Nachhaltigkeitsbericht

Nachhaltigkeit bei Allreal

Geschätzte Leserinnen und Leser

In der Schweiz sind der Bau und der Betrieb von Gebäuden und Infrastrukturen für rund die Hälfte des Rohstoffbedarfs, einen Drittel der CO_2-Emissionen und über 80% des Abfalls verantwortlich. Durch die hohe Nachfrage nach Immobilien und die damit verbundene Bautätigkeit wird sich diese Tatsache ohne engagiertes Handeln aller Beteiligter nicht verändern. Deshalb ist es so entscheidend, wie wir bauen und wie wir unser Portfolio bewirtschaften.

Als Immobilienunternehmen mit integrierter Entwicklungs- und Baukompetenz sind wir uns unserer Verantwortung bewusst. In unserer Nachhaltigkeitsstrategie definierte Ziele sind unter anderem die Reduktion von CO_2 und die Senkung unseres Ressourcenverbrauchs. Für uns ist eine nachhaltige Bauweise, etwa mit kreislauffähigen Baumaterialien oder dem Einsatz erneuerbarer Energieträger, eine Grundvoraussetzung für den langfristigen Erfolg. Auch im vergangenen Jahr haben wir uns engagiert, um unsere ambitionierten Nachhaltigkeitsziele zu erreichen und unsere Strategie weiterzuentwickeln.

Mitte Jahr haben wir gemeinsam mit elf anderen grossen Bauträgern die Charta Kreislauforientiertes Bauen unterzeichnet. Damit bekennen wir uns zur Ambition, bis 2030 die Verwendung von nicht erneuerbaren Primärrohstoffen auf 50% der Gesamtmasse zu senken, den Ausstoss indirekter Treibhausgasemissionen konsequent zu erfassen und stark zu reduzieren sowie die Kreislauffähigkeit von Sanierungen und Neubauten zu verbessern.

Seit 2023 sind wir auch im Vorstand des Netzwerks Nachhaltiges Bauen Schweiz (NNBS) vertreten. Auch hier sind wir an vorderster Stelle dabei, wenn es darum geht, nachhaltige Lösungen zu entwickeln und die Zusammenarbeit von Wirtschaft, öffentlicher Hand, Bildung, Politik und Wissenschaft zu stärken.

Um unsere wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen zu schärfen, sind wir im vergangenen Jahr in einen intensiven Dialog mit unseren Stakeholdern getreten. Das Ergebnis ist eine aktuelle Matrix der wesentlichen Themen als Basis für die Ausrichtung unserer Bestrebungen im Bereich Nachhaltigkeit.

Im April 2023 haben wir unsere erste grüne Anleihe über CHF 150 Mio. emittiert. Die Ausgabe einer grünen Anleihe ist die logische Folge aus der Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Mit dem so generierten Kapital finanzieren wir konkrete Investitionen zur Verbesserung der Energieeffizienz und zur Reduktion der Treibhausgasemissionen in unserem Portfolio.

Ralph-Thomas Honegger
Präsident des Verwaltungsrats

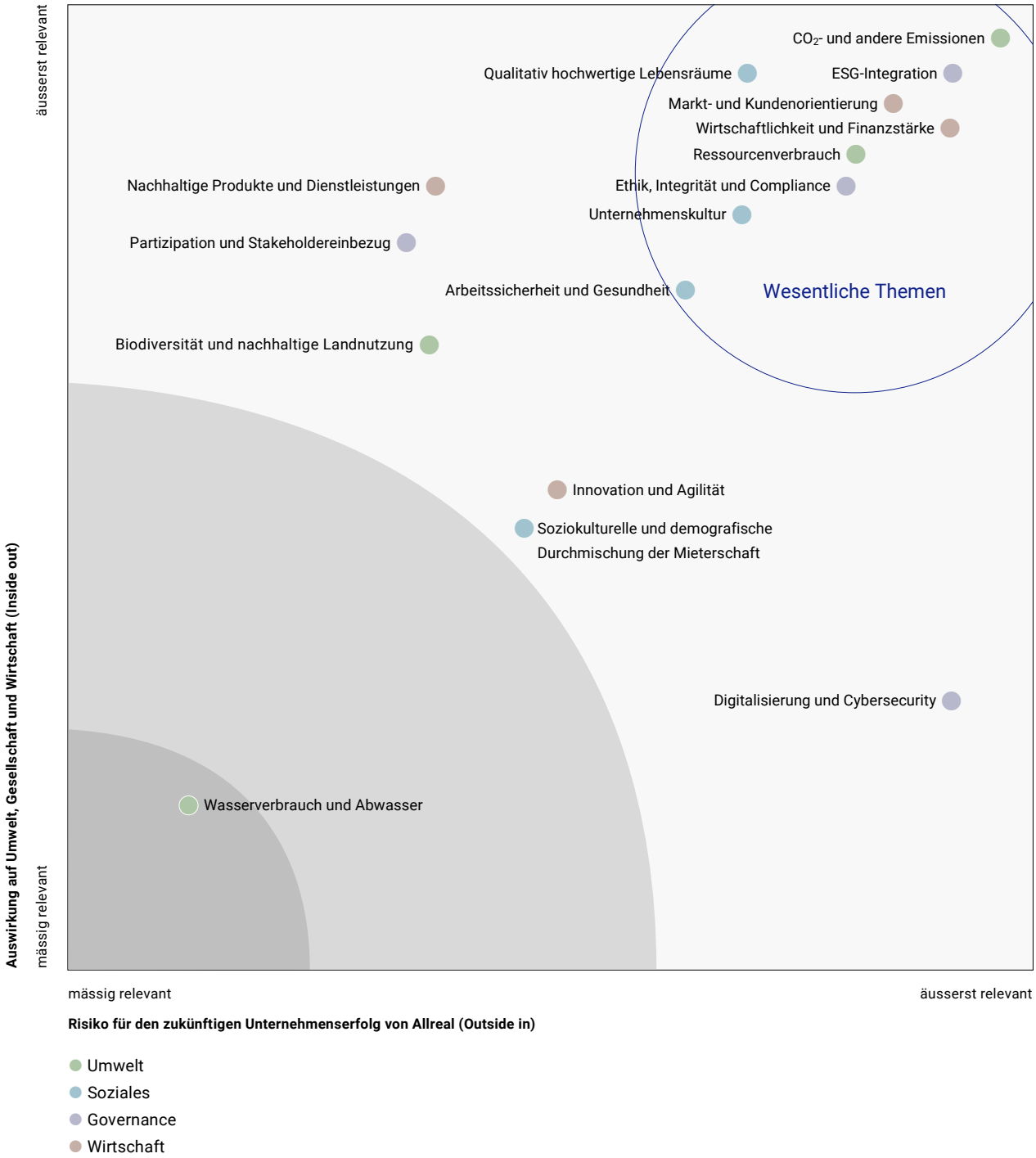
Stephan Widrig
CEO

Stakeholderdialog und wesentliche Nachhaltigkeitsthemen
(GRI 3-1, 3-2)

Die Markt- und Kundenorientierung ist für Allreal ein wesentliches Thema. Wir pflegen deshalb einen aktiven Stakeholderdialog. Dazu gehören unter anderem der regelmässige Informationsaustausch mit Behördenvertretern und Kunden auf Geschäftsleitungsebene, die Mitarbeit in Branchenverbänden, Umfragen zur Kundenzufriedenheit, Mitarbeiterbefragungen oder Schulungen zum Verhaltenskodex sowie die laufenden Gespräche mit Lieferanten und Unternehmern. Darüber hinaus steht Allreal in regelmässigem Dialog mit Investoren und Finanzanalysten und führt zweimal jährlich eine Analysten- und Medienkonferenz zur Publikation des Jahres- bzw. Halbjahresberichts durch.

