

Nachhaltigkeit

Die ECOREAL verfolgt eine integrierte Nachhaltigkeits-strategie. Nachhaltigkeitsrisiken und -chancen fliessen systematisch in alle Prozesse ein. Der Schwerpunkt der ESG-Aktivitäten liegt auf der weiteren Dekarboni-sierung des Portfolios.

SCO+ Kennzahlen

Energieintensität (kWh pro m^2)	CO_2-Emissionsintensität Scope 1 u. 2 (kg CO_2e/m^2)	Abdeckungsgrad
96	12	100 %

Energieträgermix (Anteil erneuerbar)	Anzahl PV-Anlagen	PV-Stromleistung (Leistung kWp/Jahr)
39.3 %	2	286

ECOREAL Kennzahlen (gesamt)

Anzahl Mitarbeitende	Frauenanteil	Anteil Teilzeit-mitarbeitende
12	50 %	25 %

SSL Kennzahlen

Energieintensität
(kWh pro m^2)

76

CO_2-Emissionsintensität Scope 1 u. 2
(kg CO_2e/m^2)

9.6

Abdeckungsgrad

100 %

Energieträgermix
(Anteil erneuerbar)

35.8 %

Anzahl PV-Anlagen

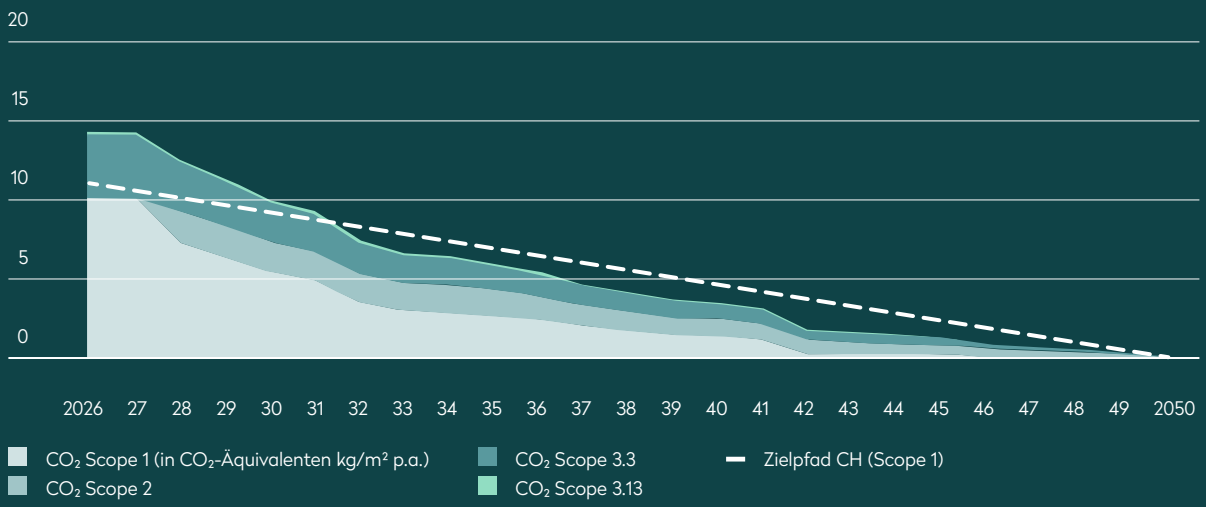
8

PV-Stromleistung
(Leistung in kWp/Jahr)

