Arbeitssicherheit der in Planung und Erstellung des Bauwerkes involvierten Personen jederzeit und in Übereinstimmung mit den gesetzlich vorgeschriebenen oder durch Usanzen oder Normen empfohlenen Sicherheits- und Gesundheitsschutzmassnahmen gewährleistet ist.

Die ZF AG bezieht sich dabei insbesondere auf die jeweils aktuellen Empfehlungen der KBOB/IPB (Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren bzw. Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren), zum Beispiel «Baumaterialien im Hochbau» oder «Bedingungen für Planungsleistungen (Hochbau) (im Sinn der Empfehlung SIA 112/1)».

Die ZF AG unterstützt im Freilager Zürich den Verein Freilager, welcher am 1.6.2016 von Bewohnerinnen und Bewohnern mit dem Ziel gegründet wurde, das Freilagerareal zu einem spannenden, besonders lebenswerten Ort zu machen.



Brasserie Freilager in Zürich

5.2 Mitarbeitende

Die ZF AG beschäftigt 12 weibliche und 14 männliche Mitarbeitende. Für die Karriere- und Weiterentwicklungsmöglichkeiten ist nur die fachliche Qualifikation relevant; andere Eigenschaften spielen keine Rolle. Der Standort Zürich und der Standort Embrach werden derzeit von weiblichen Mitarbeitenden geführt. Die Festlegung der Gehälter erfolgt nach Funktionszuordnung und wird regelmässig geschlechtsneutral über Salärvergleichsanalysen (Klingler Consulting) branchenbezogen verglichen. Bei festgestellten Abweichungen werden Massnahmen zur Angleichung ergriffen.

Ein Verstoß gegen Gleichbehandlungsgrundsätze aufgrund religiöser, geschlechtlicher, ethnisch oder nationaler sowie sexueller Ausrichtungen wird nicht geduldet (Nulltoleranzpolitik). Nebenbeschäftigungen und die Mandate aller Mitarbeitenden werden jährlich offengelegt und geprüft. Die Annahme und Vergabe von Geschenken und Einladungen werden lückenlos dokumentiert. Die Annahme- und Abgabegrenzen von Geschenken und Einladungen liegen unterhalb des erlaubten Schwellenwertes des AXA-Konzerns. Die Einhaltung wird durch die Geschäftsleitung laufend überwacht.

Die kontinuierliche Weiterbildung der funktionsbezogenen Kenntnisse und Fähigkeiten erachtet die ZF AG als zentral im Sinne der Auftragserfüllung gegenüber Kunden und anderen Stakeholdern.

Im Jahr 2022 fielen in der ZF AG folgende Weiterbildungsstunden an:		
2022	Stunden total Jahr	Durchschnittliche Stunden pro Mitarbeitenden
Total Weiterbildungsstunden	146	5.6
davon weibliche Angestellte	23	1.9
Weiterbildungsstunden pro Angestellten		6.0
Weiterbildungsstunden pro weibl. Ang.		2.0
2023 bis Ende April	Stunden total Jahr	Durchschnittliche Stunden pro Mitarbeitenden
Total Weiterbildungsstunden	128	4.9
davon weibliche Angestellte	87	7.3
Weiterbildungsstunden pro Angestellten		5.0
Weiterbildungsstunden pro weibl. Ang.		7.0

Die ZF AG pflegt eine offene Kommunikation und eine gelebte Vertrauens- und Feedbackkultur, was die Gewinnung neuer und geeigneter Mitarbeitender begünstigt.

6 Governance

6.1	Compliance und Ethik	24
6.2	Umgang mit Kunden und Stakeholdern	24
6.3	Bekämpfung der Korruption	25

6 Governance

6.1 Compliance und Ethik

Die ZF AG ist ein verantwortungsbewusst und nachhaltig agierendes Unternehmen. Der Verhaltenskodex regelt die Grundsätze, anhand derer das Unternehmen seine Geschäftstätigkeit ausübt. Die Gesellschaft orientiert sich bei allen Entscheidungen und Tätigkeiten an hohen ethischen Standards und respektiert jederzeit die Menschenrechte. Die Grundsätze von Ethik, Integrität und gesetzeskonformem Verhalten sind im für Verwaltungsrat, Geschäftsleitung und Mitarbeitende uneingeschränkt geltenden, vom Verwaltungsrat und vom AXA-Konzern bestätigten Verhaltenskodex als Bestandteil des Organisationsreglements festgehalten. Der Verhaltenskodex und weitergehende Reglemente zur Ethik mit integrealem «Whistle Blowing»-Prozess sowie Weisungen zur Anti-Bestechung und -Korruption sind integraler Bestandteil des Arbeitsvertrags.