Zur Bestimmung und Überprüfung der wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen haben wir Ende 2023 einen mehrstufigen, systematischen Stakeholderdialog aufgenommen. Zuerst intern, mit ausgewählten Mitarbeitenden aus allen Bereichen und Hierarchiestufen, und anschliessend extern, unter anderem mit Mietervertretern, Zulieferern sowie Vertretern aus der Wissenschaft, der Zivilgesellschaft und der Finanzbranche. Ziel dabei war es, Herausforderungen, Bedürfnisse und Erwartungen der Stakeholder zu den wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen besser kennenzulernen und Anregungen aufzunehmen, um das Nachhaltigkeitsengagement von Allreal weiterzuentwickeln und zu verbessern. Gleichzeitig erfolgte eine breit angelegte, schriftliche Umfrage zu den wesentlichen Themen. Die erhobenen Themen wurden nach ihrer Relevanz für Allreal und für unsere Stakeholder bewertet und analysiert.

Unter Berücksichtigung der Anregungen aus dem internen und externen Dialog sowie der schriftlichen Umfrage hat Allreal die folgende Wesentlichkeitsmatrix abgeleitet:



Basierend auf dieser Matrix hat Allreal die folgenden wesentlichen Themen definiert:

Umwelt	Soziales	Governance	Wirtschaft
– CO_2- und andere Emissionen – Ressourcenverbrauch	– Qualitativ hochwertige Lebensräume – Unternehmenskultur – Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	– ESG-Integration – Ethik, Integrität und Compliance	– Wirtschaftlichkeit und Finanzstärke – Markt- und Kundenorientierung

Ziele und Zielerreichung

Die Nachhaltigkeitsstrategie von Allreal, die wir 2021 erarbeitet und 2023 überprüft haben, beruht auf 12 thematischen Schwerpunkten in den drei Dimensionen Umwelt, Soziales und Governance. Sie definiert klare Leistungskennzahlen mit einem Zeithorizont von jeweils drei Jahren sowie einen CO_2-Absenkpfad bis ins Jahr 2050.

Leitmotiv	Allreal schafft Werte …		
Visionen	**… durch volle CO_2-Neutralität**	**… durch Übernahme von Verantwortung**	**… durch glaubwürdige Unternehmensführung**
Themenfelder	**Umwelt** – CO_2-Neutralität bis spätestens 2050 – Nachhaltiges Bauen – Kreislauffähiges Bauen – Nachhaltiges Energiemanagement	**Soziales** – Umfassende Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz – Echte Chancengerechtigkeit – Qualitativ hochstehende Gestaltung der Lebensräume – Gewährleistung von Datensicherheit	**Governance** – Nachhaltigkeit der Unternehmensführung – Empfängerorientierte Berichterstattung – Einfaches und langfristig ausgerichtetes Vergütungssystem – Zeitgemässe Zusammensetzung VR/GLG

Im Bereich «Umwelt» wollen wir bis spätestens im Jahr 2050 die volle CO_2-Neutralität über das gesamte Portfolio der Renditeliegenschaften erreichen und bis im Jahr 2030 den Anteil fossiler Brennstoffe beim Energieverbrauch gegenüber dem Basisjahr 2021 halbieren. Darüber hinaus setzt Allreal auf nachhaltiges und kreislauffähiges Bauen.

Umwelt

	Ziel	Massnahmen 2023	Leistungskennzahlen	2022	2023	Zielwert 2024	Stand
CO_2-Neutralität bis spätestens 2050	Allreal wird den Verbrauch an fossilen Brennstoffen bis 2030 halbieren und bis spätestens 2050 CO_2-Neutralität erreichen	– Sanierungsprojekt Birmensdorferstrasse/ Weststrasse gestartet – Einbezug der Liegenschaften Romandie für Absenkpfad – Fortführung Teilkompensation CO_2-Emissionen durch Kauf von Zertifikaten	– Anteil fossiler Brennstoffe für die Energieerzeugung bei Renditeliegenschaften[3]	59%	58%	< 59%	auf Kurs
			– Anzahl Tonnen Teilkompensation CO_2-Emissionen durch Kauf von Zertifikaten[3]	8000 t	6000 t	< 4000 t	geplant
Nachhaltiges Bauen	Allreal fördert nachhaltige Bauprojekte und berücksichtigt dabei Klimarisiken und Biodiversität	– Verabschiedung Labelstrategie Allreal – Start der ersten SNBS-Areal-Zertifizierung für Baarermatte – Einsitz Allreal in Vorstand NNBS – Interne Workshops zum Thema nachhaltiges Bauen durchgeführt – Abschluss des LEED-Platinum-Projekts Bellerivestrasse 36 mit begrünter Dachterrasse	– Flächenanteil der Renditeliegenschaften mit Zertifizierung / NH-Label[2]	40%	41.4%	> 42%	geplant
			– Anzahl Projekte mit intensiver Dach- und Fassadenbegrünung aus eigener Entwicklungstätigkeit[2]	1	2	2	auf Kurs
Kreislauffähiges Bauen	Allreal will den Ressourcenverbrauch in der Realisation von Neubauten kontinuierlich senken	– Gründungsmitglied der «Charta Kreislauforientiertes Bauen» und Einsitz im Steuerungsgremium – Verabschiedung einer Strategie zur Förderung des kreislauffähigen Bauens	– Anzahl Aus- und Weiterbildungen in der Sparte Realisation zur Förderung des Wertstoffbewusstseins[1]	0	1	1	auf Kurs
			– Anzahl vom Geschäftsbereich Realisation eingeforderter und nach Wertstoffen optimierter Entsorgungskonzepte[2]	0	1	> 4	geplant
Nachhaltiges Energiemanagement	Allreal nutzt ein nachhaltiges Energiemanagement	– Start der digitalen Verbrauchserfassung, Roll-out erster automatisierter Messungen in den Liegenschaften – Weiterer Ausbau PV-Anlagen mit 3319 Kilowatt Spitzenleistung im Jahr 2023	– Flächenanteil mit Verbrauchserfassung in den Renditeliegenschaften[3]	23%	42%	> 80%	geplant
			– Installierte kWp-Leistung von PV-Anlagen in den Renditeliegenschaften[3]	137	3456	> 5500	geplant
			– Anteil Parkplätze in den Wohnliegenschaften mit Elektro-Ladestationen[3]	20%	20%	> 25%	geplant
			– Energieverbrauch pro Energiebezugsfläche (kWh/m^2a)[1]	84.5	76	< 77	auf Kurs

1 Zielwert pro Jahr
2 Zielwert kumuliert bis Ende 2024
3 Zielwert per 31. Dezember 2024

Die Schwerpunkte im Bereich «Soziales» fokussieren zum einen auf ein attraktives und sicheres Arbeitsumfeld für die Mitarbeitenden und zum anderen auf Prozesse zur Schaffung von qualitativ hochwertigen Lebensräumen.

