

Nachhaltigkeit

Die ECOREAL achtet bei all ihren Aktivitäten auf Nachhaltigkeit in den etablierten Dimensionen Umwelt, Gesellschaft und Governance.



Einleitung

Die ECOREAL ist überzeugt, dass eine nachhaltige Geschäftstätigkeit die Grundlage für eine langfristige Wertschöpfung bildet. Daher achtet sie bei all ihren Aktivitäten auf Nachhaltigkeit in den etablierten Dimensionen Umwelt, Gesellschaft und Governance (kurz: ESG).

Im Geschäftsjahr 2023 erarbeiteten der Stiftungsrat, die Anlagekommission und die Geschäftsführung eine neue Nachhaltigkeitsstrategie für die beiden Anlagegruppen und für die ECOREAL als Organisation. Mit der Strategie will die ECOREAL eine nachhaltige Entwicklung fördern, finanzielle Risiken reduzieren und ihre Reputation stärken.

Die Werte der ECOREAL – verlässlich, transparent, nachhaltig sowie innovativ und modern – prägten die Überlegungen rund um das Thema ESG und flossen in die Auswahl der Handlungsfelder ein. Bei der Erarbeitung der Strategie berücksichtigte die ECOREAL zudem relevante nationale und internationale Normen. Die Nachhaltigkeitsstrategie wird durch den Stiftungsrat periodisch überprüft und wo nötig angepasst.

Im Geschäftsbericht 2022/2023 publiziert die ECOREAL erstmals die umweltrelevanten Kennzahlen beider Anlagegruppen. Sie setzt damit die Empfehlung der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) um.

Grundlage und Vorgehen

Sustainable Development Goals als Ausgangslage

Grundlage der Strategieerarbeitung bildeten die von den Vereinten Nationen entwickelten 17 Nachhaltigkeitsziele (Sustainable Development Goals, kurz: SDG) und die Frage, zu welchen dieser Ziele die ECOREAL als Immobilienanlagestiftung einen relevanten Beitrag leisten kann. 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. Auf diese richtet die ECOREAL künftig ihren Fokus.

Einbindung der Anspruchsgruppen und Wesentlichkeitsanspruch

Die ECOREAL berücksichtigte bei der Entwicklung der konkreten Ziele und Massnahmen je ESG-Handlungsfeld die Erwartungen der unterschiedlichen Anspruchsgruppen. Auch die Wesentlichkeit, sprich die Auswirkungen auf die Nachhaltigkeit und auf die Geschäftstätigkeit der ECOREAL, war ein zentrales Kriterium.

Strategischer Ansatz



Nachhaltigkeitsziele

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 die folgenden vier Nachhaltigkeitsziele:



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 Bestandesportfolio 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.

Nächste Schritte

- Laufende Prüfung von Betriebsoptimierungen bei der Wärmeerzeugung
- Umsetzung der Dekarbonisierung durch Ersatz fossiler Energieträger und Steigerung der Energieeffizienz
- Schrittweise Umsetzung der Eigenstromproduktion und -nutzung



Bewusster Umgang mit natürlichen Ressourcen

Die ECOREAL wird in der Immobilienbewirtschaftung und -entwicklung auf einen schonenden Umgang mit den natürlichen Ressourcen achten. Im Vordergrund stehen 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.

Nächste Schritte

- Prüfung von möglichen Massnahmen im Bestand und bei Entwicklungsprojekten
- Umsetzung von Massnahmen inklusive Definition von Zielwerten



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.

Nächste Schritte

- Vertiefung der Eigenschaften und/oder Erfordernisse resilienter Immobilien im Portfolio
- Fortsetzung der bedarfsorientierten und gezielten Investitionsstrategie



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.