6.2 Umgang mit Kunden und weiteren Stakeholdern

Die ZF AG nimmt ihre Kunden und deren Bedürfnisse sehr ernst. Seit ihrer Gründung im Jahr 1923 stellt die Gesellschaft partnerschaftliche und langfristige Geschäftsbeziehungen mit ihren Anspruchsgruppen und insbesondere mit ihrer Mieterschaft in den Vordergrund. Dies äussert sich in einer auf die Kunden zugeschnittenen Infrastruktur, einer leistungsbezogenen Preisgestaltung für die Flächenangebote und in gezielt geführten Key-Account-Gesprächen. In angezeigten Fällen unterstützt die ZF AG gewerbliche Mieter in einem schwierigen Branchenumfeld mit attraktiven Finanzierungen für Mieterausbauten. Nachhaltig orientierte und innovative Mietinteressenten, die einen erfolgversprechenden Businessplan vorlegen, können so auch Geschäftsideen verwirklichen, die einen kapitalintensiven Ausbau des Mietobjekts voraussetzen.

Leitfaden für die Revitalisierung des Embraport und der Logistikimmobilien sind die unterschiedlichen Bedürfnisse der Mieter. Das Flächenportfolio des modernen Logistik-Hubs wird neu strukturiert, um auf künftige Logistikanforderungen flexibel reagieren zu können. Zusammen mit externen Spezialisten werden die aktuellen und künftigen Anforderungen an ein Logistikareal modelliert und antizipiert.

16 Förderung gerechter, friedlicher und integrativer Gesellschaften durch Dialog und gegenseitigen Respekt.



Bezug zur ZF AG: Ansiedlung der evangelischen Kirche mit Begegnungsraum oder der Tagesstätte RGZ mit integrativem Betrieb des öffentlich zugänglichen Restaurants und der Wohngruppe RGZ im Freilager Zürich. Verhinderung von Terrorismusfinanzierung, Geldwäscherei, Verstösse gegen internationale Sanktionen durch periodische Abfragen im World Check AXA im Zusammenhang mit der Mieterprüfung.

17 Nachhaltige Entwicklung erfordert Partnerschaften zwischen Politik, dem Privatsektor und der Zivilgesellschaft.



Bezug zur ZF AG: Kooperation mit Mieterverein Freilager Zürich durch regelmässigen Dialog sowie die Bereitstellung von Urban-Gardening-Beeten, Unterstützung des Quartierfests etc. Zusammenarbeit mit der Gemeinde Embrach zum Wohl der Allgemeinheit durch eine Landabtretung für den Bau der Heizzentrale Wärmeverbund Embrach Nord und durch die Ansiedlung des Polizeipostens der Kantonspolizei im Embraport. Dialog mit der Gemeinde Embrach bei der Realisierung des privaten Gestaltungsplans in der Zentrumszone Z4.

6.3 Bekämpfung der Korruption

Die Vergabe von Aufträgen und Verträgen an Dritte für die alltägliche Geschäftsbesorgung ist darauf ausgerichtet, Partner mit bestem Preis-Leistungs-Verhältnis sowie guter Reputation unabhängig von persönlichen Präferenzen des Bestellenden auszuwählen. Dies geschieht durch ein engmaschiges Kompetenzreglement, Vergleichs-offertenverfahren (betraglich abgestuft mit zwei bis drei Offerten pro Arbeitsvergabe), durch die Geschäftsleitung festgelegte und rollierende Wartungs- und Servicevertragspartnerlisten sowie die Anwendung des Vier-Augen-Prinzips und einer eingeschränkten Unterschriftenregelung.

Grössere Investitionen bzw. Akquisitionen werden den Mitgliedern des Verwaltungsrats mittels standardisierten Verfahrens beantragt. Abhängigkeiten und Interessenkonflikte werden offengelegt. Die bei Submissionen beauftragten Unternehmen müssen auch die Einhaltung von Anti-Korruptions- und -Bestechungsvorschriften-, sowie von sozialen und arbeitsrechtlichen Mindestvorschriften (Mindestlöhne/BVG-Unterstellung/Vermeidung Schwarzarbeit/Einhaltung der Arbeitssicherheit) gewährleisten.

