

Nachhaltigkeitskonzept der ECOREAL Schweizerischen Immobilien Anlagestiftung

Inhalt

1	Vision und Leitbild.....	2
2	Einleitung.....	3
3	Beurteilung der Nachhaltigkeit	3
3.1	Auslegeordnung Nachhaltigkeit.....	3
3.2	Nachhaltigkeit von ECOREAL im Tagesgeschäft	7
3.3	Peervergleich	9
4	Nachhaltigkeitsmanagement und Impact-Analyse	11
4.1	Nachhaltigkeitsmanagement.....	11
4.2	Nachhaltigkeit – Impact-Analyse im Rahmen von ESG-/SRI-Vorgaben.....	12

Datum: 28.9.2021

1 Vision und Leitbild

Gestützt auf Art. 3 der Statuten, wonach der Zweck der Stiftung darin besteht, das ihr anvertraute Kapital in Immobilien anzulegen und zu verwalten, wird das Nachhaltigkeitskonzept aufgebaut. Das Ziel ist es, eine für den Anleger nachhaltige Rendite zu erwirtschaften.

Der Stiftungsrat hat sich in seiner Vision und in seinem Leitbild zur Strategie folgende wesentliche Positionsmerkmale zum Ziel gesetzt:

- Wahrung grösstmöglicher Unabhängigkeit von Banken, Versicherungen und Pensionskassen
- Markterfolg durch Transparenz und Ausrichtung des Handelns auf die Interessen der Anleger
- Führung einer professionellen, schlanken und damit kostengünstigen Organisation bestehend aus fachkundigen Spezialisten
- schnelle Reaktionszeiten aufgrund kurzer Entscheidungswege
- wirtschaftliche, energieeffiziente und ressourcenschonende Führung (Betrieb, Unterhalt, Verwaltung) der Immobilienprojekte und -objekte möglichst ortsnah und fachmännisch

Die Anlagestiftung achtet in ihrer Geschäftstätigkeit gleichermassen und konsequent auf wirtschaftliche Dauerhaftigkeit, soziale Verantwortung und ökologische Unbedenklichkeit.

Damit orientiert sich die Anlagestiftung am Drei-Säulen-Modell der Nachhaltigkeit (People, Planet, Profit).

Auf der operativen Ebene stützen sich die Organe auf die Stiftungssatzungen sowie die Führungs- und Organisationsrichtlinien. Die Konzeption und Umsetzung werden periodisch überprüft.

Die operativen und marktspezifischen Risiken werden zudem periodisch, mindestens jedoch einmal jährlich in einem Risikobericht dokumentiert.

2 Einleitung

Nachhaltigkeit ist ein wichtiger Bestandteil der Immobilienbewirtschaftung der ECOREAL Schweizerischen Immobilien Anlagestiftung. Durch zunehmende Regulierung, Tendenzen in der öffentlichen Wahrnehmung sowie die treuhänderische Sorgfaltspflicht der Investoren gewinnt das Thema der Nachhaltigkeit weiter an Bedeutung.

Dokumentiert wird die Nachhaltigkeit in der vorliegenden Schrift sowie im Dokument «Berichterstattung zur Nachhaltigkeit» (jährliche Berichterstattung).

3 Beurteilung der Nachhaltigkeit

3.1 Auslegeordnung Nachhaltigkeit

Der Begriff der Nachhaltigkeit entstammt ursprünglich der Forstwirtschaft, wo die Ressourcen nur zu dem Grad genutzt werden sollen, wie dies die natürliche Regenerationsfähigkeit zulässt.

Die ESG-Kriterien stehen für die Themenbereiche Umwelt (Environmental), Gesellschaft (Social) und Unternehmensführung (Governance). Diese umfassen eine Reihe von Schlüsselkriterien hinsichtlich Chancen und Risiken und werden zunehmend als wichtige Elemente der langfristigen Performance und der Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen anerkannt. Die ESG-Kriterien umfassen insbesondere folgende Dimensionen:

Environment	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzung von erneuerbaren Energien • Schutz der Biodiversität • Reduktion von Emissionen • Abfall • Ressourcennutzung
Social	<ul style="list-style-type: none"> • Menschenrechte • Vermeidung von Kinderarbeit • Umgang mit Diversität • Konsumentenschutz • Arbeitspraktiken
Governance	<ul style="list-style-type: none"> • Gute Unternehmensführung • Aktionärsrechte • Korruptionsrisiken • Wettbewerbswidrige Praktiken • Transparenz

Im weiteren Sinne bedeutet Nachhaltigkeit, die drei Hauptziele von Investoren, namentlich Rendite, Risiko und Liquidität, unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Umwelt (Environment), Gesellschaft (Social) und Unternehmensführung (Governance) sicherzustellen.

