

Berichterstattung zur Nachhaltigkeit per 30.09.2021

Inhalt

1	Information zur Nachhaltigkeit.....	2
2	Ausgewählte Kennzahlen	5
3	Stellungnahmen zu FAQ	5
4	Überblick über Themen/Aspekte zur Nachhaltigkeit	9
5	Schlussbemerkung	10
6	Über diesen Bericht.....	10

1 Information zur Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit bildet einen integrativen Bestandteil im gesamten Anlageprozess sowie in der Bewirtschaftung der Immobilien der ECOREAL Schweizerischen Immobilien Anlagestiftung. Neben wirtschaftlichen Einflussfaktoren werden im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie die ökologische und soziale Verantwortung wie auch Corporate Governance berücksichtigt.

Die nachfolgende Darstellung führt wichtige Kernpunkte in den verschiedenen Bereichen der Nachhaltigkeit der ECOREAL Schweizerischen Immobilien Anlagestiftung auf:

<p>Ökonomische Verantwortung (Economy)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Optimierte Rendite/Risikoaspekte: Erwirtschaftung nachhaltiger Renditen für das Vorsorgewesen / Risikomanagement • Kosteneffizienz und -transparenz • Wert- und Qualitätsbeständigkeit, einheitliche Betrachtung des Lebenszyklus (systematischer Bewertungsansatz) • Langfristige Finanzierungssicherheit und transparenter Auswahlprozess • Konsequente Berücksichtigung unterschiedlicher Interessen von Stakeholdern bei Bauprojekten 	<p>Ökologische Verantwortung (Environment)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einsatz von Anlagen mit erneuerbarer Energie • Optimierung des Energieverbrauchs • Reduktion des CO₂-Ausstosses durch Umsetzung energetischer Massnahmen • Berücksichtigung der Stoffkreisläufe und Einsatz von nachhaltigen Baumaterialien • Mobilität: E-Mobilität, Parkplätze und Anbindung an ÖV • Unterstützung der Biodiversität
<p>Soziale Verantwortung (Social)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schaffung und Erhalt von Wohn- und Arbeitsraum für untere und mittlere Einkommenschichten sowie KMUs • Soziale Durchmischung, lokale Gemeinschaft und Beitrag zur Standortattraktivität • Optimierung der Sicherheit und des Wohlbefindens (Identifikation von Gesundheits- und Sicherheitsrisiken) • Hindernisfreies Bauen • Zugang zu öffentlichen Bereichen und Anbindung an ÖV • Schaffung eines attraktiven Arbeitsumfelds und Förderung der Mitarbeiter zu fachkundigen Spezialisten 	<p>Unternehmensführung (Governance)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Frühzeitige Identifikation von Chancen und Risiken durch konsequentes Risikomanagement und internes Kontrollsystem (IKS) • Due Diligence und regelmässiger Review der Partner (guter Track Record und Ruf sowie Überprüfung der Geldherkunft) • Konsequente Einbindung unterschiedlicher Stakeholder in Projekten • Umsetzung des internen Nachhaltigkeitskonzepts und umfassende Berücksichtigung relevanter ESG-Kriterien • Einwandfreie Corporate Governance (ASIP-Charta / SQS Best Board Practice)

Die ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung orientiert sich an der Verständigungsnorm SIA 112/1 «Nachhaltiges Bauen – Hochbau» in sämtlichen Neubau- und Sanierungsprojekten und berücksichtigt damit auf projektspezifischer, individueller Basis wesentliche und materielle Nachhaltigkeitskriterien während des gesamten Lebenszyklus der Bauwerke.

Die feste Verankerung von Nachhaltigkeitsaspekten im gesamten Anlageprozess sowie in der gesamten Organisation bildet das Fundament. ECOREAL verfolgt damit einen expliziten ESG-Integrationsansatz. Zusätzlich wird dieser ergänzt durch Aktivitäten beispielsweise in Form eines konsequenten Austauschs mit unterschiedlichen Stakeholdern im Rahmen der Neubau- und Sanierungsprojekte sowie regelmässig stattfindender Reviews. Bei Ankäufen und Renovationen erfolgt die Bewertung nach einer systematischen Methodik mit Beurteilung der Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken, auch unter Abschätzung des Beitrags bspw. zur CO₂-Reduktion. Im Rahmen der Selektion werden somit ESG-Kriterien berücksichtigt, die auch ausschliessenden Charakter aufweisen können. Dadurch findet der Ansatz der Ausschlusskriterien in der Nachhaltigkeitsstrategie von ECOREAL Anwendung.

