

Ökologie

Allreal ist gemessen am Marktwert der Renditeliegenschaften die drittgrösste kotierte Immobiliengesellschaft der Schweiz. Mit den beiden Geschäftsfeldern Immobilien und Generalunternehmung ist sich das Unternehmen seiner ökologischen Verantwortung bewusst. Eine nachhaltige Bauweise, etwa mit hochwertigen Baumaterialien oder dem Einsatz erneuerbarer Energieträger, steht nur auf den ersten Blick im Widerspruch zum Ziel, möglichst wirtschaftlich zu bauen. Mittel- und langfristig werden die höheren Gestehungskosten oftmals durch einen tieferen Betriebsaufwand und eine längere Lebensdauer des Bauwerks mehr als kompensiert.

Ein Schritt in die Zukunft

In der mehr als 20-jährigen Firmengeschichte hat sich Allreal einen Namen als Wegbereiter bei der Entwicklung, Planung und Realisation von ökologisch beispielhaften Projekten erarbeitet. Mit der im Jahr 2021 neu erarbeiteten Nachhaltigkeitsstrategie fokussiert sich das Unternehmen auf die Themen, auf die es den grössten Einfluss hat, und setzt sich ambitionierte Ziele. Bis spätestens im Jahr 2050 will Allreal die volle CO₂-Neutralität über das gesamte Portfolio der Renditeliegenschaften erreichen und bis im Jahr 2030 den Anteil fossiler Brennstoffe beim Energieverbrauch halbieren.

Um diese Ziele zu erreichen, setzt das Unternehmen verschiedene Massnahmen um. Dazu zählt unter anderem der breit angelegte Ausbau von Photovoltaikanlagen (PV) bis 2024. Nach einer ersten Analyse eignen sich dafür rund 40 Renditeliegenschaften mit einer gesamten Dachfläche von rund 63 000 Quadratmetern.

Ein erstes Projekt wurde bereits im Jahr 2021 in Zürich initialisiert und diente dazu, im Bereich Gebäudemanagement von Allreal das Fachwissen im Bereich PV-Anlagen aufzubauen. Auf dem Dach der Liegenschaft an der Zoll-/Josef-/Klingenstrasse beim Zürcher Hauptbahnhof wurde eine Anlage mit einer installierten Leistung von 140 Kilowatt-Peak installiert. So sollen pro Jahr rund 120 000 Kilowattstunden Strom produziert werden. Aufgrund des Mietermix mit Gewerbe, Retail und Wohnen wird 90 Prozent des produzierten Stroms im Gebäude selbst verbraucht.

Im Hinblick auf den CO₂-Absenkpfad wird Allreal bis Ende 2022 die vollständige Verbrauchserfassung der Renditeliegenschaften sicherstellen und individuelle Objektstrategien erarbeiten. Ebenfalls ab dem Jahr 2022 werden Teilkompensationen der CO₂-Emissionen vorgenommen.

Einen weiteren Beitrag zur Absenkung der Emissionen soll die aktive Steuerung des Nutzerverhaltens leisten. Neben «Green Lease»-Verträgen gehören die Förderung der Elektromobilität und die Schaffung finanzieller Anreize zu den Massnahmen, die ein nachhaltiges Nutzerverhalten bei den Mieterinnen und Mietern fördern sollen. Bis im ersten Halbjahr 2024 werden mindestens 20 Prozent der Garagenparkplätze mit einer Elektroladestation ausgerüstet sein.

Mit Blick auf die Tätigkeiten der Generalunternehmung setzt Allreal auf den konsequenten Einsatz von wiederverwendbaren Materialien. Bei Eigenprojekten wird so rasch als möglich der gesamte Lebenszyklus eines Materials berücksichtigt.

Energieverbrauch und CO₂-Emissionen

GRI 302-1, 302-2, 305-2

Der Energieverbrauch und der Ausstoss von Treibhausgasen können mit der Sanierung von Bausubstanz und Infrastrukturanlagen der Renditeliegenschaften reduziert werden. Ausserdem werden Anlagen möglichst energieoptimiert betrieben. Mit diesem Ansatz stellt Allreal sicher, dass den Personen innerhalb der vermieteten Flächen der entsprechende Komfort angeboten wird und die Gebäude gleichzeitig energieeffizient sind. Bei Neubauprojekten aus eigener Entwicklung setzt Allreal konsequent auf die Verwendung anspruchsvoller Standards wie zum Beispiel Minergie-P und den Einsatz zukunftsweisender Technologien.

Für den Energieverbrauch von Immobilien gibt es drei wesentliche Treiber:

— Umweltbedingungen

Da ein wesentlicher Teil der Energie zur Beheizung der Gebäude benötigt wird, wirken sich die Umweltbedingungen in den Wintermonaten stark auf den Verbrauch aus. Veränderungen im Energieverbrauch sind mehrheitlich direkt von den anfallenden Heizgradtagen abhängig.