Soziales

	Ziel	Massnahmen 2023	Leistungskennzahlen	2022	2023	Zielwert 2024	Stand
Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	Allreal legt Wert auf Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	– Überprüfung der Sicherheitsvorschriften mittels unangemeldeter Baustellenaudits – Information über die Erkenntnisse aus den internen Audits erfolgte an internen Schulungen – Weiterbildung der Mitarbeitenden der internen Sicherheitsorganisation – Fortführung der Zusammenarbeit mit einer externen Fachstelle für Fälle von Mobbing oder Belästigung	– Anzahl durchgeführter unangemeldeter Baustellenaudits[1]	12	14	> 10	auf Kurs
			– Anteil Sicherheitsrisiken vom Total Beanstandungen bei Baustellenaudits[1]	8%	8.8%	< 5%	geplant
			– Anzahl Meldungen an die externe Fachstelle Mobbing und Belästigung[1]	0	0	0	auf Kurs
Echte Chancengerechtigkeit	Allreal fördert die Chancengerechtigkeit und die kontinuierliche Aus- und Weiterbildung der Mitarbeitenden	– Weiterführung Personalstrategie mit aktiver Förderung der Vereinbarkeit von Arbeit und Privatleben – Weiterführung Laufbahnentwicklungen und aktive Förderung von Weiterbildungen – Weiterentwicklung der Unternehmenskultur und der Werte	– Anzahl Aus- und Weiterbildungsstunden pro Mitarbeiter[1]	28.6	28.5	> 25	auf Kurs
			– Anteil Mitarbeitende mit Teilzeitpensum im Verhältnis zur gesamten Belegschaft[3]	18%	18%	> 25%	nicht auf Kurs
			– Anzahl Lohngleichheitsanalysen mit positiver Bestätigung[2]	0	0	1	geplant
			– Anzahl Personen von «Athletes Network» in Allreal-Praktika[1]	2	0	2	geplant
Qualitativ hochstehende Gestaltung der Lebensräume	Allreal gestaltet Projekte mit hoher Lebensqualität und pflegt eine aktive Zusammenarbeit mit externen Anspruchsgruppen	– Finalisierung des Bewertungsrasters Lebensraum für die Bewertung und Erweiterung des externen Beirats um 1 Mitglied – Zwei Projektnachbetrachtungen durchgeführt	– Anzahl Projektbesprechungen des Beirats Lebensräume[1]	2	2	> 2	geplant
			– Anzahl Umfragen zur Mieterzufriedenheit und zum Mietangebot sowie zur Bewirtschaftung[3]	1	1	2	geplant
Gewährleistung von Datensicherheit	Allreal gewährleistet Datensicherheit auf hohem Niveau unter Einsatz moderner IT-Architektur	– Durchführung IT-Penetrationstest und Analyse Cyber-Risiken für Immobilienportfolio durch externe Stellen – Durchführung einer Datenschutzschulung für alle Allreal-Mitarbeitenden	– Anzahl extern durchgeführter IT-Penetrationstests[1]	1	1	1	auf Kurs
			– Anzahl durchgeführter Schulungen für Belegschaft zu Datensicherheit und/oder Datenschutz[3]	0	1	2	geplant

1 Zielwert pro Jahr
2 Zielwert kumuliert bis Ende 2024
3 Zielwert per 31. Dezember 2024

Im Bereich «Governance» steht die gute Unternehmensführung im Vordergrund. Dazu gehören unter anderem eine zeitgemässe Zusammensetzung der Unternehmensorgane, das Vergütungssystem und die Berichterstattung.

Governance

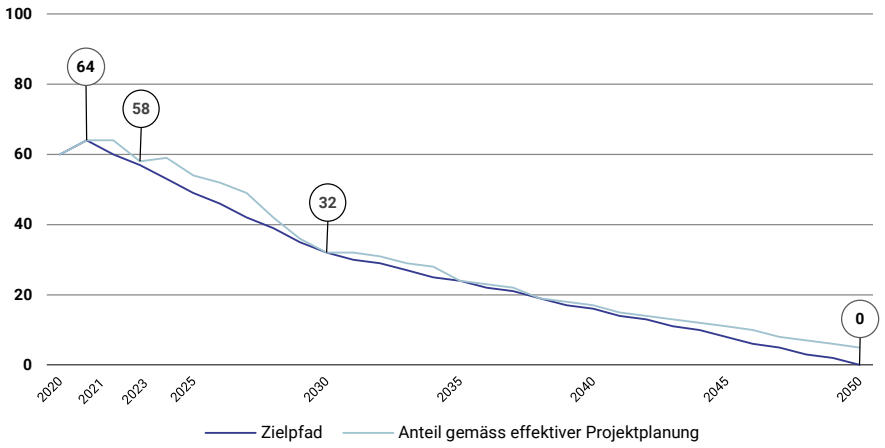
	Ziel	Massnahmen 2023	Leistungskennzahlen	2022	2023	Zielwert 2024	Stand
Nachhaltigkeit in der Unternehmensführung	Allreal hat die Nachhaltigkeit auf Stufe obere Unternehmensführung verankert	– Interne Schulungen zum Thema ESG in GL durchgeführt – Stakeholderdialog durchgeführt mit Vertretung VR und GL	– Anzahl GL-Sitzungen mit ESG-Traktanden[1] – Anzahl externe Aus- und Weiterbildungsstunden mit ESG-Bezug pro GL-Mitglied[1]	5 0	4 8	> 6 > 8	geplant auf Kurs
Empfängerorientierte Berichterstattung	Allreal kommuniziert jährlich den Zielerreichungsgrad der ESG-Strategie und lässt die Nachhaltigkeitskennzahlen ab 2023 extern prüfen	– Berichterstattung nach limited assurance – Ausweis des CO_2-Ausstosses nach GHG-Protokoll. Angepasste Faktoren – Interner und externer Stakeholderdialog sowie schriftliche Umfrage durchgeführt	– Anzahl externer Prüfungen ESG-Kennzahlen[2] – Anzahl von Allreal durchgeführter Anlässe bei relevanten Stakeholdern mit ESG-Bezug[2]	0 0	1 2	2 2	auf Kurs auf Kurs
Einfaches und langfristig ausgerichtetes Vergütungssystem	Allreal berücksichtigt nachhaltigkeitsrelevante Faktoren bei der Vergütung der Gruppenleitung und ausgewählter Mitarbeitender	– Jedes GLG-Mitglied hat individuelle ESG-Zielvorgaben mit Relevanz für Funktionsboni	– Durchschnittlicher ESG-Zielerreichungsgrad für die Gruppenleitung[1] – Anteil Mitarbeitender mit ESG-Leistungskennzahlen in Zielvereinbarungen im Verhältnis zur gesamten Belegschaft[3]	100% 2%	90% 2%	80% > 20%	geplant nicht auf Kurs
Zeitgemässe Zusammensetzung VR/GL	Allreal will den Frauenanteil im Verwaltungsrat und in der Gruppenleitung erhöhen		– Anteil Frauen im Verwaltungsrat[3] – Anteil Frauen in der Gruppenleitung[3]	25% 0%	25% 0%	> 25% > 0%	nicht auf Kurs nicht auf Kurs

1 Zielwert pro Jahr
2 Zielwert kumuliert bis Ende 2024
3 Zielwert per 31. Dezember 2024

CO_2-Absenkpfad

Ein Schwerpunkt im Bereich «Umwelt» ist die Erreichung der CO_2-Neutralität bis spätestens 2050. Als wichtiges Zwischenziel gilt hierbei die Reduktion des Anteils an fossilen Energieträgern bis 2030 um 50% (von 64% im Jahr 2021 auf 32% fossile Energieträger).

CO_2-Absenkpfad
Anteil fossiler Energieträger [%] im Portfolio der Renditeliegenschaft



Um die ambitionierten Ziele aus dem Absenkpfad zu erreichen, haben wir klare Vorgaben für die Sanierung und den Neubau von Liegenschaften definiert mit Grenzwerten für die zulässigen Treibhausgasemissionen (Kapitel Labelstrategie). Dabei setzen wir auf den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS).

Die Berechnung des Absenkpfads basiert auf der Annahme, dass die Fernwärme auch zukünftig einen fossilen Anteil beinhaltet. Wenn die Fernwärme schneller komplett dekarbonisiert wird, können die CO_2-Ziele entsprechend schneller erreicht werden.

Allreal kompensiert CO_2-Emissionen teilweise. Im Jahr 2023 wurden rund 6000 t CO_2 durch Klimakompensationsprojekte kompensiert, die nach anerkannten Standards wie Gold-Standard oder Verified Carbon Standard (VCS) zertifiziert sind.

Beitrag zu den nachhaltigen Entwicklungszielen

Im Jahr 2015 verabschiedeten die Mitgliedstaaten der Vereinten Nationen die «Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung». Das Kernstück dieser Agenda sind die 17 globalen Ziele für nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDG) mit 169 Unterzielen. Sie sollen bis 2030 global und von allen UNO-Mitgliedstaaten erreicht werden. Mit den Geschäftsaktivitäten und der Nachhaltigkeitsstrategie trägt Allreal zur Erreichung mehrerer dieser Ziele bei.

Abgeleitet aus dem Geschäftsmodell ist das Leitmotiv für Allreal: «Nachhaltige Städte und Gemeinden».