Der Themenbereich der Nachhaltigkeit sowie das regulatorische Umfeld und die Rahmenbedingungen werden durch unterschiedliche Treiber beeinflusst. Hierbei spielen das Pariser Klimaabkommen von 2015 oder die UN-Agenda 2030, die beide auch von der Schweiz ratifiziert wurden, eine besonders wichtige Rolle. Ebenso Netzwerke mit unterschiedlichen Grundsätzen und Ausrichtungen wie beispielsweise die UN Principles for Responsible Investing (UN PRI) oder der Schweizerische Verband für verantwortungsvolle Kapitalanlagen beeinflussen das Umfeld. Die globalen und nationalen Rahmenbedingungen ändern sich stetig, beispielsweise innerhalb der Schweiz mit der Verordnung gegen übermässige Vergütung (VegüV), dem Kriegsmaterialgesetz oder durch parlamentarische Vorstösse, aber auch innerhalb der EU durch den Sustainable Finance Action Plan, die Richtlinie über die nichtfinanzielle Berichterstattung, durch IORP2 oder die Shareholder Rights Directive.

Anleger von ECOREAL sind vornehmlich Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen, und Personen, die kollektive Anlagen der genannten Einrichtungen verwalten, von der OAK BV beaufsichtigt werden und bei der Stiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtung anlegen. Diese Investoren unterliegen gem. Art. 51b BVG der treuhänderischen Sorgfaltspflicht und müssen in ihrer Tätigkeit die Interessen der Versicherten der Vorsorgeeinrichtung wahren. Zu diesem Zweck sorgen sie dafür, dass aufgrund ihrer persönlichen und gesellschaftlichen Verhältnisse kein Interessenskonflikt entsteht. Damit sind Investoren verpflichtet, sich mit der Thematik der Nachhaltigkeit auseinanderzusetzen. Der Pensionskassenverband ASIP vertritt ebenfalls diese Ansicht und hält fest, dass neben den traditionellen Finanzkriterien (Rendite, Risiko, Liquidität) ebenfalls Nachhaltigkeitskriterien mitberücksichtigt werden sollen. Deshalb nimmt die Relevanz der Nachhaltigkeit für die Investoren tendenziell zu.

Im Prozess zur Beurteilung der Nachhaltigkeit werden nachfolgend einige Initiativen, Standards, Labels und Richtlinien aufgeführt, die häufig von Investoren und Consultants angesprochen werden:

- UN PRI (inkl. Montréal Carbon Pledge)
Internationales Netzwerk von Anlegern und Vermögensverwaltern, die sich an den folgenden sechs Grundsätzen orientieren. Dabei sind sie überzeugt, dass ESG-Themen das Ergebnis eines Anlageportfolios beeinflussen können:
 1. Wir werden ESG-Themen in die Analyse- und Entscheidungsprozesse im Investmentbereich einbeziehen.
 2. Wir werden aktive Anteilseigner sein und ESG-Themen in unserer Investitionspolitik und -praxis berücksichtigen.
 3. Wir werden Unternehmen und Körperschaften, in die wir investieren, zu einer angemessenen Offenlegung in Bezug auf ESG-Themen anhalten.
 4. Wir werden die Akzeptanz und die Umsetzung der Prinzipien in der Investmentbranche vorantreiben.
 5. Wir werden zusammenarbeiten, um unsere Wirksamkeit bei der Umsetzung der Prinzipien zu steigern.
 6. Wir werden über unsere Aktivitäten und Fortschritte bei der Umsetzung der Prinzipien Bericht erstatten.

Durch die Unterzeichnung des Montréal Carbon Pledge verpflichtet sich der Investor, den Carbon Footprint seiner Investmentportfolios zu messen und jährlich mindestens einmal öffentlich zu publizieren.