— Gebäudebetrieb und Nutzerverhalten

Neben einem Grundsockel an Energieverbrauch ist primär die Personenbelegung einer Mietfläche verbrauchsrelevant. Diese lässt sich durch den Gebäudeeigentümer in der Regel nicht direkt beeinflussen.

— Bausubstanz

Die Gebäude und die dazugehörigen Infrastrukturanlagen sind dem jeweiligen Erstellungs- oder Sanierungsalter entsprechend ausgebaut. Neuere Gebäude weisen in der Regel einen tieferen spezifischen Energieverbrauch aus als ältere Gebäude. Hier ist das Potenzial für die Reduktion des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen am grössten. Durch grosszyklische Sanierungen werden die Bausubstanz und die Infrastrukturanlagen der Portfolioliegenschaften laufend modernisiert und dem aktuellen Stand der Technik angepasst.

Der ausgewiesene Energieverbrauch umfasst alle Renditeliegenschaften, die im Geschäftsjahr per 31. Dezember im Eigentum von Allreal waren. Gebäude, welche in der Berichtsperiode aufgrund von Totalsanierungen oder Umbauten nicht vermietet wurden, sind nicht enthalten. Werden in der Bilanzierungsperiode Liegenschaften neu ins Portfolio der Renditeliegenschaften aufgenommen, so werden diese erstmalig in der Energiebilanz berücksichtigt, wenn Verbrauchsdaten einer ganzen Abrechnungsperiode vorliegen. Es kann somit sein, dass die Anzahl der energetisch ausgewerteten Liegenschaften kleiner ist als die im Geschäftsbericht ausgewiesene Anzahl der Liegenschaften. Dies betrifft in dieser Berichtsperiode insbesondere die Liegenschaften, welche per 15. Oktober 2021 mit der Akquisition mehrerer Gesellschaften in der Westschweiz in das Portfolio der Renditeliegenschaften von Allreal aufgenommen wurden.

Im Geschäftsjahr 2021 handelt es sich um 21 Wohn- und 40 Geschäftsliegenschaften mit insgesamt 784 928 Quadratmeter vermietbarer Fläche. Das sind je eine Wohnliegenschaft und eine Geschäftsliegenschaft mit total 16 235 Quadratmetern mehr als im Vorjahr.

Der Gesamtenergieverbrauch stieg um 9.9 Prozent auf total 72.61 Gigawattstunden. Die Energieintensität lag 2021 bei 99.0 KWh/m², im Vorjahr waren es 90.0 KWh/m². Hauptgrund dafür ist hauptsächlich die Winterperiode, die zu einer um 24 Prozent höheren Anzahl Heizgradtage gegenüber dem Vorjahr geführt hat.

Der Energieverbrauch enthält folgende Komponenten:

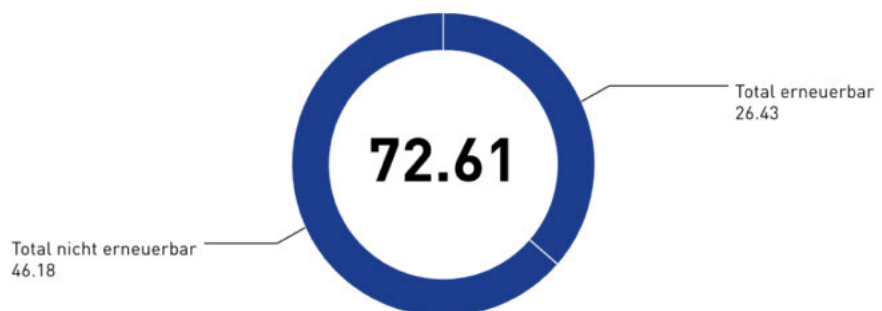
- Primärenergiebedarf zur Raumheizung sowie elektrische Energie für Wärmepumpenanlagen
- elektrische Energie der Allgemeinflächen und allgemeinen Infrastrukturanlagen wie Treppenhäusern, Korridoren, Liften, Kälteerzeugungsanlagen oder Lüftungsanlagen

Nicht berücksichtigt ist der Bezug elektrischer Energie innerhalb der vermieteten Flächen. Diese Energie wird von den Mietern direkt bei einem Lieferanten bezogen.

Seit der Berichtsperiode 2020 erhebt Allreal zusätzlich die Qualität der zugekauften elektrischen Energie. Der Anteil von in der Schweiz produziertem Strom aus Wasserkraft betrug im Berichtsjahr rund 99.9 Prozent oder 14 785 408 Kilowattstunden. Die restlichen 0.1 Prozent verteilen sich auf Strom aus Photovoltaik, Abfallverbrennung oder Kernenergie.