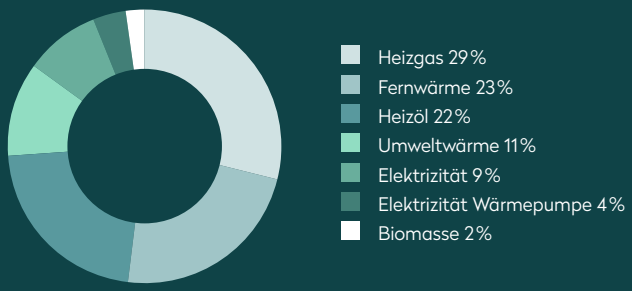
1'987

SCO+ Kennzahlen

CO_2-Absenkpfad



Energieträgermix

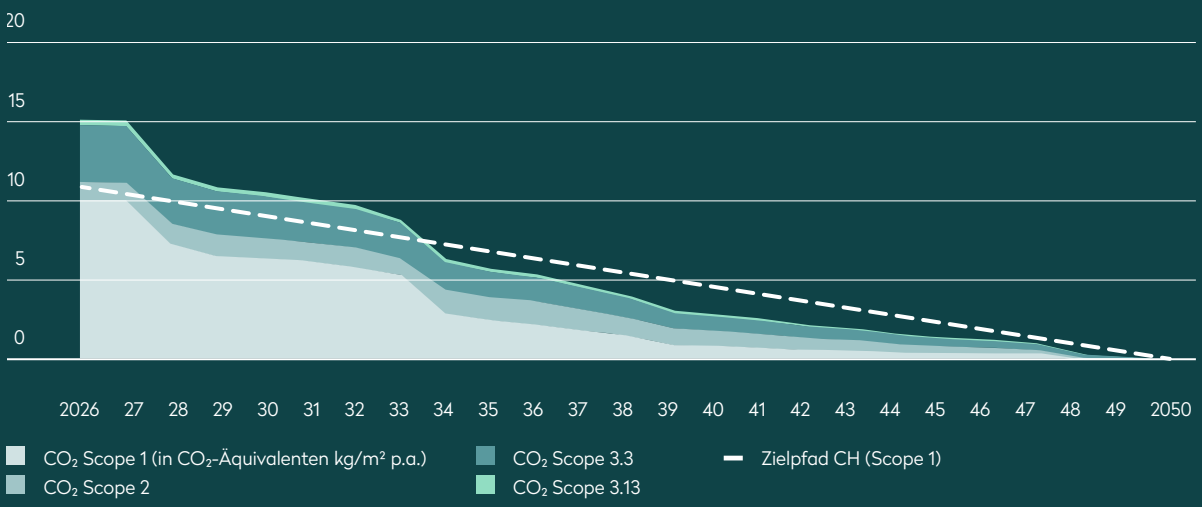


Umweltrelevante Kennzahlen	Einheit	30.09.2026	30.09.2025	Veränderung
Abdeckungsgrad[1]	%	100	100	–
Energiebezugsfläche (EBFcalc)[2]	m^2	313'831	295'585	18'246
Energieverbrauch[3]	MWh	30'194	27'132	3'062
Energieintensität	kWh pro m^2	96.2	91.8	4.4
CO_2e-Emissionen[4]	t CO_2e	3'779	3'481	298
CO_2e-Emissionsintensität[4]	kg CO_2e/m^2	12.0	11.8	0.2
Anteil erneuerbarer Energie	%	39.3	37.7	1.6

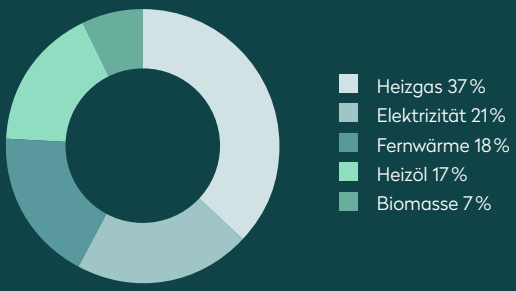
[1] Auf Basis Energieverbrauchsdaten gemäss Nebenkostenabrechnungen
[2] Berechnete Energiebezugsfläche gemäss REIDA (Bestandsliegenschaften)
[3] Gemäss REIDA-KPI- und Benchmark-Bilanzgrenze (exkl. mieterseitige Energie)
[4] Scope 1 und 2 (exkl. mieterseitige Energie)