- UN Global Compact
Unternehmen, die den Global Compact unterschreiben, erklären sich dazu bereit, in Zukunft bestimmte soziale und ökologische Mindeststandards einzuhalten. Die Unterzeichner orientieren sich an zehn Grundsätzen, insbesondere in Bezug auf Menschen- und Arbeitsrechte sowie Kinder- und Zwangsarbeit, Diskriminierung, Korruption und Umweltthemen.
- UN Sustainable Development Goals (SDG)
Internationales Abkommen (UN Agenda 2030), das ebenfalls von der Schweiz ratifiziert wurde. Das Abkommen umfasst 17 Ziele für nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals). Es handelt sich um politische Zielsetzungen der Vereinten Nationen (UN), die weltweit der Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung auf ökonomischer, sozialer sowie ökologischer Ebene dienen sollen. Die Ziele traten am 1. Januar 2016 mit einer Laufzeit von 15 Jahren in Kraft, d. h. bis 2030.

- GRESB

Die Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) ist ein führendes Bewertungssystem zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienfonds und -Anlagestiftungen. Die Bewertung erfolgt anhand der drei typischen Dimensionen Umwelt (E), Soziales (S) und Unternehmensführung (G) und erfolgt relativ zur relevanten Vergleichsgruppe (bspw. Global Diversified, Germany Office etc.). Neben einer numerischen Bewertungsskala von 0 bis 100 gibt es eine Sternskala mit 0 bis 5 Sternen. Bei Erreichen einer Bewertung von mehr als 50% der möglichen Punkte wird der Titel «Green Star» verliehen. Seit 2020 erfolgt neu ein zweigeteiltes Rating mit den Kategorien «Bestand» und «Bau»:

Die Kategorie «Bestand» umfasst folgende zwei Komponenten:

- Management: Beurteilung auf Ebene des Unternehmens, bspw. der Nachhaltigkeitsstrategie, des Managements, der Prozesse, des Risikomanagements und Engagements etc.
- Performance: Beurteilung des Immobilienportfolios basierend auf Informationen wie bspw. Energieverbrauch, CO₂-Emission, Wasserverbrauch und Produktion von Abfällen etc.

Die Kategorie «Bau» umfasst neben der oben erwähnten Komponente «Management» die nachfolgende Komponente «Development»:

- «Development»: Beurteilung der Berücksichtigung von ESG-Themen bei Bauprojekten, Konstruktionen und Renovierungen

Das Bewertungssystem hat sich international etabliert. Bei Schweizer Immobilienfonds und Anlagestiftungen ist es jedoch noch nicht sehr weit verbreitet, wobei in den letzten Jahren mehrere neue Teilnehmer dazugekommen sind.

- SIA-Norm 112/1

Norm für nachhaltiges Bauen, das zukunftsweisend und mit vernetzter Denkweise Zielkonflikte zu lösen versucht und Synergien innerhalb der teilweise divergierenden Kriterien in den Bereichen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt sucht. Die Norm leistet in ihrer Umsetzung einen Beitrag zu den nationalen Handlungsfeldern in Bezug auf Nachhaltigkeit und steht damit im Einklang mit den übergeordneten 17 globalen Zielen für nachhaltige Entwicklung (siehe SDG Goals) der Agenda 2030 der Vereinten Nationen.

Die Norm gliedert den kompletten Lebenszyklus eines Bauwerks in sechs Phasen (strategische Planung, Vorstudie, Projektierung, Ausschreibung, Realisierung, Bewirtschaftung) und betrachtet damit die zeitliche Dimension. Die Phasen sind in Teilphasen unterteilt, denen Teilphasenziele zugeordnet sind. Anhand Zielvereinbarungen werden projektspezifische Kriterien definiert, die für das Projekt von entscheidender Bedeutung sein können. Relevante Kriterien werden in der Norm in die genannten drei Bereiche ausgeführt.

- Immobilienlabels und -standards (Minergie, GEAK, SNBS, Leed, Breeam, DGNB)

Schweizer (Minergie, GEAK, SNBS) und internationale (Leed, Breeam, DGNB) Labels und Standards

- SVVK

Schweizer Verein für verantwortungsbewusste Kapitalanlagen (SVVK ASIR), wurde von einer grossen Schweizer Pensionskasse gegründet. Diese publiziert regelmässig eine Liste mit Ausschlussempfehlungen von Unternehmen, die gegen die Oslo- und die Ottawa-Konvention sowie den Atomsperrvertrag verstossen. Durch den Charakter der

Ausschlussempfehlungen für Unternehmen verfügen diese Empfehlungen über geringere Relevanz für den Immobilienbereich.