Mit der Unterzeichnung der ASIP-Charta wird die Handlung nach ethischen Grundprinzipien hochgehalten. Das Verfolgen einer einwandfreien Corporate Governance bildet einen wichtigen Rahmen. Dies wird durch ein internes Kontrollsystem (IKS), interne Richtlinien zum Risikomanagement sowie Due Diligence-Prozesse und Property-Monitorings sichergestellt. Das Zertifikat «SQS Best Board Practice»

2021 bestätigt zum wiederholten Mal die vollständige und professionelle Wahrnehmung der Führungsorganisation und -mechanismen auf hohem Niveau.

Obwohl ECOREAL nicht offizielle Unterzeichnerin der UN PRI ist, werden diese Prinzipien in der Unternehmung aktiv gelebt. Durch die konsequente Anwendung der Verständigungsnorm SIA 112/1 sowie die Einhaltung der regulatorischen und gesetzlichen Vorschriften erfolgt eine konstante Förderung eines nachhaltigen Investmentansatzes. So werden auch verschiedene Stakeholder zur Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien angehalten. Weiter finden regelmässige Reviews mit Partnern statt. Zudem erfolgt mindestens einmal jährlich eine Berichterstattung über die Aktivitäten und Fortschritte im Bereich der Nachhaltigkeit im Rahmen des Geschäftsberichts.

Um diese Aktivitäten selektiv zu portieren, werden pro Teilbereich Ziele definiert und es wird regelmässig über den jeweiligen Stand orientiert. Zusätzlich werden auch illustrative Beispiele genannt. Nachfolgend sind die Zielsetzungen in die einzelnen Bereiche der Nachhaltigkeit gegliedert und mit einer Einschätzung zum aktuellen Stand ergänzt.

Ökonomische Verantwortung (Economy)

Thema	Ziel	Stand
Nachhaltige Produkte und Dienstleistungen	Wirtschaftliche, energieeffiziente und ressourcenschonende Führung der Immobilienprojekte und -objekte	Konsequente Anwendung der Due Dilligence auf wirtschaftlicher, technischer und rechtlicher Basis. Individuelle projektspezifische Berücksichtigung von relevanten und materiellen Nachhaltigkeitskriterien insb. nach SIA 112/1.
Kosteneffizienz	Führung einer professionellen, schlanken und kostengünstigen Organisation bestehend aus fachkundigen Spezialisten	Es erfolgt eine laufende Überprüfung von Kosten, Effizienz und Qualität. Der Ausbau der Digitalisierung ist im Gange. Somit wird eine langfristige Senkung des Betriebsaufwands erwartet.
Rendite-/Risikooptimierung	Erwirtschaftung nachhaltiger Renditen und Optimierung der Rendite-/Risikoeffizienz	Anwendung eines etablierten systematischen Bewertungsansatzes und Due Dilligence. Laufende Überprüfung und Optimierung der Kosteneffizienz.

Ökologische Verantwortung (Environment)

Thema	Ziel	Stand
Energie	Wo technisch und ökonomisch möglich sollen bestehende Ölheizungen in den kommenden Jahren durch Anlagen mit erneuerbarer Energie ersetzt werden.	Noch rund ein Drittel der Liegenschaften der Anlagegruppen nutzt per Geschäftsbericht 2019/2020 Ölheizungen.
Energie und CO ₂ -Ausstoss	Jährliche Messung des Energieverbrauchs und des CO ₂ -Ausstosses, Etablierung einer Benchmark sowie anschliessende Zieldefinitionen	Pilotprojekt zur jährlichen Messung und Aufbau einer Vergleichsgrundlage in Bezug auf Energieverbrauch und CO ₂ -Emissionen. Eine anschliessende Zieldefinition ist angedacht.
Stoffkreisläufe	Berücksichtigung von Herkunft, Transportdistanzen sowie geringen Emissionen und Beachtung einer optimierten Konstruktion über den gesamten Lebenszyklus	In sämtlichen Neubau- und Sanierungsprojekten erfolgt eine Orientierung an der Verständigungsnorm SIA 112/1. Zudem projektabhängige Anlehnung an die Empfehlungen der KBOB- und Minergie-Standards.