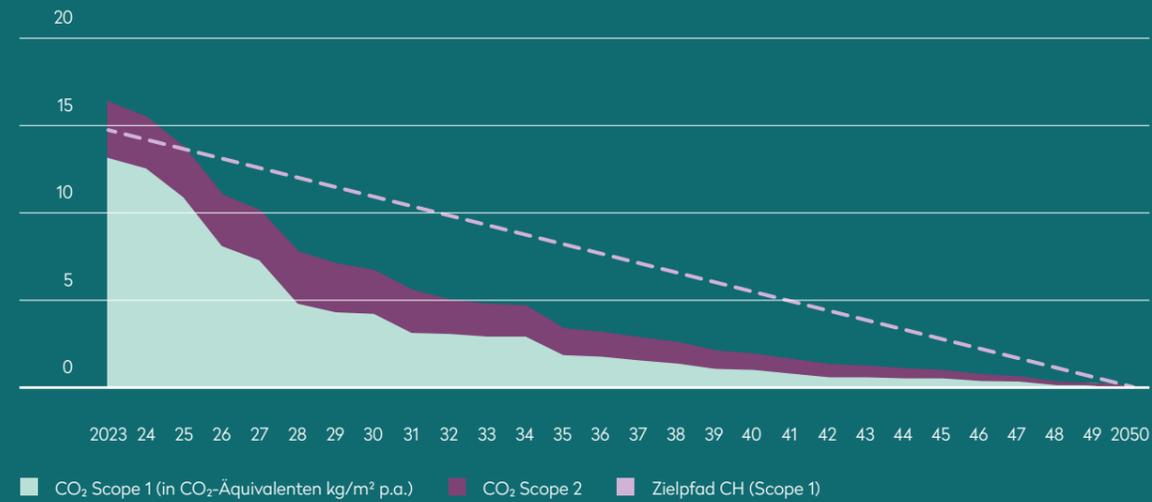
Nächste Schritte

- Ausbau der digitalen und adressatengerechten Kommunikation
- Ausbau und Fortsetzung des Dialogs mit Anspruchsgruppen
- Evaluation von Standards für eine nachhaltige Geschäftstätigkeit und für das Nachhaltigkeitsreporting