SSL Kennzahlen

CO_2-Absenkpfad



Energieträgermix



Umweltrelevante Kennzahlen	Einheit	30.09.2026	30.09.2025	Veränderung
Abdeckungsgrad[1)]	%	100	100	–
Energiebezugsfläche (EBFcalc)[2)]	m^2	206'068	203'666	2'402
Energieverbrauch[3)]	MWh	15'746	14'960	786
Energieintensität	kWh pro m^2	76.4	73.5	2.9
CO_2e-Emissionen[4)]	t CO_2e	1'981	2'070	–89
CO_2e-Emissionsintensität[4)]	kg CO_2e/m^2	9.6	10.2	–0.6
Anteil erneuerbarer Energie	%	35.8	31.8	4.0

[1)] Auf Basis Energieverbrauchsdaten gemäss Nebenkostenabrechnungen
[2)] Berechnete Energiebezugsfläche gemäss REIDA (Bestandsliegenschaften)
[3)] Gemäss REIDA-KPI- und Benchmark-Bilanzgrenze (exkl. mieterseitige Energie)
[4)] Scope 1 und 2 (exkl. mieterseitige Energie)

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).

Mit ihrer Nachhaltigkeitsstrategie, die die beiden Anlagegruppen sowie die ECOREAL als Organisation umfasst, sollen eine nachhaltige Entwicklung gefördert, finanzielle Risiken reduziert, die Reputation der Anlagestiftung weiter gestärkt und Mehrwert für die Stakeholder geschaffen werden.

Bei der Erarbeitung der Strategie berücksichtigte die ECOREAL relevante nationale und internationale Normen. Die Nachhaltigkeitsstrategie wird durch den Stiftungsrat periodisch überprüft und wo nötig angepasst.

Die folgenden Ausführungen stellen eine Zusammenfassung der Vorgehensweise zur Erarbeitung der Nachhaltigkeitsstrategie und zur Zielformulierung dar.

Grundlage und Vorgehen

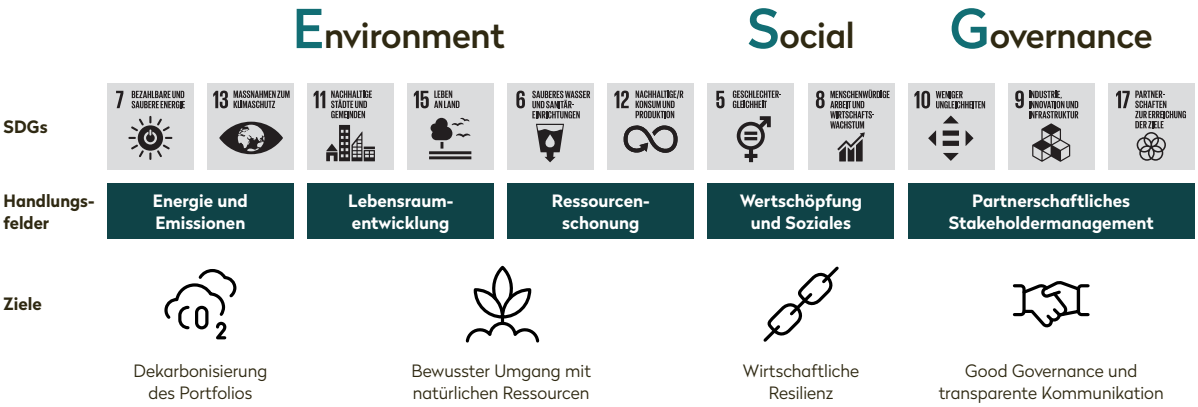
Sustainable Development Goals als Ausgangslage

Grundlage der Strategieerarbeitung bildeten die von den Vereinten Nationen entwickelten 17 Nachhaltigkeitsziele (Sustainable Development Goals, kurz: SDGs) sowie die Frage, zu welchen dieser Ziele die ECOREAL als Immobilienanlagestiftung einen relevanten Beitrag leisten kann. Auf diese Weise identifizierte die ECOREAL elf SDGs. 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 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 Bedeutung für die Nachhaltigkeit und für die Geschäftstätigkeit der ECOREAL, war ein zentrales Kriterium.