Soziale Verantwortung (Social)

Thema	Ziel	Stand
Soziale Durchmischung und lokale Gemeinschaft	Schaffung und Erhalt von Wohn- und Arbeitsraum für untere und mittlere Einkommenschichten sowie KMUs	Explizite Produktumsetzung mit strategischem Fokus auf Wohnbauten im günstigen Mietpreissegment (SUISSECORE Plus)
Förderung Diversität und attraktiver Mietermix	Förderung der Diversität sowie eines attraktiven Mix von Mietern und lokaler Gemeinschaft	Durch die aktive Bewirtschaftung wird ein attraktives diversifiziertes Portfolio geschaffen, welches die Diversität fördert und einen attraktiven Mietermix aufweist. Beispielsweise wurde in der grössten Überbauung des Portfolios in Glattbrugg im Geschäftsjahr 2019/2020 das Pilotprojekt «Siedlungsarbeit» gestartet.
Hindernisfreies Bauen	Förderung von Bauten für Menschen mit Beeinträchtigungen	Erfolgreicher Abschluss des Pilotprojekts «Bauen für Menschen mit Beeinträchtigungen» (gem. Geschäftsbericht 2019/2020)

Unternehmensführung (Governance)

Thema	Ziel	Stand
Unternehmensführung	Sicherstellung allgemein anerkannter Corporate-Governance- und Compliance-Grundsätze	Befolgen ethischer Grundprinzipien als langjährige Unterzeichnerin der ASIP-Charta. Das Zertifikat «SQS Best Board Practice» 2021 bestätigt zum wiederholten Mal die vollständige und professionelle Wahrnehmung der Führungsorganisation und -mechanismen auf hohem Niveau.
Einhaltung der Normen und Gesetze	Einhaltung aller gesetzlichen Vorschriften und Nachhaltigkeitsvorgaben	Die anwendbaren gesetzlichen Vorschriften werden eingehalten (Geschäftsbericht 2019/2020). Bei sämtlichen Neubau- und Sanierungsprojekten werden im Rahmen der SIA 112/1 Nachhaltigkeitskriterien berücksichtigt.
Risikomanagement	Konsequente Umsetzung und Einhaltung der Führungs- und Organisationsrichtlinien sowie periodische Überprüfung der Konzeption und Umsetzung	Die Due-Diligence-Prozesse und das IKS werden konsequent gemäss den relevanten Richtlinien angewendet und entsprechend dokumentiert.

2 Ausgewählte Kennzahlen

Faktor	Messeinheit	IST	Vorjahre	Veränderung
CO ₂ -Emission	CO ₂ kg/m ²	8	n/a	
Energieverbrauch	kWh/m ² EBFa	49	n/a	
Energiemix	% Anteil erneuerbare Energie-träger	27%	n/a	

Im Rahmen eines Pilotprojekts soll auf einer jährlichen Basis eine Energie- und CO₂-Messung erfolgen. Die Energie-Agentur der Wirtschaft (EnAW) realisiert derzeit das Produkt »Zielvereinbarung auf Immobilien« mit Fokus auf Energie und CO₂-Zielen, schwergewichtig für Wohnbauten. Es wird ein Tool zur Beurteilung der Energie – und CO₂-Kennzahlen von Portfolios programmiert. Das Tool steht in einer ersten Version bereit. Die EnAW ermöglicht im Rahmen der Lancierung des Produkts und des Tools wenigen Eigentümern eine Teilnahme als Piloten. Die ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung gehört zum kleinen Kreis der Auserwählten. Sie stellt ihre Daten zu ihren Portfolios zur Verfügung und wirkt über Rückmeldungen zur Ausgestaltung des Produkts mit. Dafür darf ECOREAL das Produkt der EnAW als eine der ersten Exponenten der Branche zur Abbildung ihres Portfolios nutzen.

