

ECOREAL

Schweizerische Immobilien Anlagestiftung



Nachhaltigkeitsstrategie



Impressum

Art	Strategie
Datum	01.10.2023
Gremium	Stiftungsrat
Verfasser	Dr. Sabine Rindisbacher
Inkraftsetzung	01.11.2023
Version	1.0



Inhaltsverzeichnis

Impressum		2
1	Einleitung	4
2	Geltungsbereich	4
3	Einbindung der Anspruchsgruppen und Wesentlichkeitsanspruch	4
3.1	Stakeholder-Analyse	4
3.2	Wesentlichkeitsanalyse	5
4	Strategischer Ansatz	7
5	Nachhaltigkeitsziele	7
5.1	Handlungsfeld Energie und Emissionen	7
5.2	Handlungsfeld Lebensraumentwicklung und Ressourcenschonung	8
5.3	Handlungsfeld: Wertschöpfung und Soziales	8
5.4	Handlungsfeld: Partnerschaftliches Stakeholdermanagement	8
6	Inkrafttreten	9



1 Einleitung

Gemäss den «Principles for Responsible Investments» der Vereinten Nationen (UNRPI) wird unter «Sustainable Investments» oder «Nachhaltigen Vermögensanlagen» ein Investitionsansatz verstanden, bei dem der Investor neben den ökonomischen Parametern auch Umweltfaktoren, soziale Faktoren und die Aspekte einer guten Unternehmensführung in die Gesamtbeurteilung bzw. den Investitionsentscheid einfließen lässt.

Die ECOREAL investiert als Immobilienanlagestiftung in Immobilien in der Schweiz und sieht es als ihre treuhänderische Sorgfaltspflicht an, dem Investitionsansatz der UNPRI zu entsprechen. Bei ihren Aktivitäten, beispielsweise der Immobilienbewirtschaftung oder der Projektentwicklung, achtet sie daher auf Nachhaltigkeit in den etablierten Dimensionen Umwelt, Gesellschaft und Governance (kurz: ESG). Mit ihrer im Jahr 2023 entwickelten Nachhaltigkeitsstrategie will die ECOREAL eine nachhaltige Entwicklung fördern, finanzielle Risiken reduzieren und ihre Reputation stärken. Die Strategie umfasst die beiden Anlagegruppen SUISSECORE PLUS und SUISSESELECT sowie die ECOREAL als Organisation.

Die ECOREAL berücksichtigt bei ihrer Nachhaltigkeitsstrategie, dass ihr Portfolio vorwiegend aus Besandesbauten besteht und daher kein überdurchschnittliches Nachhaltigkeitsrating aufweist. Wichtiges Ziel der ECOREAL ist es daher, die Nachhaltigkeitsbilanz der Gebäude zu verbessern. Darüber hinaus will sie in der Dimension Gesellschaft (Social) einen Akzent setzen.

2 Geltungsbereich

Die vorliegende Strategie definiert, welche Grundsätze für die Geschäftstätigkeit der

ECOREAL gelten. Alle Mitarbeitenden, die Mitglieder der Geschäftsführung, die Anlagekommission, der Stiftungsrat und weitere im Namen von ECOREAL handelnde Personen und Unternehmen haben sich grundsätzlich an diese Strategie zu halten.

3 Einbindung der Anspruchsgruppen und Wesentlichkeitsanspruch

3.1 Stakeholder-Analyse

Im Rahmen der Erarbeitung der Nachhaltigkeitsstrategie befasste sich die ECOREAL mit den Anliegen und Erwartungen aller Anspruchsgruppen, die Einfluss auf die Tätigkeiten der ECOREAL haben oder durch ihre Tätigkeiten betroffen sind.