- **ASIP-Charta**
ASIP ist der Dachverband für über 900 Pensionskassen. Mit der ASIP-Charta soll die Einhaltung der Loyalitäts- und Integritätsvorschriften des BVG sichergestellt werden. Jedes ASIP-Mitglied verpflichtet sich, für die Einhaltung der Grundsätze besorgt zu sein und hierfür eigenverantwortlich geeignete Massnahmen zu treffen (Wahrung der Interessen der Versicherten und Rentenberechtigten, keine materiellen Vorteile bei den vereinbarten Entschädigungen, Transparenz hinsichtlich potenzieller Interessenskonflikte).
- **Swiss Sustainable Finance (SSF)**
Netzwerk für Nachhaltigkeit, das die Position der Schweiz im globalen Marktumfeld durch Information, Bildung und Wachstum stärken möchte. Derzeit umfasst das Netzwerk über 180 Teilnehmer und Netzwerkpartner wie Finanzdienstleister, Investoren, Universitäten, öffentliche Einrichtungen und andere interessierte Investoren. Ein regelmässiger Informationsaustausch über Aktivitäten, gemeinsame Projekte (d. h. Forschungsprojekte) und Ausrichtungen dieser Aktivitäten sind die Hauptziele der Netzwerkpartnerschaft.
- **SQS Best Board Practice (BBP)**
Mit der BBP kann die Organisation aufzeigen, dass ihr Oberleitungsgremium seine Aufgaben unabhängig, professionell und ganzheitlich wahrnimmt sowie effektive Führungs- und Kontrollstrukturen implementiert hat.
- **Engagement-Pools/-Initiativen (z. B. Ethos Engagement Pool, Federated Hermes, ISS, Climate Action 100+)**
Freiwillige Investoreninitiativen respektive Engagement-Pools, die Engagement und Initiativen zusammenführen und darauf aufbauen. Der Ethos Engagement Pool sucht aktiv im Namen der Mitglieder den dauerhaften Dialog mit dem Management der 150 grössten börsenkotierten Unternehmen. Das Ziel ist, die Unternehmenspraktiken in den klassischen Bereichen Umwelt, Governance und Soziales zu verbessern. Climate Action 100+ fokussiert sich auf internationale Firmen, und zwar in folgenden Themenbereichen:
 - Implementieren eines starken Governance-Rahmenwerks zum Klimawandel
 - Massnahmen zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen in der gesamten Wertschöpfungskette
 - Verbesserte Offenlegung der Unternehmen

Solche kollektiven Engagement-Strategien werden primär in der Anlagekategorie Aktien eingesetzt. Im Rahmen von Immobilienumsetzungen wird unter dem Begriff «Engagement» der Dialog mit unterschiedlichen Stakeholdern verstanden.

In Bezug auf die Umsetzung von Nachhaltigkeitskriterien erfolgt eine Unterscheidung in folgende Ansätze.

Nachhaltigkeitsansatz	Definition
Integration von ESG	Unter ESG-Integration wird die systematische Inklusion von ESG-Risiken und -Chancen in traditionelle Bewertungsmodelle (qualitativ/quantitativ) verstanden.
Best-in-Class-Ansätze	Das Ziel ist, innerhalb der einzelnen Branchen die Unternehmen zu identifizieren, die sich in besonderer Weise um die Herausforderungen einer nachhaltigen Entwicklung kümmern. Je nachdem werden die unterdurchschnittlich bewerteten Unternehmen pro Branche ausgeschlossen oder untergewichtet.

Engagement	Ausübung von Stimmrechten oder Dialog mit dem Management. Unternehmen sollen so zu einer nachhaltigen Unternehmensführung bewogen werden.
Ausschlusskriterien	Ausschluss gewisser Anlagen, Industrien oder Unternehmen, die Mindestkriterien nicht erfüllen (ethische/soziale/ökologische). Unterscheidung von: <ul style="list-style-type: none"> • Value-Based Screening: Ausschlüsse nach Kriterien, die gegen die Wertvorstellung des Investors verstossen (z. B. kontroverse Geschäftsfelder oder -praktiken) • Norm-Based Screening: Vermeidung von Investitionen in Unternehmen, die gegen international anerkannte Gesetze und Normen verstossen (z. B. UN Global Compact, OECD-Leitsätze oder ILO-Kernarbeitsnormen)
Themenansätze	Nachhaltige Themeninvestments sind Anlagen in Themen oder Assets, die unmittelbar mit der Förderung einer nachhaltigen Entwicklung zusammenhängen.