Die Daten sollen REIDA (Real Estate Investment Data Association) zur Verfügung gestellt werden, um eine Vergleichbarkeit des Portfolios zu erlangen, Optimierungspotenziale zu eruieren und eine Einschätzung zur Portfolioeffizienz zu erhalten.

3 Stellungnahmen zu FAQ

Zielvereinbarung

Die Bewirtschaftung der Portfolios ist ausgerichtet auf eine kontinuierliche Erneuerung (Renovationen/Ersatz Heizungen etc.) und folglich die konsequente Reduktion der CO₂-Emission resp. des Energieverbrauchs. Vor diesem Hintergrund sind fixierte Zielwerte wenig aussagekräftig und führen zu falschen Interpretationen resp. falschen Anreizen. Das Gleiche gilt für den Energiemix.

Nachhaltiges Planen von Neubauten / Produktewahl

Wir richten uns nach der Verständigungsnorm SIA 112/1 «Nachhaltiges Bauen – Hochbau».

Es wird darauf geachtet, dass naturnahe Produkte eingesetzt werden und die Materialien unterhaltsarm sind, um tiefere Betriebskosten zu erwirken.

Dem Produktkreislauf wird Rechnung getragen.

Massnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz

Das Portfolio wird gezielt unter dem Aspekt der Energieeffizienz untersucht (Screening-Prozess). Die Untersuchungen werden von einem Vertrauensingenieur nach einem standardisierten Verfahren durchgeführt. Mittels Job-Codes werden Massnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz eingeleitet. Jährlich wird die Energieeffizienz durch den Vertrauensingenieur überprüft und mittels Monitoring-Bericht dokumentiert.

Erneuerbare Energie

ECOREAL verfolgt praxisorientiert den Ersatz von fossilen Brennstoffen durch erneuerbare Energieträger. Hierbei kann eine Mischfunktion zum Tragen kommen, wie z. B. eine Mehrisolation anstelle hochinstallierter Gebäudetechnik (Ziel: «Nullenergiehaus»).

Dekarbonisierung

ECOREAL misst die Energie- und Kohlenstoffintensität und hat sich zum Ziel gesetzt, beide Werte in den nächsten Jahren stetig zu reduzieren.

Ein Benchmarking befindet sich derzeit in der Evaluierungsphase (Pilotprojekt). Des Weiteren richten wir uns grundsätzlich nach der Verständigungsnorm SIA 112/1 «Nachhaltiges Bauen – Hochbau».

Allgemeiner Strom

Der allgemeine Strom wird mangels Wesentlichkeit grundsätzlich nicht hinzugerechnet.

Berechnungsmethode EBF

Bei vielen Objekten wurde die Energiebezugsfläche (EBF) bisher nicht ausgemessen.

Als Basis zur Berechnung der EBF wird die vermietete und beheizte Fläche geschätzt und mittels des Faktors 1,25 korrigiert.

Hindernisfreies Bauen

Alle Bauprojekte werden nach den Regeln des hindernisfreien Bauens geplant.

Über drei Viertel der Wohnungen erfüllen die Kriterien im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

ECOREAL verfügt mit der Liegenschaft Rossfeld in Bern über ein baulich speziell ausgeführtes Mehrfamilienhaus mit 45 Wohnungen, das spezifisch auf Personen mit schweren körperlichen Beeinträchtigungen ausgerichtet ist.

Bei Neubauten wird ein Anteil von ca. 8% gesondert für diese Nutzerkategorie ausgebaut.

Wasserverbrauch

Der Wasserverbrauch bewegt sich unter dem durchschnittlichen Verbrauch einer Person pro Tag in Litern (Angaben Fachverband für Gas, Wärme und Wasser, SVGW).

Aufgrund von Vergleichsobjekten schätzen wir den Wasserverbrauch auf 750 bis 1200 Liter pro m² vermieteter Wohnfläche (Benchmark SVGW hochgerechnet ca. 1750 m²).

E-Mobilität

Der E-Mobilität wird eine hohe Priorität eingeräumt. Die Standortanalyse und das Installationskonzept basieren auf heutigem und zukünftigem Nutzungsbedarf.

Bestehende Überbauungen werden periodisch überprüft, Bedürfnisse werden aufgenommen und wo erforderlich nachinstalliert.