Leitmotiv

Weitere Themen

Klima und Energie

Förderung der Kreislaufwirtschaft

Allreal als attraktiver und sicherer Arbeitgeber

Umwelt

Im Bereich Umwelt sind die wesentlichen Themen und entsprechenden Ziele die Reduktion von CO_2- und anderen Emissionen sowie die Senkung des Ressourcenverbrauchs. Die Leitlinien sind in der «Charta Kreislauforientiertes Bauen» und in der Labelstrategie festgehalten. Die Verantwortlichkeit für die Umsetzung liegt bei den Geschäftsfeldern Entwicklung, Realisation und Immobilien mit Beratung und Unterstützung durch den Bereich Nachhaltigkeit. Seit 2023 ist Allreal im Vorstand des Netzwerks Nachhaltiges Bauen Schweiz (NNBS) vertreten. Dies bekräftigt das Engagement von Allreal in der Entwicklung von nachhaltigen Lösungen und in der Zusammenarbeit von Wirtschaft, öffentlicher Hand, Bildung, Politik und Wissenschaft.

Vielseitiges Engagement

Im Berichtsjahr wurden 14 Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von 3319 kW-peak in Betrieb genommen. Alle bisher installierten Anlagen haben im Kalenderjahr 878 MWh erneuerbaren Strom produziert. Ausserdem haben wir den Anteil erneuerbarer Energie im Portfolio weiter ausgebaut und fördern Heizungen mit erneuerbaren Energieträgern bei Neubauten und bei Sanierungen. Im Bereich E-Mobility wurden 2023 keine weiteren Ladestationen installiert, da die Mietauslastung der letztjährig installierten Ladestationen noch nicht ausgeschöpft ist.

Zur Erreichung des CO_2-Absenkpfads sind wertvermehrende Investitionen in erneuerbare Energieträger und Energieeffizienzmassnahmen in Höhe von rund CHF 60 Mio. bis ins Jahr 2030 in der Deutschschweiz geplant. Durch die Vergrösserung des Portfolios in der Romandie im Rahmen einer Akquisition im Jahr 2021 sind zusätzliche Investitionen von rund CHF 5 Mio. notwendig, um die Liegenschaften in der Westschweiz zu sanieren. So werden bis ins Jahr 2030 insgesamt rund CHF 65 Mio. wertvermehrende in erneuerbare Energieträger und Energieeffizienzmassnahmen investiert.

Im April 2023 hat Allreal zudem zum ersten Mal eine grüne Anleihe in Höhe von CHF 150 Mio. emittiert. Diese Mittel wurden 2023 vollumfänglich für den Bau und die Sanierung von Immobilien mit einem hohen Nachhaltigkeitsstandard und für die Installation von Photovoltaikanlagen verwendet. Auch dank solcher Massnahmen kann der Zielwert – den Anteil fossiler Energieträger bis 2030 auf 32% im Vergleich mit dem Basisjahr 2021 zu halbieren – voraussichtlich erreicht werden. Aktuell ist der Absenkpfad mit einem Anteil von 58% fossiler Energieträger im Jahr 2023 auf Kurs.

Mit der Unterzeichnung der «Charta Kreislauforientiertes Bauen» bekennt sich Allreal zur gemeinsamen Ambition, bis 2030 die Verwendung von nicht erneuerbaren Primärrohstoffen auf 50% der Gesamtmasse zu reduzieren, die grauen Treibhausgasemissionen zu erfassen und stark zu reduzieren sowie die Kreislauffähigkeit von Sanierungen und Neubauten zu messen und zu verbessern. Lesen Sie mehr im Onlinebericht zum Thema kreislauforientiertes Bauen.

Labelstrategie

Um die ehrgeizigen Ziele aus dem Absenkpfad zu erreichen, hat Allreal klare Vorgaben für die Sanierung und den Neubau von Liegenschaften definiert. Dabei setzen wir auf den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Sämtliche Neubauten werden nach SNBS Gold erstellt und zertifiziert. Darin enthalten sind ambitionierte Grenzwerte für die zulässigen Treibhausgasemissionen im Betrieb sowie in der Erstellung. Bisher lag der Fokus im Energiebereich hauptsächlich auf der Betriebsenergie (Heizungsersatz, verbesserte Dämmung etc.), nun werden die Emissionen während des Baus sowie bei der Herstellung von Baumaterialien ebenso berücksichtigt, was ein umfassender Ansatz ist. In der grauen Energie sind sämtliche Prozesse über den Lebenszyklus eines Gebäudes oder Bauteils enthalten: Es werden Erstellung, Ersatzinvestition und Entsorgung unter Einbezug der Amortisationszeiten der einzelnen Bauteile mit eingerechnet.

	Sanierung		Neubau	
Liegenschaften Portfolio und Verkauf	Vorzugsweise nach SNBS-Erneuerung*		SNBS Gold	
Ambitionierte Zielwerte für Betriebsemissionen**	**Wohnen**	**Gewerbe**	**Wohnen**	**Gewerbe**
	≤ 4.0 kg CO_2e/m^2a	≤ 5.0 kg CO_2e/m^2a	0.0 kg CO_2e/m^2a	≤ 1.0 kg CO_2e/m^2a

* Wenn nicht passend umsetzbar, dann Alternative wie z. B. Minergie ECO oder BREEAM in Use
** Berechnung Grenz- und Zielwert gemäss SIA 390/1, SIA 2032, KBOB

Energieverbrauch und CO_2-Emissionen ☑

(GRI 302-1, 302-3, 305-1–4)

Allreal engagiert sich dafür, den Energieverbrauch und damit einhergehend den Ausstoss von Treibhausgasen tief zu halten und schrittweise zu reduzieren. Neben der Bausubstanz und dem Gebäudebetrieb beeinflussen auch die Umweltbedingungen in den Wintermonaten den Heizungs- und somit Energieverbrauch.

Der in diesem Bericht ausgewiesene Energieverbrauch umfasst alle Renditeliegenschaften, die per 31. Dezember 2023 im Eigentum von Allreal waren. Liegenschaften, die in der Berichtsperiode verkauft oder aufgrund von Totalsanierungen oder Umbauten nicht vermietet wurden, sind nicht enthalten. Werden Gebäude neu ins Portfolio der Renditeliegenschaften aufgenommen, so werden diese erstmalig in der Energiebilanz berücksichtigt, wenn Verbrauchsdaten von mindestens 12 Monaten vorliegen. Dadurch kann die vermietbare Fläche der energetisch ausgewerteten Liegenschaften geringer sein als die im Geschäftsbericht ausgewiesene vermietbare Fläche aller Liegenschaften. Im Geschäftsjahr 2023 handelt es sich um insgesamt 800 460 m^2 vermietbarer Fläche, die in der Energiebilanz berücksichtigt wird.

Der Energieverbrauch enthält folgende Komponenten:
- Primärenergiebedarf zur Raumheizung sowie elektrische Energie für Wärmepumpenanlagen
- Elektrische Energie der Allgemeinflächen und allgemeinen Infrastrukturanlagen wie Treppenhäuser, Korridore, Lifte, Kälteerzeugungsanlagen oder Lüftungsanlagen
- Der Mieterstrom wird nicht ausgewiesen

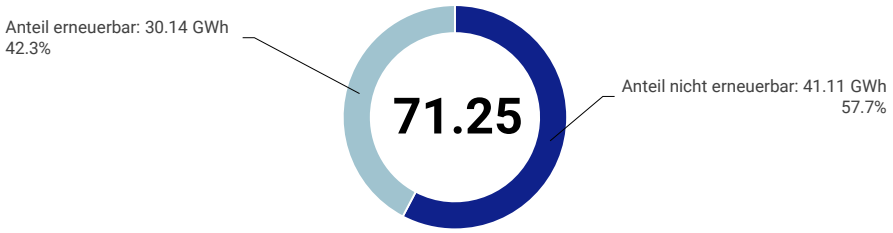
In der Methodologie zur Messung des Energieverbrauchs und der CO_2-Bilanzierung sind folgende Änderungen gegenüber dem Vorjahr zu erwähnen:
- Das 2021 erworbene Portfolio in der Romandie wird nun vollumfänglich in den Daten abgedeckt, wodurch die vermietbare Fläche gestiegen ist.
- Bei der Bilanzierung der Treibhausgasemissionen berichtet Allreal ab diesem Berichtsjahr gemäss dem international anerkannten GHG-Protokoll. Allreal deckt dabei Scope 1 (direkte Emissionen), 2 (indirekte Emissionen) und 3.3 (Brennstoff und energiebezogene Emissionen) ab. Der Mieterstrom wird aktuell nicht ausgewiesen.
- Ausserdem erfassen wir seit dem Berichtsjahr 2023 differenziert, welche Liegenschaft an welches Fernwärmenetz angeschlossen ist. Dies, weil die unterschiedlichen Fernwärmeanbieter unterschiedliche Wärmequellen verwenden und folglich mehr oder weniger CO_2-Emissionen generieren. Die Angaben für die Jahre 2022 und 2021 wurden rückwirkend nach dieser Methodologie nochmals berechnet, um genaue und vergleichbare Angaben machen zu können (Market-based-Ansatz). Demnach sind die im vorliegenden Bericht aufgeführten Vorjahreswerte nicht deckungsgleich mit den Werten aus den vergangenen Berichten.