3.2 Nachhaltigkeit von ECOREAL im Tagesgeschäft

Die Anlagestiftung achtet in ihrer Geschäftstätigkeit gleichermassen und konsequent auf wirtschaftliche Dauerhaftigkeit, soziale Verantwortung und ökologische Unbedenklichkeit. Dabei orientiert sie sich am grundlegenden Drei-Säulen-Modell der Nachhaltigkeit (People, Planet und Profit). Auf operativer Ebene stützt sich die Anlagestiftung auf die Stiftungssatzungen und die Führungs- und Organisationsrichtlinien, wobei die Konzeption und Umsetzung periodisch überprüft werden. Zudem wird einmal jährlich ein Risikobericht erstellt.

Grundsätzlich orientiert sich ECOREAL bei Sanierungs- und Neubauprojekten an der Verständigungsnorm SIA 112/1 «Nachhaltiges Bauen – Hochbau». Die Verständigungsnorm differenziert zwischen den Bereichen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt, wobei pro Bereich mehrere Kriterien Anwendung finden (jeweils fallspezifisch pro Projekt).

Zusammenfassend können die Themen wie folgt umschrieben werden:

- **Ökonomische Verantwortung:** Kapitalbeschaffung, An- und Verkauf Bestandsobjekte / Bau- und Immobilienprojekte, Anlageentscheide, Risikomanagement und Rendite
- **Ökologische Verantwortung:** Energie, Baustoffe, Photovoltaik-Anlagen, Stromangebot für Fahrzeuge und Biodiversität
- **Soziale Verantwortung:** Integration/soziale Durchmischung, Sicherheit und Wohlbefinden
- **Governance und Compliance:** Auswahl der Partner, Handlung nach ethischen Grundprinzipien, Kostenstruktur und Organkompetenzen
- **Immobilienmanagement:** Wahl der Objekte, Beurteilung, Bau und Betrieb von Objekten sowie Reporting

Damit werden Nachhaltigkeitskriterien explizit im Rahmen der Immobilienbewirtschaftung sowie auch im Rahmen von Bauprojekten berücksichtigt, wodurch ein ESG-Integrationsansatz aktiv angewendet wird. Zudem wird nicht ausschliesslich einer der drei Teilbereiche E, S oder G fokussiert, sondern es erfolgt eine breite Anwendung von ESG-Kriterien.

Mit der aktuellen Strategie wird kein Best-in-Class-Ansatz verfolgt. Es wird keine explizite Netto-Null-CO₂-Intensitätsstrategie verfolgt, da beispielsweise auch Liegenschaften in das Portfolio aufgenommen werden, die diesbezüglich über Optimierungsmöglichkeiten im Rahmen von Projekten verfügen, auch unter Berücksichtigung der traditionellen finanziellen Zielsetzungen.

Zusätzlich wird dieser Nachhaltigkeitsansatz ergänzt durch Engagement-Aktivitäten. Im Rahmen der Selektion werden zudem ESG-Kriterien mitberücksichtigt, die ausschliessenden Charakter aufweisen können. Dadurch findet der Ansatz der Ausschlusskriterien in der Nachhaltigkeitsstrategie von ECOREAL ebenfalls Anwendung.