Strategischer Ansatz und Handlungsfelder



Nachhaltigkeitsziele

Aus den fünf ESG-Handlungsfeldern «Energie und Emissionen», «Lebensraumentwicklung», «Ressourcenschonung», «Wertschöpfung und Soziales» sowie «Partnerschaftliches Stakeholdermanagement» leitete die ECOREAL folgende vier Nachhaltigkeitsziele ab, die sie auch im Berichtsjahr 2025/26 mit konkreten Massnahmen weiterverfolgte:

- Dekarbonisierung des Portfolios
- Bewusster Umgang mit natürlichen Ressourcen
- Wirtschaftliche Resilienz
- Good Governance und transparente Kommunikation



Strategieumsetzung

Die ECOREAL verfolgt eine integrierte Nachhaltigkeitsstrategie. Das bedeutet, dass Nachhaltigkeitsrisiken und -chancen systematisch in alle Prozesse einfliessen – von der Akquisitionsprüfung über die CAPEX- und Sanierungsplanung bis zur laufenden Bewirtschaftung. Als Direktinvestorin übt die ECOREAL ihren Einfluss nicht über Stimmrechte, sondern unmittelbar über ihre Tätigkeit aus. Die Nachhaltigkeitsstrategie ist zudem durch den Ansatz der Klimaausrichtung geprägt. Die ESG-Aktivitäten sind keine punktuellen Einzelmassnahmen, sondern Teil einer über die Zeit gesteuerten Dekarbonisierung entlang des gemäss Sanierungs- und Investitionsplanung definierten Absenkpfads. Der Absenkpfad ist darüber hinaus das zentrale Instrument zur Steuerung des Transitions- bzw. Stranding-Risikos.

Dekarbonisierung des Portfolios



- Gebündelter Ersatz von fossilen Heizungen
- Weitere Betriebsoptimierungen
- Ausbau der Photovoltaik

Bewusster Umgang mit natürlichen Ressourcen



- Erarbeitung und Einführung des Biodiversitätskonzeptes
- Anpassung der Heizgrenzen und Betriebszeiten bei Wärmeerzeugern

Wirtschaftliche Resilienz



- Teilnahme am Forschungsprojekt Vademecum
- Erarbeitung der Grundlagen für SNBS-Zertifizierung der Quartierentwicklung in Schönenwerd (SO)

Good Governance und transparente Kommunikation



- Anwendung der REIDA-Methodik für umweltrelevante Kennzahlen und Teilnahme am REIDA-Benchmark
- Digitale Datenerhebung und -aufbereitung der gemessenen Energieverbrauchsdaten
- Standardisiertes Reporting via Power-BI-Plattform

Operative Meilensteine

Gebündelter Ersatz von 13 fossilen Heizungen

Die ECOREAL prüfte im Berichtsjahr eingehend nicht fossile Alternativen für rund 30 ältere Heizungsanlagen. In einem ersten Schritt fasste sie 13 Heizungen zusammen und lässt sie nun koordiniert auf erneuerbare Wärmeerzeugung umstellen. Das gebündelte Vorgehen nutzt Skaleneffekte bei der Planung und Beschaffung optimal aus. Die erwarteten Einsparungen betragen rund 1'377 t CO_2e pro Jahr. Das entspricht zwischen 700 bis 900 Flügen von Zürich nach New York und zurück. Der Startschuss für die Dekarbonisierungsinitiative fiel im Juli 2026.

Durchführung von Betriebsoptimierungen

Zur weiteren Reduktion des CO_2-Ausstosses wurden bei einem Teilportfolio mit Handlungsbedarf gezielte Betriebsoptimierungen umgesetzt. Insgesamt wurden 27 Standorte und die entsprechenden Heizungs- und Lüftungsanlagen analysiert und erste ressourcenschonende Massnahmen umgesetzt. Das identifizierte Einsparpotenzial beläuft sich auf rund 8 % der Wärmeenergie, was einer Reduktion von knapp 192 Tonnen CO_2 pro Jahr entspricht. Die Einsparung entspricht den jährlichen Gebäudeemissionen eines mittelgrossen Schweizer Wohnquartiers mit rund 145 Wohnungen. Bis Herbst 2027 will die ECOREAL die Einsparungen vollständig realisiert haben.