Anspruchsgruppe	Einbindung	Anliegen/Erwartungen
Anleger	Quartalsweise Berichterstattung, Nachhaltigkeitsbericht, Umfrage Investitionsbedarf	Langfristiger wirtschaftlicher Erfolg, verantwortungsvolle Geschäftsführung, Mitbestimmung, Transparenz
Behörden/Politik	Austausch im Rahmen von Fachverbänden sowie Sondernutzungsplanungen und Genehmigungsverfahren	Ansprüche Städtebau, Ausbau erneuerbare Energie, schonende Ressourcennutzung, Transparenz
Bevölkerung, Nachbarschaft	Informationsveranstaltungen und Dialog	Ansprüche Städtebau, Transparenz
Geschäftspartner	Kooperative Zusammenarbeit auf Augenhöhe	Verantwortungsvolle Geschäftsführung, Transparenz und Fairness bei der Vergabe
Mitarbeitende	Umfragen, Jahresgespräche, interne Workshops, Schulungen zu Nachhaltigkeitsthemen, Informationsanlässe	Unternehmenskultur, Reputation und transparente Informationsbereitstellung
Mitbewerber	Mitgliedschaft KGAST, ASIP	Wissensaustausch
Mieter	Direkt via Bewirtschaftung und Verwaltung, Abgabe von Broschüren und Handlungsanweisungen, Umfragen	Faire Mietverhältnisse, Datenschutz, Qualität der Mietobjekte
Weitere Organisationen und Verbände	Themenbezogene Einbindung	Standortentwicklung, Biodiversität, Bauweise, städtebauliche Ansprüche, Dekarbonisierung

Fig. 1: Stakeholder-Analyse (eigene Darstellung).

3.2 Wesentlichkeitsanalyse

Die ECOREAL überprüfte zudem ihre Handlungsfelder und Ziele anhand einer Wesentlichkeitsanalyse mit folgenden Dimensionen:

- 🅔 Stakeholder-Relevanz: Als wie wesentlich wird das Kriterium von Stakeholdern eingeschätzt?
- 🅔 Relevanz auf die Nachhaltigkeit: Welche Einflussgrösse hat das Kriterium auf die Nachhaltigkeit?
- 🅔 Auswirkung auf die Geschäftstätigkeit: Welche Einflussgrösse hat das Kriterium auf die Geschäftstätigkeit?



Die Ergebnisse flossen in die abgebildete Wesentlichkeitsmatrix ein. Die Grösse der Kreise widerspiegelt die Wesentlichkeit der Ziele, die Farben stellen die unterschiedlichen Dimensionen wie folgt dar:

- Ökologische Dimension
- Ökonomische Dimension
- Soziale Dimension
- Governance

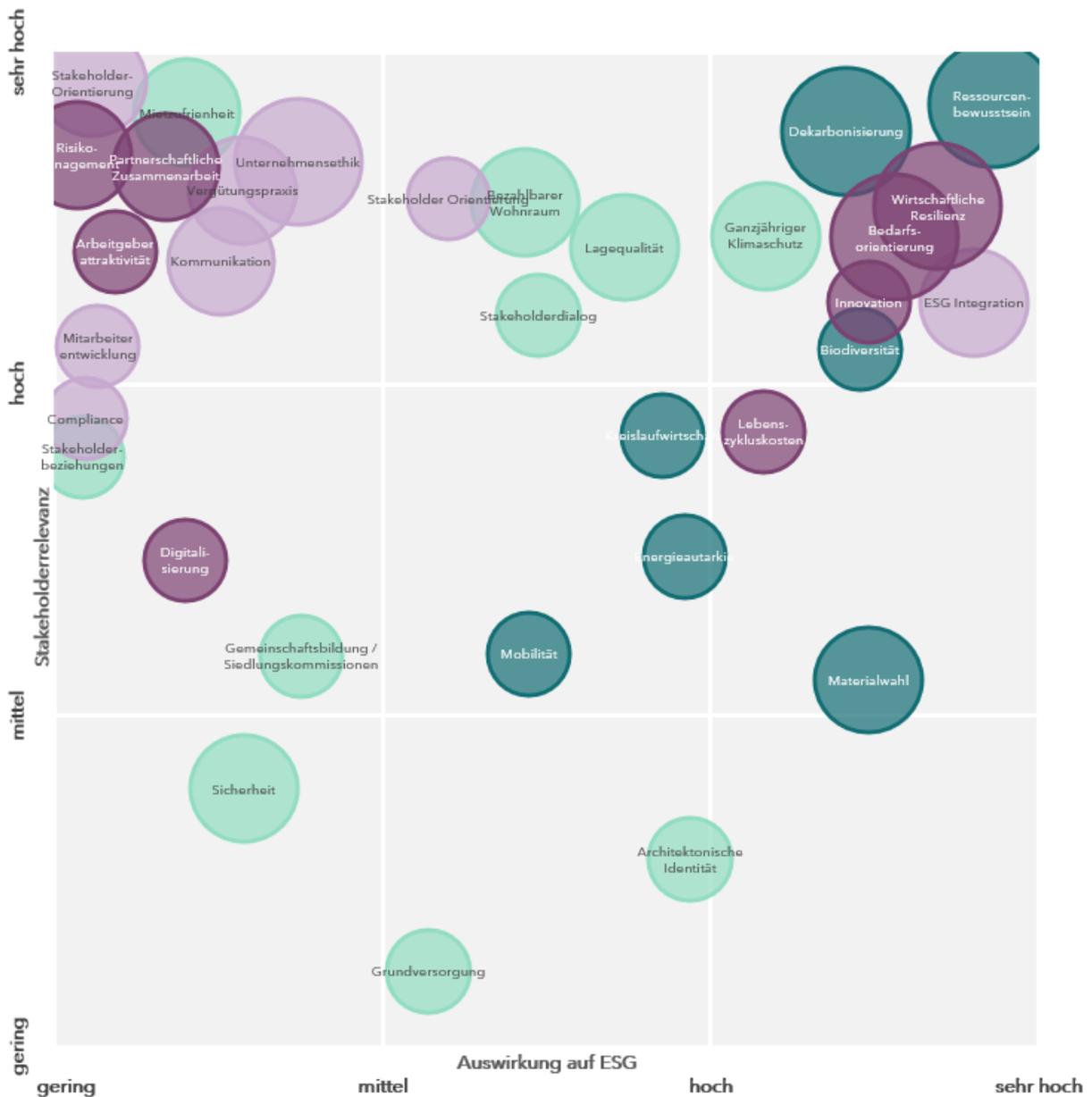


Fig. 2: Wesentlichkeitsmatrix (eigene Darstellung).



4 Strategischer Ansatz

Zusätzlich zur Stakeholderanalyse und zur Wesentlichkeitsmatrix bildeten die von den Vereinten Nationen entwickelten 17 Nachhaltigkeitsziele (Sustainable Development Goals, kurz: SDG) die Grundlage der Strategieerarbeitung. Damit einhergehend wurde die Frage, zu welchen dieser Ziele die ECOREAL als Immobilienanlagestiftung einen relevanten Beitrag leisten kann, gestellt. Auf diese Weise identifizierte die ECOREAL elf SDG. Um diese zu konkretisieren und in die eigene Nachhaltigkeitsstrategie zu überführen, wurden in einem weiteren Schritt die ESG-Handlungsfelder definiert.

In den fünf ESG-Handlungsfeldern «Energie und Emissionen», «Lebensraumentwicklung», «Ressourcenschonung», «Wertschöpfung und Soziales» sowie «Partnerschaftliches Stakeholdermanagement» richtet die ECOREAL in den nächsten Jahren ihren Fokus auf vier konkrete Nachhaltigkeitsziele.

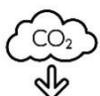


Fig. 3: Für ECOREAL massgebende SDG mit Handlungsfeldern und Zielen (eigene Darstellung).

5 Nachhaltigkeitsziele

Die Nachhaltigkeitsziele «Dekarbonisierung des Portfolios», «Bewusster Umgang mit natürlichen Ressourcen», «Wirtschaftliche Resilienz» und «Good Governance und transparente Kommunikation» werden in den kommenden Jahren mit Massnahmen und KPIs operationalisiert und vom Stiftungsrat regelmässig überprüft und wo nötig ergänzt bzw. angepasst.