Nachfolgend ein Überblick über die vorab aufgeführten Bereiche der Nachhaltigkeit, wie sie bei ECOREAL bestehen:

Initiativen/Richtlinien/Labels	Unterzeichnerin	Bemerkung
ASIP-Charta	✓	
SVVK	✓	Fokus auf Investitionen in Immobilien, nicht auf Unternehmen. Überprüfung der Auswahl der Partner im Rahmen des Risikomanagements.
SQS Best Board Practice	✓	
UN PRI (inkl. Carbon Pledge)	✗	Keine formelle Unterzeichnung des UN PRI, jedoch werden diese Prinzipien aktiv gelebt
UN Global Compact	✗	Keine formelle Unterzeichnung, jedoch werden die Prinzipien im Rahmen des Nachhaltigkeitskonzepts aktiv gelebt
Swiss Sustainable Finance	✗	Kein Mitglied
SIA 112/1	✓	
GEAK	✓	
Minergie	(✓)	Einzelne Objekte mit Minergie-Label möglich / Orientierung an Minergie-Standard
SNBS	✗	
Leed, Bream, DGNB	✗	
GRESB	✗	
Engagement-Pools/-Initiativen	✗	Bei Immobilienumsetzungen geringe Relevanz

Über wesentliche Aktivitäten in Bezug auf die Nachhaltigkeit wird in der jährlichen Berichterstattung zur Nachhaltigkeit orientiert, ebenso zu einzelnen Aspekten der ökonomischen und sozialen Verantwortung sowie zu Governance und Compliance. Hinsichtlich des zunehmenden öffentlichen Interesses insbesondere in Bezug auf klimarelevante Faktoren sind auch Informationen zu einer Analyse der Wärmezeugung und zu künftigen Aktivitäten enthalten.

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, schweremwichtig 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.

3.3 Peervergleich

Nachfolgend wird ein exemplarischer, anonymisierter Vergleich zu einzelnen Schweizer Anlagestiftungen basierend auf öffentlich zugänglichen Informationen der Anlagestiftungen vorgenommen.

Bereich	ECOREAL	X1	X2	X3	X5	X6	X7	X8
Initiativen/Richtlinien/Labels								
UN PRI	x	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
UN PRI Montréal Carbon Pledge	x	x	x	x	x	x	x	x
UN Global Compact	x	✓	x	✓	x	✓	✓	✓
Swiss Sustainable Finance	x	✓	x	✓	x	✓	✓	✓
SIA 112/1	✓	✓	n/a	✓	✓	✓	n/a	✓
GEAK	✓	✓	✓	n/a	n/a	✓	n/a	✓
Minergie	✓	✓	n/a	✓	n/a	✓	✓	✓
SNBS	x	✓	n/a	✓	✓	✓	n/a	✓
Leed, Breeam, DGNB	x	✓	n/a	✓	n/a	n/a	✓	✓
GRESB	x	✓	x	x	x	✓	✓	✓
Nachhaltigkeitsansätze								
Integration von ESG	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Best-in-Class-Ansätze	x	x	x	x	x	x	x	x
Engagement	✓	✓	✓	✓	x	✓	✓	✓
Ausschlusskriterien	✓	x	x	x	✓	✓	x	✓
Themenansätze	x	x	x	x	(✓)	(✓)	(✓)	x
Nachhaltigkeitsstrategie								
Strategie vorhanden	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
in Konzept oder GB	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
in ESG-Reporting	x	✓	x	✓	x	x	✓	✓

Die meisten Manager sind Unterzeichner der UN PRI, während das UN PRI Montréal Carbon Pledge durch keinen Vergleichsmanager unterzeichnet wurde. Den UN Global Compact haben vornehmlich Anbieter des Banken- und Versicherungsbereichs unterzeichnet. Gleiches gilt für die Mitgliedschaft im Netzwerk der Swiss Sustainable Finance. Ein Grossteil der Manager verfügt über (einzelne) Immobilien mit Minergie-Standard respektive SNBS. Dasselbe gilt auch für Bauten, die sich an der Verständigungsnorm SIA 112/1 orientieren. Internationale Standards werden jedoch nur vereinzelt eingesetzt.

In sämtlichen Vergleichsgruppen sind Nachhaltigkeitsaspekte im gesamten Anlageprozess implementiert. Dazu werden breite Ansätze mit Berücksichtigung der Aspekte Umwelt, Soziales und Unternehmensführung angewendet. Einzelne Anlagestiftungen verfügen über eine Fokusstrategie, beispielsweise im Bereich des Klimas (CO₂-Intensität, Energieeffizienz) oder durch explizite Themenansätze (beispielsweise Alter und Gesundheit).

Alle Vergleichsprodukte verfügen über eine Nachhaltigkeitsstrategie. Das Nachhaltigkeitskonzept ist meist öffentlich zugänglich, teilweise über ein separates Nachhaltigkeitskonzept oder über den Geschäftsbericht. Einige Anbieter (grössere Banken und Versicherungen) veröffentlichen jährlich separate Nachhaltigkeitsberichte.