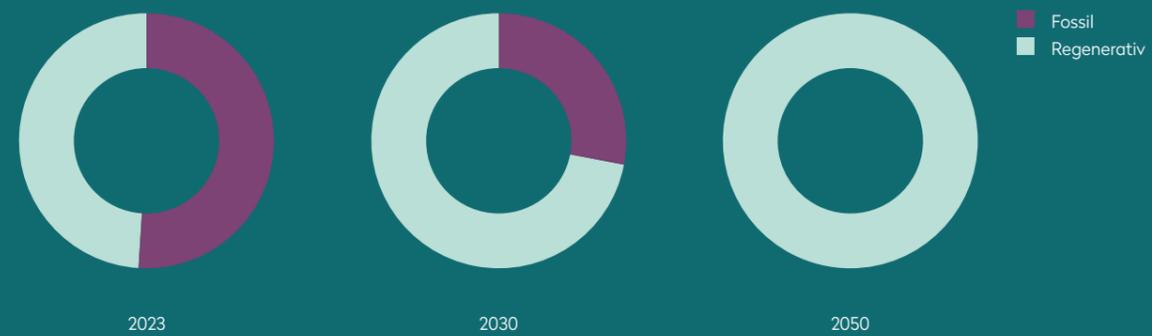


SCO+ Kennzahlen

CO₂-Absenkpfad



Heizsysteme im Zeitverlauf

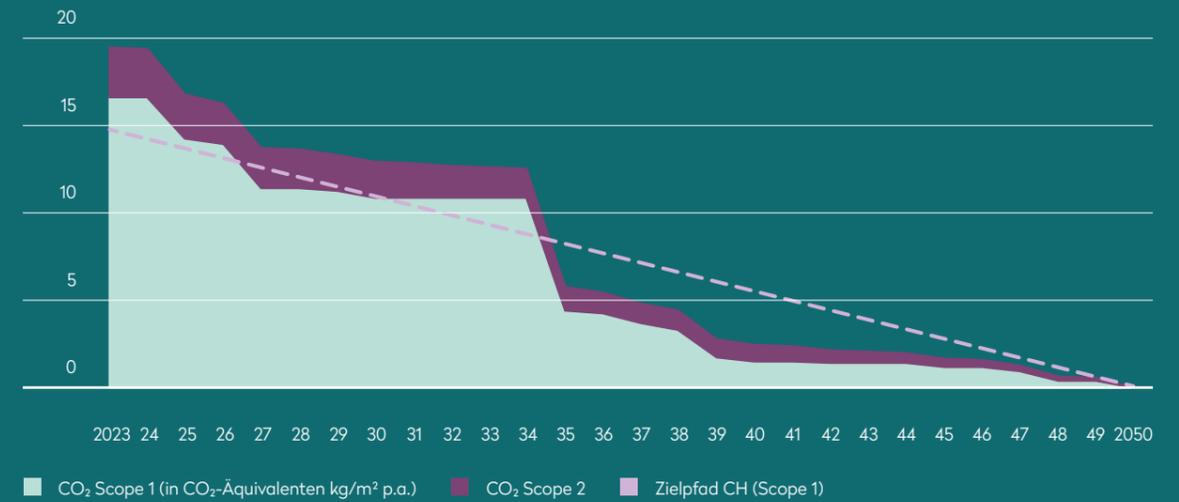


Umweltrelevante Kennzahlen	Einheit	30.09.2023	30.09.2022	Veränderung
Abdeckungsgrad ¹⁾	in % EBF ²⁾	100	-	-
Energieträgermix (Anteil fossil)	%	51	-	-
Energieverbrauch ³⁾	kWh	32'098'636	-	-
Energieintensität	kWh pro m ² EBF	98.59	-	-
Treibhausgasemissionen	kg CO ₂ e	5'510'756	-	-
Intensität von Treibhausgasemissionen ⁴⁾	kg CO ₂ e pro m ² EBF	16.9	-	-

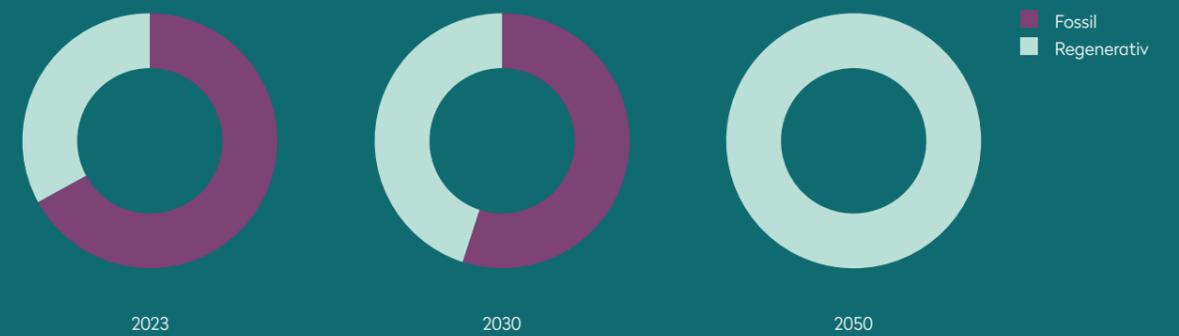
¹⁾ 100% modelliert.
²⁾ Energiebezugsfläche.
³⁾ Energiebedarf (exkl. Mieterstrom).
⁴⁾ Scope 1 und 2 (exkl. Mieterstrom).

SSL Kennzahlen

CO₂-Absenkpfad



Heizsysteme im Zeitverlauf



Umweltrelevante Kennzahlen	Einheit	30.09.2023	30.09.2022	Veränderung
Abdeckungsgrad ¹⁾	in % EBF ²⁾	100	-	-
Energieträgermix (Anteil fossil)	%	67	-	-
Energieverbrauch ³⁾	kWh	22'842'871	-	-
Energieintensität	kWh pro m ² EBF	101.35	-	-
Treibhausgasemissionen	kg CO ₂ e	4'346'896	-	-
Intensität von Treibhausgasemissionen ⁴⁾	kg CO ₂ e pro m ² EBF	19.3	-	-

¹⁾ 100% modelliert.
²⁾ Energiebezugsfläche.
³⁾ Energiebedarf (exkl. Mieterstrom).
⁴⁾ Scope 1 und 2 (exkl. Mieterstrom).