Bei allen neuen Installationen wird darauf geachtet, dass diese flexibel und ausbaubar geplant sind.

Die individuelle Erweiterung mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu einem späteren Zeitpunkt ist problemlos möglich.

Es wird darauf geachtet, dass das Lastmanagement eine optimale Stromverteilung bietet und mit dem verfügbaren Strom mehrere Autos geladen werden, ohne dass eine Erweiterung des Hausanschlusses notwendig wird.

Jeder Mieter sollte in Zukunft die Möglichkeit haben, anbieterneutral den Energiebezug selbst zu bestimmen (Analog-TV/Telefon etc.).

Mobilität

Wir erachten Mobilität als entscheidenden Erfolgsfaktor in der Vermarktung unserer Mietobjekte. Dabei beurteilen wir periodisch die Elektromobilität in Bezug auf Auto und Velo sowie den Langsamverkehr zu Fuss und per Velo. Die Mobilitätsfreiheit unserer Mieterschaft nimmt eine wichtige Rolle ein.

Renaturierungen und Biodiversität

Im Rahmen unserer Umsetzung der Siedlungsplanung spielen Renaturierung und Biodiversität eine wichtige Rolle. Die Beschattung unserer Objekte ist uns ebenfalls ein Anliegen.

Bei der Umsetzung der Photovoltaik-Anlage wird sorgfältig darauf geachtet, dass Raum für Insekten geschaffen wird. Weiter fördern ein durchmischter Baumbestand und eine ökologische Ausgleichsfläche das Zusammenleben von Menschen und Wildtieren wie z. B. für die Population der Eichhörnchen, der Fledermäuse und der Mauersegler.

Kunden-/Nutzerorientierung

Die Anlagegruppe SUISSECORE Plus orientiert sich an unteren und mittleren Einkommensschichten. Die Anlagegruppe SUISSESELECT ist ausgerichtet auf KMUs, die eine tragende Rolle in der Schweizer Wirtschaft einnehmen.

Wohnungswechsel

Wir unterstützen Mieter bei Wohnungswechseln, indem wir unsere Hauswarte frühzeitig informieren und allfällige Hilfestellung offerieren.

Umweltschonendes Verhalten

In den Mietverträgen werden die Mieter ausdrücklich darauf hingewiesen, umweltschonend und wirtschaftlich zu agieren (z. B. Lüften).

Kriterien zur Auswahl des Bewirtschafters

ECOREAL führt ein Markt-Screening sowie Interviews durch.

Wichtig sind die lokale Verankerung, eine gute Reputation sowie ein nachweislich fachbezogener Track Record.

Zum Beispiel dürfen die Wege zu den Liegenschaften nicht zu lang sein. Wenn immer möglich wird der Bewirtschafter angehalten, die Liegenschaft mit ÖV, Roller, Velo etc. zu besuchen.

Vorgaben an den Bewirtschafter

Die Bewirtschafter arbeiten gemäss den Standesregeln des SVIT und

- nach den Regeln des Obligationenrechts
- unter Einhaltung der ASIP-Charta sowie der KGAST-Richtlinien
- unter Einhaltung von Art. 38 ASV (Verordnung über die Anlagestiftungen) i. V. m. Art. 47 BVV 2 (Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge)

Mieterbefragungen

Periodisch werden Mieterbefragungen in Form von Interviews durchgeführt, um Markt- und Kundenbedürfnisse zu ermitteln.

Fund Governance

Unsere Fund Governance beinhaltet folgende Punkte:

- Compliance
- Best Board Practice
- Risikomanagement / internes Kontrollsystem
- Kontrollprozesse
- Datenschutz

Compliance

Gestützt auf Art. 20 Ziff. I des Stiftungsreglements ist die Anlagestiftung Mitglied der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer der Anlagestiftungen). Die Umsetzung der KGAST-Richtlinien erfolgt durch die Geschäftsführung sowie das Compliance-Office und wird mindestens jährlich schriftlich dem Stiftungsrat bestätigt.

Der Stiftungsrat bestimmt einen Compliance-Officer. Er ist für diese Tätigkeit dem Stiftungsrat direkt unterstellt und verantwortlich.