Die mit ☑ gekennzeichneten Informationen zu 2023 wurden extern durch die Ernst & Young AG einer Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen. Der Bericht des unabhängigen Prüfers wird im Anhang aufgeführt.

Der Gesamtenergieverbrauch sank 2023 um 2.8% auf 71.25 GWh gegenüber dem Vorjahr. Die Energieintensität lag bei 89.0 kWh/m², im Vorjahr waren es 94.8 kWh/m² vermietbare Fläche. Hauptgrund dafür ist vor allem der milde Winter, der zu einer Abnahme der Heizgradtage gegenüber dem Vorjahr geführt hat.

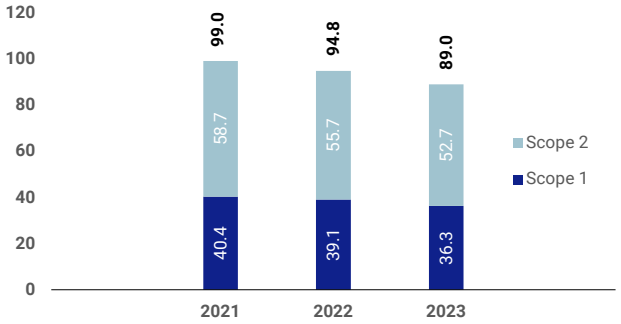
Genauere Angaben zur Methodologie und zu den Kennzahlen werden im Anhang ausgewiesen.

Anteil erneuerbarer Energie
in GWh

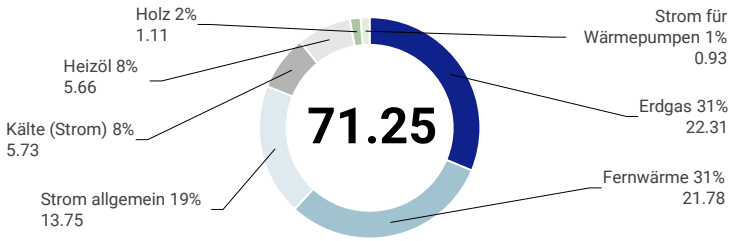


Wohn- und Geschäftsliegenschaften mit insgesamt 800 460 m² vermietbarer Fläche.

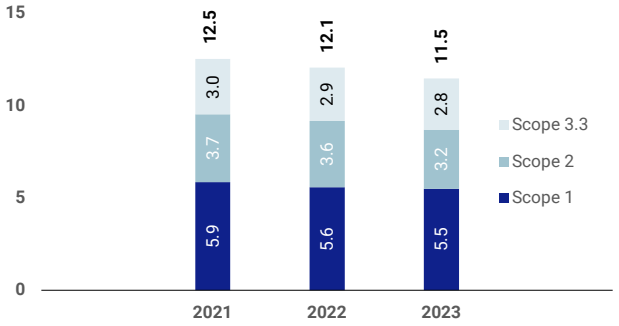
Energieintensität
in kWh/m² vermietbarer Fläche



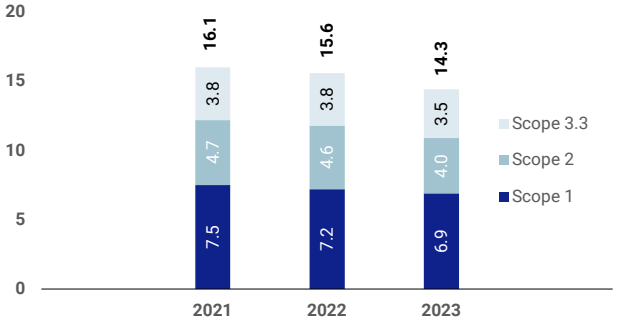
Gesamtenergieverbrauch nach Quellen
in GWh



Treibhausgasemissionen
Scope 1, Scope 2 (market-based) und Scope 3.3, in 1000 t CO_2e



Treibhausgasemissionen
Scope 1, Scope 2 (market-based) und Scope 3.3, in kg CO_2e pro m^2 vermietbare Fläche



Energiemonitoring

Grundlage für die Steigerung der Energieeffizienz ist die Kenntnis der genauen Energie- und Medienverbräuche. Um die Qualität der Daten zu erhöhen, haben wir im letzten Jahr mit der Digitalisierung der Datenerhebung begonnen. Neu können die Energieverbräuche direkt in einer eigens dafür aufgebauten Software verarbeitet werden. Dank der verbesserten Datengrundlage können wir in Zukunft gezielt Massnahmen zur Energieeffizienzsteigerung ableiten.

Soziales

Im Bereich Soziales sind die beiden Themen «Unternehmenskultur» sowie «Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz» abgedeckt. Mit Blick auf die Gesellschaft steht das wesentliche Thema «qualitativ hochwertige Lebensräume» im Fokus. Die Unternehmenskultur wird von allen Mitarbeitenden geprägt. Die gemeinsamen Werte wurden in einem partizipativen Vorgehen definiert und werden von der gesamten Belegschaft gelebt. Für die Arbeitssicherheit und den Gesundheitsschutz liegt die Federführung im Geschäftsfeld Realisation. Die Geschäftsfelder Entwicklung, Realisation und Immobilien engagieren sich gemeinsam und mit fachlicher Unterstützung eines externen Beirats sowie dem Bereich Nachhaltigkeit für die Schaffung qualitativ hochwertiger Lebensräume.

Partnerschaftliche, faire und langfristige Arbeitsbeziehungen sind uns wichtig. Dies zeigt sich etwa in einem im Branchenvergleich hohen durchschnittlichen Dienstalter. Leistungsfähige, kompetente und motivierte Mitarbeitende sind für eine nachhaltig erfolgreiche Geschäftstätigkeit von zentraler Bedeutung. Allreal zahlt allen Mitarbeitenden, unabhängig von Geschlecht und Anstellungsverhältnis, faire, marktgerechte Löhne und bietet überdurchschnittliche Sozial- und Lohnnebenleistungen. Dabei fördert das Unternehmen die kontinuierliche Aus- und Weiterbildung, Lohngleichheit und bietet ein agiles Arbeitskonzept.

Im vergangenen Jahr haben wir in einem partizipativen Prozess unsere Werte definiert: professionell, unternehmerisch, menschlich. Sie prägen unsere Kultur und lenken unser Verhalten. Sie widerspiegeln unseren Anspruch, wie wir miteinander umgehen. Und stehen für eine Haltung, die unseren gemeinsamen Erfolg ausmacht.

Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz ☑
(403-5, 403-9)

Die Arbeitssicherheit hat bei Allreal hohe Priorität, mit besonderem Fokus auf die Baustellen. Projekt- und Bauleiter unterstützen und überwachen die beauftragten Unternehmen bei der Planung und der Umsetzung aller Massnahmen zur Verhinderung von Unfällen. Dazu stehen ihnen im Allreal-Qualitätsmanagementsystem diverse Hilfsmittel wie Checklisten und Reglemente zur Verfügung.

Zudem stellen sie sicher, dass Besucherinnen und Besucher auf den Baustellen mit Sicherheitsmaterial ausgerüstet und mit den geltenden Sicherheitsregeln vertraut sind.