Weiterer Ausbau der Photovoltaik

Alle Immobilien der Anlagegruppen der ECOREAL sollen bis ins Jahr 2050 in Übereinstimmung mit dem Pariser Klimaabkommen dekarbonisiert werden. Eine der wichtigsten Massnahmen zur Zielerreichung ist die Nutzung von erneuerbaren Energiequellen wie Photovoltaik. Im Geschäftsjahr 2025/26 installierte die ECOREAL eine Photovoltaikanlage in Glattbrugg (ZH) mit einer Gesamtfläche von 1'050 m^2 und einer Leistung von 248 kWp.

Umgang mit grauer Energie

Mit der fortschreitenden Dekarbonisierung des Bestands verschiebt sich der Branchenfokus zunehmend auf die Treibhausgasemissionen der Gebäudeerstellung. Die sogenannte graue Energie, also die Treibhausgasemissionen aus der Herstellung, dem Transport und dem Einbau der Baumaterialien, macht während des Lebenszyklus einer Liegenschaft einen wachsenden Anteil aus – je ressourcenschonender der Betrieb läuft. Die ECOREAL trägt dieser Entwicklung Rechnung und beteiligt sich am Forschungsprojekt des Bundesamtes für Energie (BFE) zum Thema Bestandserhalt. Das Vademecum genannte Projekt soll klären, unter welchen Bedingungen der Erhalt bestehender Bausubstanz gegenüber Ersatzneubauten sowohl ökologisch als auch wirtschaftlich vorteilhaft ist. Die ECOREAL wird die Erkenntnisse direkt in die Beurteilung von Entwicklungsoptionen im Bestand einfliessen lassen, beispielsweise bei der Abwägung zwischen Bestandserhalt, Nachverdichtung und Ersatzneubau. Die aktive Beteiligung an der Methodenentwicklung erlaubt es der ECOREAL, Erstellungsemissionen frühzeitig und auf solider fachlicher Basis in ihre Investitionsentscheide einzubeziehen.

Weitere Stärkung der Governance

Die ECOREAL hat ihre Compliance-Organisation im Berichtsjahr weiter gestärkt und zentrale Kontrollstrukturen dem CFO angegliedert. Über seine Tätigkeit als interner Compliance-Verantwortlicher berichtet er dem Stiftungsrat jährlich im Rahmen eines Compliance-Berichts. Ein externes Compliance Office unterstützt den internen Verantwortungsträger punktuell. Das Zusammenspiel von interner und externer Funktion stellt eine wirksame Kontrolle sicher. Im Berichtsjahr wurde zudem das interne Kontrollsystem formalisiert, über dessen Befunde der CEO laufend und der Stiftungsrat grundsätzlich jährlich im Compliance-Bericht orientiert werden.

Teilnahme am REIDA-Benchmarking

Die ECOREAL nahm im Berichtsjahr erstmals am Immobilien-Benchmark der Real Estate Investment Data Association (REIDA) teil. REIDA schafft mit ihrem CO_2e-Report Vergleichsmöglichkeiten und Orientierung bei der Bemessung der CO_2-Emission respektive CO_2-Intensität von Liegenschaften. Die ECOREAL lässt ihre Umweltkennzahlen somit in einen schweizweit etablierten Branchenstandard einfliessen, der auch die Grundlage der Mindestanforderungen von der Asset Management Association Switzerland (AMAS) und der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) bildet. In der Anlagegruppe SUISSESELECT liegt die ECOREAL mit der wichtigen Kennzahl Emissionsintensität bereits tiefer als in der Peergroup; in der Anlagegruppe SUISSECORE PLUS noch leicht höher, was sich gemäss Investitionsplanung allerdings bereits in der nächsten Reportingperiode ändern dürfte. Bereits klar über dem Benchmark positioniert sich die ECOREAL bei der Datengrundlage: Der Abdeckungsgrad beträgt in beiden Anlagegruppen 100 %.