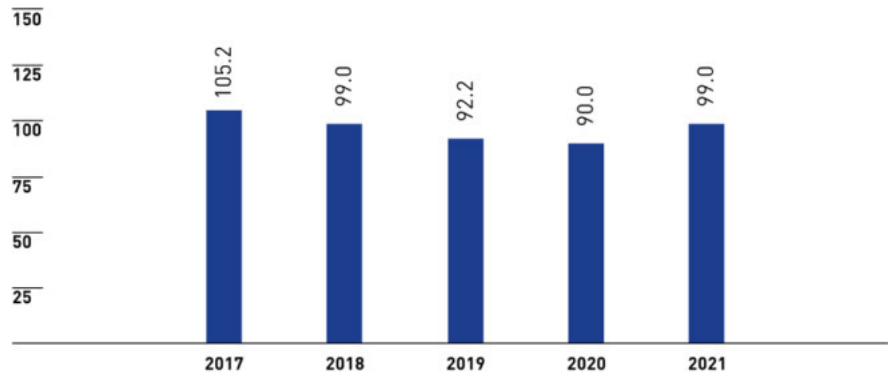
Die Erfassung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen erfolgt nach der Empfehlung «Ökobilanzdaten im Baubereich 2009/1:2016» von KBOB/ecobau/IPB. Darin sind für die unterschiedlichen Energieträger wie Erdgas, Heizöl, Fernwärme oder Strom Kennwerte definiert, die sowohl die Energiegewinnung wie auch die Verteilung und Bereitstellung berücksichtigen.

Anteil erneuerbarer Energie
in GWh

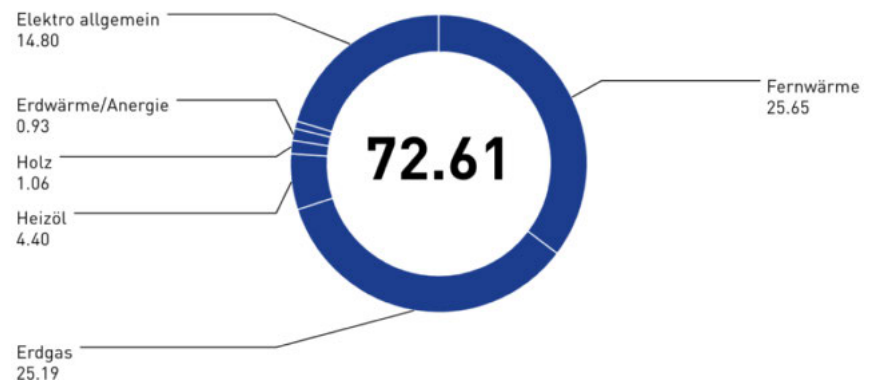


Total 61 Wohn- und Geschäftsliegenschaften mit insgesamt 784 928 m² vermietbarer Fläche.

Energieintensität
in kWh/m² vermietbare Fläche



Gesamtenergieverbrauch nach Quellen
in GWh



Total 61 Wohn- und Geschäftsliegenschaften mit insgesamt 784 928 m² vermietbarer Fläche.

Sämtliche Energieträger für die Versorgung der Gebäude im Portfolio von Allreal werden zugekauft. Allreal besitzt und betreibt keine eigenen Energieerzeugungsanlagen wie etwa Blockheizkraftwerke und verursacht daher keine direkten Treibhausgas (THG)-Emissionen.

Die indirekten energiebedingten THG-Emissionen beziehen sich ausschliesslich auf den Ausstoss von Kohlendioxid (CO₂). Weitere für den Treibhauseffekt relevante Gase werden nicht bilanziert.

Die Menge an CO₂-Emissionen wird aufgrund der Energieträger und der zugewiesenen Kennwerte als CO₂-Äquivalent berechnet. Die Bilanzierung und Kennwertbildung erfolgt analog zum bilanzierten Energieverbrauch.

Da ausser CO₂ keine weiteren relevanten Gase ausgeschieden werden, entfällt die Betrachtung des globalen Erwärmungspotenzials (Global Warming Potential GWP) und dessen Auswirkungen über den Zeitraum von 100 Jahren. Die Bilanzierung erfolgt ausschliesslich über das betrachtete Portfolio von Allreal und enthält keine gehandelten THG-Emissionen und keine sonstigen indirekten THG-Emissionen.

Indirekte energiebedingte Treibhausgas-Emissionen
in t CO₂-Äquivalent

9562

Indirekte energiebedingte Treibhausgas-Emissionen
in kg CO₂-Äquivalent/m² vermietbare Fläche

12.2