ASIP-Charta/KGAST-Richtlinien

Gestützt auf Art. 20 Ziff. II des Stiftungsreglements unterstehen sämtliche Organe und Personen, die im Bereich der Kapitalanlagen involviert sind, einer strengen Pflicht zur Vertraulichkeit. Zudem sind diese Personen zur Einhaltung der ASIP-Charta sowie der KGAST-Richtlinien verpflichtet. Für die Überwachung der Einhaltung der ASIP-Charta gemäss Art. 20 Ziff. II des Stiftungsreglements ist die Geschäftsführung verpflichtet, jährlich oder bei Bedarf eine persönliche Einhaltungsbestätigung der unterstellten Personen einzuholen. Unterstellte Personen sind z. B. der Stiftungsrat oder Personen, die insbesondere Zugriff auf die finanziellen Ressourcen der Stiftung haben und/oder Aufträge im Namen und auf Rechnung der Stiftung abschliessen.

Best Board Practice

Zur Überwachung der Corporate Governance unterzieht sich der Stiftungsrat dem Best-Board-Practice-Standard (BBP) und lässt sich von der Schweizerischen Vereinigung für Qualitäts- und Managementsysteme (SQS) zertifizieren (Best Board Practice Label). Der Stiftungsrat kann sich einem jährlichen Aufrechterhaltungs-Assessment unterziehen. Neben den Assessments stellt die jährliche Reflexion des Stiftungsrats mittels einer Selbstevaluation einen wichtigen Bestandteil zur stetigen Überprüfung und Weiterentwicklung dar.

Risikomanagement / internes Kontrollsystem

Gestützt auf Art. 20 Ziff. III des Stiftungsreglements verfügt die Anlagestiftung ECOREAL über ein wirksames internes Kontrollsystem (IKS), das insbesondere geeignete Prozesse zur Identifikation, Messung, Bewertung, Beurteilung und Kontrolle der durch die Stiftung eingegangenen Risiken definiert. Die Prozesse sind schriftlich in einer Risikomanagement-Richtlinie definiert sowie im Dokument «Strategie-Entwicklungsprozess» (Richtlinie Strategieentwicklung) festgehalten.

Kontrollprozesse


Es gibt systematische Kontrollprozesse (Grundlage bilden die Stiftungssatzungen wie Statuten, Stiftungs-, Organisations-, Kostenreglement, das Führungs- und Organisationsreglement FOR) und unsystematische (Tagesgeschäft). Diese Prozesse dienen sowohl der Sicherung von Vermögenswerten als auch der Steuerung und Einleitung von Massnahmen.

Digitalisierung

Die ECOREAL verfolgt in Bezug auf die Digitalisierung eine praxisorientierte Strategie. Das heisst, Prozesse werden analysiert, beurteilt sowie auf Effizienz und Wirksamkeit geprüft.

4 Überblick über Themen/Aspekte zur Nachhaltigkeit

Die nachfolgende Darstellung soll relevante Themen und Aspekte im Bereich der Nachhaltigkeit strukturiert zusammenfassen.