An den Bürostandorten stellt die Betriebssanität ein schnelles Eingreifen und Erste Hilfe bei Notfällen sicher. Um diese Aufgaben bestmöglich wahrzunehmen, werden alle Mitarbeitenden, die auf den Baustellen arbeiten oder der Betriebssanität angehören, mehrmals jährlich in verschiedenen Sicherheitsthemen geschult. Seit der Einführung des Monitorings der Sicherheitsaudits im Jahr 2016 haben wir die Zahl protokollierter erheblicher Sicherheitsrisiken pro Audit mehr als halbiert.

Im Verlauf des Berichtsjahres führten die Verantwortlichen für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz insgesamt 14 unangekündigte Baustellenaudits durch und protokollierten ihre Erkenntnisse. Bei 8.8% aller Beanstandungen wurden hohe Sicherheitsrisiken festgestellt. Gemeinsam mit der Bauleitung wurden umgehend die notwendigen Massnahmen eingeleitet, um diese Risiken zu beheben. Die bean-

standeten Punkte werden jeweils an internen Schulungen und Weiterbildungen im Folgejahr nochmals aufgenommen und die Sensibilisierung dadurch erhöht.

Im Jahr 2023 kam es auf Allreal-Baustellen weder zu tödlichen noch zu schwerwiegenden Unfällen. Insgesamt haben sich 3 von Allreal angestellte Personen oder Freelancer während der Arbeitszeit leicht verletzt, das entspricht 1.3% der gesamten Belegschaft oder 1.3 Fällen pro 200 000 geleistete Arbeitsstunden. Lesen Sie mehr zu unseren Massnahmen im Bereich Arbeitssicherheit im online Bericht.

Qualitativ hochwertige Lebensräume

Allreal schafft qualitativ hochwertige Lebensräume, in denen gerne gewohnt und gearbeitet wird. Dazu zählen eine ansprechende Gestaltung der Aussenflächen sowie deren Begrünung, der halböffentlichen Räume sowie die Bereitstellung überdachter Parkplätze, insbesondere für die nachhaltige Mobilität (Veloparkplätze und Ladeinfrastruktur für Elektromobilität).

Im Dezember 2022 haben wir im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie den Beirat Lebensräume gegründet. Er beurteilt die Wirkungsweise von Allreal-Projekten hinsichtlich sozialer Themen und leistet damit einen Beitrag zur Zielerreichung im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie. Dabei fokussiert der Beirat auf die Beurteilung des gestalteten Lebensraums und macht insbesondere qualitative Aussagen zur Ausgestaltung öffentlicher und halböffentlicher Räume. Neben rückwirkenden Beurteilungen bereits realisierter Projekte gibt er auch Empfehlungen für zukünftige Projekte ab. Diese fliessen zum Beispiel in die Ausschreibung von Studienaufträgen ein. Der Beirat besteht aus zwei Allreal-Vertretern (CEO und Leiter Nachhaltigkeit) sowie aus zwei externen Mitgliedern. Den Vorsitz hat ein externes Mitglied des Beirats.

Im Berichtsjahr wurden die beiden Areale Dietlimoos in Adliswil ZH und Grünhof in Zürich unter die Lupe genommen. Auf Basis der bei den Begehungen gemachten Erfahrungen wurde das Bewertungsraster nochmals geschärft und vereinfacht (erfahren Sie mehr in unserer Reportage).

Mitarbeiterentwicklung ☑

(GRI 404-1, 404-2)

Allreal legt grossen Wert auf die kontinuierliche interne und externe Aus- und Weiterbildung der Mitarbeitenden und übernimmt einen Grossteil der anfallenden Kosten. Zudem stellt das Unternehmen auch Arbeitszeit zur Verfügung. So stellen wir sicher, dass unsere Angestellten fachlich auf dem aktuellen Stand sind und qualitativ hochstehende Leistungen erbringen können. Diese Weiterbildungen können kürzere Kurse oder längere Programme auf Stufe Master, Bachelor, Certificate of Advanced Studies oder Fachausweis sein. Für neue Mitarbeitende steht online ein Einführungsprogramm zum Pre- und Onboarding zur Verfügung, das eine Übersicht zur Organisation und zu den Prozessen verschafft.

Im Geschäftsjahr 2023 haben sich die Mitarbeitenden von Allreal während durchschnittlich 28.5 Stunden weitergebildet. Das Unternehmen investierte dafür total CHF 386 061. Das entspricht im Durchschnitt CHF 1 609 pro Mitarbeiterin oder Mitarbeiter.

Weiterbildung
Stunden pro Mitarbeiterin oder Mitarbeiter 2023

28.5

Um gute Leistungen erbringen zu können, ist ausreichend Erholung wichtig. Bei Allreal haben alle Mitarbeitenden mindestens fünf Wochen Ferien. Zusätzlich ermöglicht ein attraktives Jahresarbeitszeitmodell eigenverantwortliches und flexibles Arbeiten. Allreal ermöglicht allen Mitarbeitenden mit Büroarbeitsplätzen das Arbeiten von zu Hause aus. Mit diesen Massnahmen fördert das Unternehmen auch die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben.

Alle fünf Dienstjahre erhalten die Angestellten ein Dienstaltersgeschenk in Form von Aktien, zusätzlichen Ferientagen oder einer Barauszahlung. Darüber hinaus verfügt Allreal für die Mitarbeitenden in der Deutschschweiz über eine eigene Pensionskasse mit attraktiven Leistungen und einem überdurchschnittlichen Deckungsgrad. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Allreal Romandie SA erhielten 2023 neue Arbeitsverträge mit Anstellungsbedingungen, die sich stark an diejenigen der Allreal Generalunternehmung AG anlehnen. In diesem Zusammenhang erhielten die Mitarbeitenden der Allreal Romandie SA auch eine deutlich verbesserte Versicherungslösung für die berufliche Vorsorge.

Allreal bietet den Mitarbeitenden, die auf den Einsatz ihres Privatautos verzichten und den öffentlichen Verkehr benützen, ein kostenloses Jahresabonnement für den gesamten Verkehrsverbund des Kantons Zürich oder eine gleichwertige Alternative in Genf, Bern oder Basel an.

Beschäftigung ☑

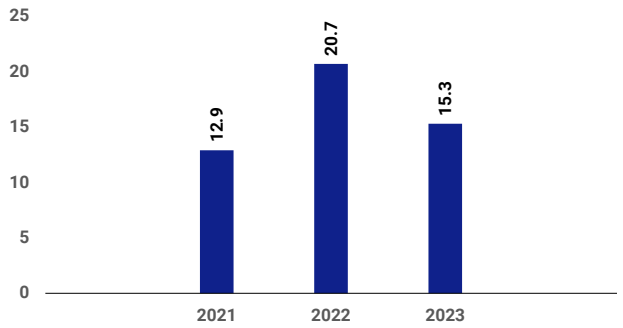
(GRI 2-7, 404-3, 405-1)

Alle Mitarbeitenden von Allreal erhalten jährlich eine Beurteilung ihrer Leistung, verbunden mit einer Zielsetzung für das folgende Jahr. Dieser standardisierte Prozess wird mit einer eigens entwickelten digitalen Lösung unterstützt.

Per 31. Dezember 2023 belief sich der Personalbestand auf 240 Mitarbeitende beziehungsweise 228 Vollzeitstellen. Es ist für uns selbstverständlich, dass alle betrieblichen Leistungen allen Mitarbeitenden angeboten werden, unabhängig davon, ob sie mit einem Voll- oder Teilzeitpensum angestellt sind. Darüber hinaus waren per 31. Dezember 2023 vier Freelancer im Umfang von 2.7 Vollzeitstellen für Allreal tätig. Der Frauenanteil beträgt 32.1%. Der Anteil wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich gesteigert und soll in den kommenden Jahren weiter erhöht werden. Im Verwaltungsrat lag der Frauenanteil im Berichtsjahr bei 25%.