5.1 Handlungsfeld Energie und Emissionen



Dekarbonisierung des Portfolios

Die ECOREAL wird alle Immobilien der Anlagegruppen bis ins Jahr 2050 in Übereinstimmung mit dem Pariser Klimaabkommen dekarbonisieren. Sie wird schrittweise alle fossilen Energieträger durch regenerative ersetzen. Bei Liegenschaften aus dem Bestandsportfolio



werden die Anpassungen im Rahmen von Sanierungen, Erneuerungen bzw. Erweiterungen vorgenommen, wobei die Nutzung von Umweltwärme und von CO₂-neutraler Wärmeversorgung im Vordergrund steht. Die ECOREAL wird zudem den Betrieb ihrer Gebäude mit gezielten baulichen und technischen Massnahmen hinsichtlich der Energieeffizienz verbessern. Das Potenzial von Photovoltaik wird sie sowohl bei Neu- als auch bei Bestandesbauten verstärkt ausschöpfen.

5.2 Handlungsfeld Lebensraumentwicklung und Ressourcenschonung



Bewusster Umgang mit natürlichen Ressourcen

Die ECOREAL wird in der Immobilienbewirtschaftung und -entwicklung auf einen schonenden Umgang mit den natürlichen Ressourcen achten. Im Vordergrund steht der sparsame Umgang mit Trinkwasser und die Biodiversität. Wassersparende Einrichtungen im Innenbereich und die Nutzung von Grau- oder Regenwasser zur Bewässerung sollen den Trinkwasserverbrauch kontinuierlich senken. Eine sorgfältige, klimagerechte Gestaltung der Aussenräume – beispielsweise mit für Insekten und Kleintiere geeigneten Pflanzen – wird zum Erhalt der Biodiversität rund um die Liegenschaften beitragen.

5.3 Handlungsfeld: Wertschöpfung und Soziales



Wirtschaftliche Resilienz

Die ECOREAL misst dem Werterhalt ihrer Liegenschaften – deren Resilienz – eine hohe Bedeutung zu. Verfügt eine Liegenschaft beispielsweise über flexible Nutzungsmöglichkeiten, eine hohe Frequentierung oder eine ansprechende architektonische Gestaltung, gewinnt sie an Resilienz. Für die ECOREAL bedeutet dies, dass sie sich bei Investitionsentscheidungen anhand von Nutzungskriterien am spezifischen Bedarf orientiert, je nach Situation bewusst auf bauliche Massnahmen verzichtet, graue Energie einspart sowie «stranded assets» vermeidet. So kann die ECOREAL weiterhin preiswerten Wohnraum zur Verfügung stellen.

5.4 Handlungsfeld: Partnerschaftliches Stakeholdermanagement



Good Governance und transparente Kommunikation

Die neue Nachhaltigkeitsstrategie betrifft nicht nur die Anlagegruppen. Auch die ECOREAL als Organisation verfolgt entsprechende Ziele. Die Grundsätze der Good Governance prägen daher strategische Entscheide ebenso wie das Tagesgeschäft. Vor diesem Hintergrund nahm die ECOREAL mit der Integration der Geschäftsführung in die Stiftung und mit Neubesetzungen auf Ebene Stiftungsrat und Anlagekommission im Geschäftsjahr 2022/2023



bereits wichtige Anpassungen vor. Auf dieser Basis wird die Anlagestiftung den transparenten und vertrauensvollen Dialog mit ihren Anspruchsgruppen weiter pflegen und ausbauen.

6 Inkrafttreten

Der Stiftungsrat hat die Strategie an seiner Sitzung vom 1. November 2023 beschlossen. Sie tritt sofort in Kraft und ersetzt das Nachhaltigkeitskonzept vom 28. September 2021 vollständig.