Methodik

Die hier dargelegte Methodik zur Erfassung der umweltrelevanten Kennzahlen gemäss KGAST-Empfehlung gilt für beide Anlagegruppen.

Datenbasis

Die Daten basieren auf den Liegenschaftsbewertungen des aktuellen Geschäftsjahres. Es wurde angenommen, dass fossile Heizungen durch erneuerbare ersetzt und bestehende erneuerbare Lösungen nach ihrem Lebenszyklus durch ähnliche Systeme abgelöst werden. Wärmepumpen wurden priorisiert, gefolgt von Anschlüssen an Fernwärmenetze. Wenn eine Wärmepumpe aufgrund baulicher Beschränkungen nicht möglich war, wurden Pelletheizungen oder Biogas in Betracht gezogen.

Bei der Auswahl des neuen Heizsystemes kamen Regeln und Wahrscheinlichkeiten zur Anwendung. Dieses Vorgehen ersetzt keine detaillierte Machbarkeitsstudie. In einigen städtischen Gebieten sind Erdsonden oder Luftwärmepumpen aufgrund technischer, rechtlicher oder wirtschaftlicher Überlegungen nicht geeignet. Der Anschluss an Fernwärme erfordert eine detaillierte Variantenanalyse für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit und eine Abwägung der Energie- und Investitionskosten.

Die Sanierungsjahre für Bauteile mit Bezug zum Aussenklima wurden aus den Bewertungen übernommen, mit Ausnahme der Fassaden. Hier wurden manuelle Anpassungen vorgenommen.

Ermittlung des modellierten Endenergiebedarfes

Das zu Grunde liegende bauphysikalische Berechnungsmodell wendet einen Top-down-/Bottom-up-Ansatz an. Je mehr Inputparameter vorliegen, desto detaillierter die Berechnung. Bei fehlenden Angaben greift das Modell auf Benchmarks zurück.

Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu beachten, dass die Modellrechnung eine ideale Welt berechnet und keine Parameter wie zum Beispiel das Mietverhalten oder Effizienzgewinne aus Optimierungsmassnahmen berücksichtigt. Die Ergebnisse können vom realen Energieverbrauch abweichen und sind daher mit einem gewissen Spielraum zu interpretieren. Der berechnete Nutzenergiebedarf für Wärme und Warmwasser wurde unter Berücksichtigung der entsprechenden Nutzungsgrade in Endenergie umgerechnet. Die Berechnung des Elektrizitätsbedarfes im Rahmen der Gebäudenutzung orientiert sich an den Raumnutzungsdaten der SIA 2024. Dabei wurde angenommen, dass beim Zeitpunkt der nächsten Innensanierung die elektrischen Verbraucher mit Geräten der höchsten Effizienzklasse ersetzt werden.

Ermittlung der modellierten CO₂-Emissionen

Der berechnete Endenergiebedarf wurde mit Treibhausgaskoeffizienten multipliziert, wobei sich die Koeffizienten je nach Energietyp unterscheiden. Die Koeffizienten per 2023 für Scope 1 resultieren aus dem Faktenblatt «CO₂-Emissionsfaktoren des Treibhausgasinventars der Schweiz» des Bundesamtes für Umwelt (BAFU). Die Koeffizienten per 2023 für Scope 2 entstammen der Liste «Ökobilanzdaten im Baubereich» (Stand 2022) der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (KBOB). Um den schweizweiten Klimazielen Rechnung zu tragen, werden die Treibhausgaskoeffizienten für Strom und Fernwärme bis 2050 linear auf null gesenkt, unter der Annahme, dass bis zu diesem Zeitpunkt Strom und Fernwärme CO₂-neutral zur Verfügung stehen. In das Netz eingespeister Photovoltaikstrom wird der CO₂-Bilanz nicht angerechnet.