ECOREAL weist in ihrem vorliegenden Nachhaltigkeitskonzept in den Bereichen der ökonomischen, ökologischen und sozialen Verantwortung sowie im Bereich von Governance und Compliance konkrete Aspekte aus und führt Kriterien sowie Quellen zu ihrer Berichterstattung auf. Die Quellen der Berichterstattung beziehen sich auf öffentlich zugängliche Informationen wie beispielsweise den Geschäftsbericht oder Anlagerichtlinien, aber auch interne Quellen wie Property-Monitoring oder Baubeschriebe.

Die betrachteten Vergleichsgruppen sind Unterzeichner der Prinzipien für verantwortliches Investieren der Vereinten Nationen (UN PRI).

Mit dem derzeitigen Nachhaltigkeitskonzept und der konsequenten Anwendung der Verständigungsnorm SIA 112/1 orientiert sich ECOREAL bereits an diesen Prinzipien, ist jedoch nicht explizite Unterzeichnerin.

Eine allfällige Unterzeichnung der UN PRI kann zwar das Nachhaltigkeitskonzept in Bezug auf die Auswirkung zusätzlich bekräftigen, im Moment wird jedoch noch auf eine Mitgliedschaft verzichtet.

Alternativ wird im vorliegenden Erläuterungsbericht über das bereits aktive Verfolgen der UN PRI hingewiesen.

Das ECOREAL-Kommunikationsdokument «Berichterstattung zur Nachhaltigkeit» (jährliche Berichterstattung) orientiert sich in der Struktur an den einzelnen Bereichen.

4 Nachhaltigkeitsmanagement und Impact-Analyse

4.1 Nachhaltigkeitsmanagement

In der nachfolgenden Übersicht werden die für ECOREAL wesentlichen Aspekte aufgeführt sowie deren Ziele Messung und Berichterstattung definiert. Die Aufstellung ist nicht abschliessend und wird fallweise erweitert Grundsätzlich richtet sich ECOREAL nach der Empfehlung SIA 112/1 (2017) «Nachhaltiges Bauen – Hochbau», Verständigkeitsnorm zu SIA 112. Diese führt praxisnah alle wesentlichen Kriterien auf.

Ökonomische Verantwortung

Aspekte	Kriterien/Ziele	Berichterstattung
Kapitalbeschaffung	Überprüfung Geldherkunft, langfristig gesicherte Finanzierung, Transparenz der zugrunde gelegten Portfolioentwicklungen	Geschäftsbericht
An- und Verkauf Bestandsobjekte / Bau- und Immobilienprojekte	Wert- und Qualitätsbeständigkeit, Flexibilität in Bezug auf Raum- und Nutzungsbedürfnisse, Lebenszykluskosten und effiziente Nutzung von Ressourcen (Land und Energie)	Geschäftsbericht
Anlageentscheide	Transparenter Auswahlprozess, fachkundige und fachübergreifende Anlagekommission	Geschäftsbericht
Risikomanagement	Entsprechendes Handbuch zum Risikomanagement	Geschäftsbericht/Risikobehricht
Rendite	Erwirtschaftung einer nachhaltigen Rendite für das Vorsorgewesen, Anlagepolitik, Strategie-Review	Geschäftsbericht

Ökologische Verantwortung

Aspekte	Kriterien/Ziele	Berichterstattung
Energie	Geringerer Energiebedarf durch bauliche und haustechnische Vorkehrungen Energiekennzahlen MJ/ m ² a, z. B. bei Wohnbauten: – bestehende Bauten BJ bis 1980 730 MJ/m ² a – bestehende Bauten BJ 1981–1990 430–500 MJ/ m ² a – gesetzlicher Grenzwert für Neubauten (SIA 380/1) 172 MJ/ m ² a	Property-Monitoring
Baustoffe	Herkunft und Transportdistanzen, geringe Umweltbelastung bei Herstellung, Rückbau	Baubeschrieb
PV-Anlagen	Verbundangebot / Eigenverbrauch / Konzept mit Elektrizität / Wärme / Kälte / Rentabilität	Baubeschrieb
Stromangebot für Fahrzeuge	Nachfrage / attraktivere Vermietung als USP (mind. 10% der PP / nachrüstbar	Baubeschrieb
Biodiversität	Artenvielfalt / Förderung eines attraktiven Lebensraums	Baubeschrieb