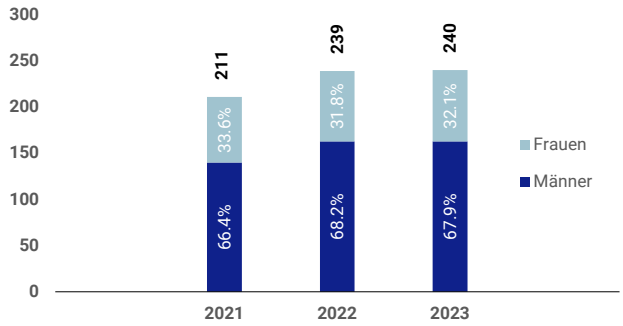
Die Fluktuationsrate lag im Berichtsjahr bei Allreal bei 15.3% und hat damit gegenüber dem Vorjahr um 5.4 Prozentpunkte abgenommen.

Fluktuationsrate
(in %)

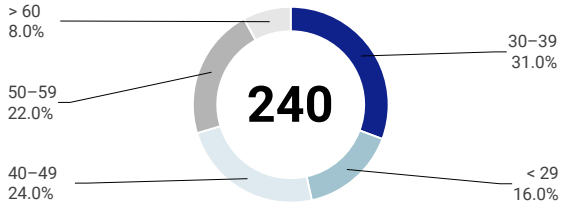


Der hier aufgeführte Wert wurde mit einer detaillierteren Methodik berechnet als die GRI-Fluktuationsrate (GRI 401-1b, siehe Seite 31). Die beiden Werte sind deshalb nicht deckungsgleich.

Anzahl Mitarbeitende
Mitarbeitende nach Geschlecht



Altersstruktur Mitarbeitende 2023
prozentualer Anteil



Genauere Angaben zu den Kennzahlen werden im Anhang ausgewiesen.

Governance

Im Bereich Governance stehen die wesentlichen Themen «ESG-Integration» und «Ethik, Integrität und Compliance» im Vordergrund. Die für Allreal grundlegenden Prinzipien der Zusammenarbeit sind im Verhaltenskodex festgehalten. Sie umfassen die folgenden Punkte: integres und gesetzeskonformes Handeln und Verhalten, Nichtdiskriminierung, Datenschutz und Vertraulichkeit, Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz sowie Schutz der Umwelt. Die Themenführung im Unternehmen liegt beim internen Revisor und dem Bereich Human Resources, bezüglich Datensicherheit im Bereich ICT. Für die Umsetzung sind alle Mitarbeitenden gleichermassen verantwortlich. Es finden regelmässig Fortbildungen zu den verschiedenen Themen statt. Die ESG-Integration erfolgt gruppenweit und über alle Hierarchiestufen hinweg unter der Federführung des Bereichs Nachhaltigkeit.

Organisatorische Verankerung des Themas Nachhaltigkeit

(GRI 2-13, 2-17)

Nachhaltigkeit ist bei Allreal in der Strategie und in der Unternehmenskultur verankert. Die oberste Verantwortung für das Thema liegt beim Verwaltungsrat, es betrifft jedoch sämtliche Geschäftstätigkeiten und erfordert das Engagement aller Mitarbeitenden. Der Verwaltungsrat entscheidet über die Nachhaltigkeitsstrategie und -ziele von Allreal und überwacht deren Entwicklung und Implementierung. Der Verwaltungsrat wird mindestens einmal pro Jahr über Nachhaltigkeitsbelange informiert. Er diskutiert und genehmigt die jährliche Nachhaltigkeitsberichterstattung und die wesentlichen Themen. Darüber hinaus war er am Stakeholderdialog und an der Wesentlichkeitsanalyse beteiligt. Dabei hat er das Wissen und die Anregungen von Vertretern der Wirtschaft, Zivilgesellschaft und Wissenschaft gesammelt und aufgenommen. Der Bereich Nachhaltigkeit ist direkt dem CEO unterstellt. Darüber hinaus werden für spezielle Aufgaben und Projekte Arbeitsgruppen und Komitees gebildet.

Für den Green Bond wurde ein ESG-Committee bestehend aus CEO, CFO, Leiter Immobilien und Leiter Nachhaltigkeit, gegründet. Das Komitee ist für die Auswahl und die Beurteilung von geeigneten Finanzierungsprojekten gemäss dem Rahmenwerk für grüne Anleihen verantwortlich und überwacht die Mittelallokation sowie deren Einfluss auf die Erreichung der Nachhaltigkeitsziele.

Der Beirat Lebensräume, bestehend aus CEO, Leiter Nachhaltigkeit sowie zwei externen Fachpersonen, beurteilt die Wirkungsweise unserer Projekte hinsichtlich sozialer Themen und macht insbesondere qualitative Aussagen zur Ausgestaltung öffentlicher und halböffentlicher Räume.

Nebst der organisatorischen Verankerung und gruppenweiten Integration werden Nachhaltigkeitsthemen verstärkt in die Fortbildungen sowie in die Prozesse und Abläufe integriert. So wurden 2023 mehrere Schulungen durchgeführt, wodurch rund 20% der Mitarbeitenden erreicht wurden. Die von den Mitarbeitenden im internen Dialog zu den wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen eingebrachten Anregungen und Bedürfnisse werden in zukünftige Aktionspläne und Strategien einfliessen. Zudem wurden 2023 diverse Richtlinien neu erstellt oder überarbeitet, wie beispielsweise die Labelstrategie, ein Konzeptpapier zur Ressourceneffizienz, die Guidelines für qualitativ hochwertige Lebensräume und die Bedingungen zum Werkvertrag.

Neues Datenschutzgesetz

Am 1. September 2023 trat das totalrevidierte Datenschutzgesetz in Kraft. Allreal ist davon insbesondere im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf, der Bewirtschaftung von Immobilien und im Personalwesen betroffen. Dank frühzeitiger Information über die anstehenden Änderungen sowie mehreren Schulungsveranstaltungen haben wir sichergestellt, dass alle Mitarbeitenden über das notwendige Wissen verfügen.

Integriertes Qualitätsmanagement

Allreal verfügt über ein umfassendes und standardisiertes Qualitäts- und Kostenmanagement, das konsequent umgesetzt und laufend aktualisiert wird. Die webbasierte Datenbank «Prozesse bei Allreal für Qualität» (PAQ) definiert Standards und Prozesse und stellt allen Mitarbeitenden Hilfsmittel wie Prozessbeschreibungen, Reglemente, Vorlagen und Beispiele für die tägliche Arbeit zur Verfügung.

Beschaffung

Als Total- und Generalunternehmung haftet Allreal für die Nichteinhaltung der Mindestlöhne und der gesetzlich vorgeschriebenen Arbeitsbedingungen durch Unternehmer sowie sämtliche ihnen nachfolgende Subunternehmer. Angesichts des hohen Kosten- und Termindrucks in der Baubranche besteht ein gewisses Risiko, dass es zu Verstössen gegen arbeits- und sozialversicherungsrechtliche Bestimmungen kommt. Damit verbunden sind nicht nur Qualitäts-, sondern auch Haftungs- und Reputationsrisiken. Wir sprechen uns dezidiert gegen Schwarzarbeit und Lohndumping aus und verpflichten alle Auftragnehmer, sich lückenlos an die geltenden gesetzlichen Bestimmungen zu halten.

Im Jahr 2023 wurden auf unseren Baustellen diesbezüglich keine Verstösse registriert. Um das Risiko von Zuwiderhandlungen gegen das Entsendegesetz weiter zu minimieren, haben wir diverse Massnahmen ergriffen. Dazu zählen beispielsweise strenge Vertragsbedingungen, eine Ausweispflicht für Bauhandwerker oder Zutrittskontrollen auf Grossbaustellen. Allreal hat mit dem Programm «Qualiconstruct» ein unternehmensspezifisches Zusammenarbeitsmodell entwickelt und kooperiert besonders eng und partnerschaftlich mit ausgewählten Unternehmen, die sich durch einen grossen Leistungsausweis bezüglich Qualität, Wirtschaftlichkeit, Bonität und Innovationskraft auszeichnen. Per Ende 2023 sind insgesamt 50 Unternehmen in 16 Arbeitsgattungen Teil dieses Programms. Die Zugehörigkeit der einzelnen Unternehmen zu Qualiconstruct wird jährlich überprüft.