Thema	✓/✘	Bemerkungen
Vereine/Initiativen		
ASIP-Charta	✓	Jährliche Überprüfung
SQS Best Board Practice	✓	Periodische Überprüfung
SVVK	✓	Die Investitionen erfolgen in Immobilien (nicht Unternehmen). Durchführung konsequenter Due Diligence bei der Selektion von Partnern und Objekten.
UN PRI	✘	ECOREAL orientiert sich aktiv an den Prinzipien, ist jedoch nicht Unterzeichnerin.
Montréal Carbon Pledge	✘	
UN Global Compact	✘	Aktive Orientierung nach bestem Wissen und Gewissen im Rahmen der Due-Diligence-Prozesse, internen Richtlinien und IKS sowie ASIP-Charta und Best Board Practice. ECOREAL ist jedoch nicht Unterzeichnerin des UN Global Compact.
UN SDG Goals	(✓)	Projektabhängige Verfolgung der UN SDG Goals möglich, insbesondere durch konsequente Anwendung der Verständigungsnorm SIA 112/1, vor allem in den Bereichen: 
Swiss Sustainable Finance	✘	
Engagement-Pool	✘	
Thema	✓/✘	Bemerkungen
Labels/Benchmark		
SIA 112/1	✓	100%
Minergie	✓	Anteil von 30% (inkl. Orientierung an Minergie)
GEAK	✓	Anteil von 10%
SNBS	✘	Anteil von 0%
Leed, Breeam, DGNB	✘	Anteil von 0%
GRESB	✘	Anteil von 0%
REIDA	(✓)	Pilotprojekt vorgesehen
Nachhaltigkeitsansätze und ESG-Rating		
Nachhaltigkeitsstrategie	✓	Etabliertes Nachhaltigkeitskonzept seit Juni 2014
Integration von ESG	✓	Systematische Orientierung in sämtlichen Neubau- und Sanierungsprojekten an SIA 112/1 Prozentualer Anteil am verwalteten Vermögen: 30%
Engagement / Active Ownership	✓	Regelmässiger Austausch mit Partnern (Anteil X%), Investoren (Anteil X%) und Endnutzern (Anteil X%), Due Diligence bei der Auswahl der Partner, Überwachung der Qualität der Dienstleistungen, etabliertes IKS und Risikomanagement sowie projektindividuelle Berücksichtigung von ESG-Kriterien
Ausschlusskriterien	✓	Systematisches Screening: Überprüfung Geldherkunft sowie wirtschaftliche, technische und rechtliche Due Diligence
Best-in-Class-Ansätze	✘	
Impact Investing	✘	
ESG-Rating (GRESB, Österreichisches Umweltzeichen, Febelfin, GreenFin, Nordic Swan Ecolabel, ISR, LuxFLAG, andere)	✘	
Team und Research		
Inhouse-ESG-Team	n/a	Die Stiftung selber beschäftigt kein Personal.
Diversität	n/a	
Attraktivität als Arbeitgeber	n/a	
Mitarbeiterbefragungen	n/a	
Kunden- und Nutzerorientierung		

Nutzungsmix		SUISSECORE PLUS: Wohnbauten im günstigen Mietpreissegment in Schweizer Städten und Agglomerationen sowie teilweise in Geschäfts- und Gewerbeliegenschaften SUISSESELECT: Spezial- und Gewerbeimmobilien mit geringem Anteil an Büronutzung, ausgerichtet auf KMU
Grüne Mietverträge	n/a	
Unterstützung bei Wohnungswechsel	✓	
Mieterinformationen zu umweltschonendem Verhalten	✓	Hauswarte achten auf umweltschonendes Verhalten
Auswahl und Vorgaben für Bewirtschafter	✓	Ausbildungstage organisiert durch die Geschäftsführung, jährliche Reviews
ESG-Reporting		
ESG-Reporting/Berichterstattung	✓	Jährliche Berichterstattung zum Thema Nachhaltigkeit im Rahmen des Geschäftsberichts und regelmässiges Property-Monitoring (intern)
Öffentlicher Zugang zu Nachhaltigkeitskonzept und -Reporting	✓	Das Nachhaltigkeitskonzept, die Geschäftsberichte und das Resultat des Zertifikats «SQS Best Board Practice» sind öffentlich auf der Website zugänglich.
Externe ESG-Research-Tools	✗	

5 Schlussbemerkung

Der Bericht zur Nachhaltigkeit per 30.9.2021 bildet die Umsetzung des Nachhaltigkeitskonzepts zum Zeitpunkt der Berichterstattung ab. Die ECOREAL Anlagestiftung überprüft jährlich die massgebenden Kriterien und erstattet am Ende jedes Geschäftsjahres Bericht.

6 Über diesen Bericht

Der vorliegende Bericht zur Nachhaltigkeit der ECOREAL Schweizerischen Immobilien Anlagestiftung wurde von der mandatieren Geschäftsführung ECOREAL ESTATE AG nach bestem Wissen und Gewissen verfasst. Unterstützt wurde sie dabei von fachkundigen Experten. Für die Analyse der Kennzahlen sowie das zukünftige Monitoring ist die von der Stiftung und Geschäftsführung unabhängige Firma Durena AG, Zürich, beauftragt.

Die Geschäftsführung
ECOREAL ESTATE AG