Soziale Verantwortung

Aspekte	Kriterien/Ziele	Berichterstattung
Integration, soziale Durchmischung/Gerechtigkeit	Schaffung und Erhalt von Wohn- und Arbeitsraum für untere und mittlere Einkommenschichten sowie für KMUs	Geschäftsbericht/Anlagerichtlinien
Sicherheit und Wohlbefinden	Sicherheit in Bezug auf Leib, Leben und Eigentum, geringe Immissionen, Behaglichkeit bezüglich Lichtverhältnissen, Raumluft etc.	Geschäftsbericht

Governance und Compliance

Aspekte	Kriterien/Ziele	Berichterstattung
Auswahl der Partner	Track Record / Qualität der Dienstleistungen	Dokumentation
Handlung nach ethischen Grundprinzipien	ASIP-Charta	Geschäftsbericht
Kostenstruktur	Transparentes leistungs- und auftragsbezogenes finanzielles Reporting (auch bspw. von der Geschäftsführung nahestehende Firmen, Beratern oder Organmitgliedern) / kosteneffiziente Dienstleistungen	Geschäftsbericht
Organkompetenz	Selbstevaluation u. a. Zertifikat «SQS Best Board Practice»	SR-Protokoll Bericht BBP

Immobilienmanagement

Aspekte	Kriterien/Ziele	Berichterstattung
Wahl der Objekte	Auswahlkriterien	Factsheet zur Anlagegruppe
Beurteilung der Objekte	Wirtschaftliche, technische und rechtliche Due Diligence	Berichte der Geschäftsführung
Bau der Objekte	Auswahl von Partnern sowie raumplanerischen und gestalterischen Kriterien, zukünftige Trends erkennen und Risiken entgegenwirken	Berichte der Geschäftsführung
Betrieb der Objekte	Auswahl von Partnern (u. a. Facility-Services), umweltfreundliche Reinigungsprodukte	Verträge
Reporting	Konzept der Reportingstruktur Property-Monitoring	Geschäftsführungsprotokoll

4.2 Nachhaltigkeit – Impact-Analyse im Rahmen von ESG-/SRI-Vorgaben

Im Rahmen der Vorgaben von ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance) und SRI (Socially Responsible Investing) erfolgt die Impact-Analyse nach folgendem Muster:

Thema	Bereiche	Handlungen
1. ESG-Integration Systematischer Einbezug relevanter ESG-Aspekte	Ankäufe, Renovationen Verwaltung	Systematisches Bewertungsblatt Stärke-/Schwächeprofil erstellen Chancen-/Risikenprofil (Markt, Nachhaltigkeit) Abschätzung Beitrag zur CO ₂ -Reduktion nach Renovation Dienstleister – Governance-Aspekte: Quartalsmeeting, Review, Stichproben Prüfung auf Interessenskonflikte
2. Active Ownership Direkter Zugriff/Eingriff bei Dienstleister	Einsatz TQM (Total Quality Manager) / Treuhänder Vertraglich geregeltes Einsichtsrecht Regelmässige Reviews Jährliche Überprüfung der Gebührenstruktur	Begleitung und Überwachung der delegierten Konsolidierungs- und Verwaltungstätigkeit Z. B. E-Mail-Adresse zur Überwachung LGV@ecoreal.ch/insurance@ecoreal.ch, Inerateüberwachung Teilnahme an Bauko- und Planersitzungen
3. Portfolio-Screening Anlagegruppen	Strategien Anleger Negativ-Screening Positiv-Screening	Jährliche Reviews mit SR, AK, GF, PFM etc. Transparenz des Anlegers bekannt oder über Vermögensverwalter vertreten <i>Betrieb</i> z. B. Energiehaushalt, Passivhauseffekt (mehr Isolation, weniger Technik) Potenzialanalyse Nachbearbeitung Bauprojekte Geschäftsmieter (Zweckprüfung) z. B. anlässlich Q-Meetings, Property-Monitoring, Einzelobjektanalysen etc. Wo werden Ziele erreicht oder überschritten Property-Monitoring Einzelobjektanalysen