Seit 2020 arbeiten wir zudem mit dem paritätischen Informationssystem Allianz Bau (ISAB). Die datenbasierte elektronische Plattform wird von den grossen Sozialpartnern im Bauhaupt- und Ausbaugewerbe getragen und schafft grösstmögliche Transparenz über die Einhaltung der geltenden Mindestarbeitsbedingungen. Die ISAB-Mitgliedschaft ist für uns ein wichtiges Kriterium bei der Vergabe von Aufträgen.

Allreal ist ausschliesslich in der Schweiz tätig und hält sich an die Verordnung über Sorgfaltspflichten und Transparenz bezüglich Mineralien und Metallen aus Konfliktgebieten und Kinderarbeit. In den Werkverträgen ist verankert, dass die von Allreal beauftragten Unternehmen dafür verantwortlich sind, die Sorgfaltspflicht gemäss dem Schweizer Obligationenrecht ebenfalls einzuhalten.

In der Berichtsperiode wurden, gemessen am Projektvolumen, 99.5% der Arbeiten an in der Schweiz domizilierte Unternehmen und Lieferanten vergeben.

Vor Ort eingesetzte und über die gesamte Bauzeit auf der Baustelle anwesende Bauleiterinnen und Bauleiter kontrollieren und steuern die Einhaltung der Normen und Gesetze sowie die Qualität der Ausführung. Die unternehmenseigene Serviceorganisation stellt sicher, dass allfällige Mängel, die nach Übergabe eines Bauobjekts auftreten, schnell und unkompliziert behoben werden. Für die Administration der Mängelbehebung steht den Verantwortlichen eine eigens entwickelte Onlineplattform zur Verfügung. Durch die systematische Erfassung der Mängel besteht zudem die Gewähr, dass allfällige Häufungen von Mängeln entdeckt und künftig bereits bei der Planung verhindert werden.

Kundenumfragen

Sowohl Kunden, die von Allreal Wohneigentum erwerben, wie auch eine Auswahl von Bauherrschaften von Drittprojekten erhalten nach Beendigung der Bauarbeiten die Möglichkeit, uns anhand eines standardisierten Fragebogens zu bewerten und konkrete Verbesserungsvorschläge anzubringen. Während des Geschäftsjahres 2023 wurden 5 von 8 versendeten Fragebögen retourniert. In der Gesamtbeurteilung waren dabei 20% der Bauherrschaften von Drittprojekten mit Allreal «sehr zufrieden», die restlichen 80% «zufrieden». Im Berichtsjahr hat Allreal keine neuen Wohnungen an Käuferinnen und Käufer übergeben.

Die Allreal-Bewirtschaftung führt alle zwei Jahre eine repräsentative Kundenumfrage bei Wohnungs- und Geschäftsmietern durch. Die Resultate liefern zusätzliche wertvolle Hinweise für die weitere Verbesserung der Servicedienstleistungen in den Bereichen Bewirtschaftung, Portfolio Management und Gebäudemanagement. Die nächste Umfrage findet im Jahr 2024 statt.

Verhaltenskodex

(GRI 2-24, 205)

Der für die gesamte Allreal-Gruppe verbindliche Verhaltenskodex beschreibt das von den Mitarbeitenden erwartete Geschäftsgebaren und definiert damit die Leitplanken, die ohne Ausnahmen und Einschränkungen zu respektieren und mitzutragen sind. Er hält aber auch die Sanktionen bei Verstössen fest. Das eigenverantwortliche Einhalten ethischer Standards und das strikte Befolgen aller für das Unternehmen relevanten Gesetze bilden die Basis unseres Handelns.

In dem seit dem Jahr 2018 bestehenden Verhaltenskodex hat Allreal die folgenden Korruptionsrisiken als wesentlich definiert: die Vergabe von Planer- und Subunternehmerleistungen, die Vergabe von Aufträgen für Bewirtschaftung und Facility-Management, die Akquisition von Entwicklungsliegenschaften, die Akquisition von GU-/TU-Aufträgen und den Kauf/Verkauf von Renditeliegenschaften. Alle neu eintretenden Mitarbeitenden werden über den Verhaltenskodex in Kenntnis gesetzt. Darüber hinaus wird im Auftrag des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung jährlich eine obligatorische Schulung aller Mitarbeitenden zu einem Thema aus dem Verhaltenskodex durchgeführt. Im Berichtsjahr stand das Thema «Bestechung und Korruption» im Mittelpunkt. Den Verhaltenskodex finden Sie auf unserer Website.

Unabhängige externe Meldestelle und kontinuierliche Verbesserung
(GRI 2-16, 2-27, 406, 418)

Mitarbeitende und Dritte, die Verstösse gegen geltende Gesetze oder gegen den Verhaltenskodex feststellen oder vermuten, haben die Möglichkeit, dies einer unabhängigen externen Stelle zu melden. Die Meldung erfolgt über ein im Allreal-Intranet und auf der Website des Unternehmens verfügbares Onlineformular. Die Anonymität von Hinweisgebern und der vertrauliche Umgang mit Informationen sind dank einem Drittanbieter in jedem Fall gewahrt. Die unabhängige externe Meldestelle stellt sicher, dass für einen Hinweisgeber aus der Kontaktaufnahme keinerlei Nachteile resultieren.

Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein Vorfall gemeldet. Der Fall wurde, da kein Verstoss gegen den Verhaltenskodex festgestellt werden konnte, nicht weiterverfolgt und ist abgeschlossen.

Als Ergänzung zur bestehenden unabhängigen externen Meldestelle arbeitet Allreal mit der Fachstelle Mobbing und Belästigung zusammen. Die Fachstelle berät Mitarbeitende und die Gruppenleitung bei Anzeichen von Mobbing, sexueller Belästigung und Diskriminierung unter Wahrung der Anonymität. Die letzte Schulung der Mitarbeitenden zu diesem Thema fand im Herbst 2021 statt. In der Berichtsperiode wurden keine Verdachtsfälle von Mobbing, sexueller Belästigung oder Diskriminierung registriert.

Bezüglich Verletzungen des Schutzes von Kundendaten und der Diskriminierungsfreiheit wurden im Jahr 2023 keine Verstösse gemeldet. Auch wurden im Berichtszeitraum keine wesentlichen Sanktionen oder Bussen gegen Allreal hinsichtlich der Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozialen oder wirtschaftlichen Bereich oder der Nichteinhaltung von Umweltschutzgesetzen ausgesprochen.

Die Gruppenleitung informiert den Verwaltungsrat vierteljährlich im Rahmen eines standardisierten Reportings über relevante Vorkommnisse, welche die Geschäftsbeziehungen oder das operative Geschäft von Allreal potenziell negativ beeinflussen könnten.

Mitarbeitende von Allreal können jederzeit Verbesserungsvorschläge und Anregungen über ein Onlineformular übermitteln, um Arbeitsprozesse im Sinne einer kontinuierlichen Verbesserung weiterzuentwickeln. Die Gruppenleitung beurteilt die gesammelten Vorschläge auf ihre Umsetzung und informiert halbjährlich über den aktuellen Stand der Verbesserungsvorschläge.

Anhang

GRI Inhaltsindex 54
Methodik 58
Mitarbeiterkennzahlen 59
Energiekennzahlen 62
Bericht des unabhängigen Prüfers 66

GRI Inhaltsindex 2023

Die Allreal Holding AG hat in Übereinstimmung mit den GRI-Standards für den Zeitraum 01.01.2023–31.12.2023 berichtet.
GRI 1: Grundlagen 2021
Keine anwendbaren Branchenstandards verfügbar

GRI-Standard		Angabe	Text/Ort
Allgemeine Angaben			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-1	Organisatorische Details	a. Allreal Holding AG b. Geschäftsbericht 2023 – Corporate Governance c. Rechtlicher Hauptsitz: CH-6340 Baar Operativer Hauptsitz: CH-8152 Glattpark d. Schweiz
	2-2	In der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigte Entitäten	a. Allreal Romandie SA, Allreal Generalunternehmung AG, Allreal Home AG, Allreal Office AG, Allreal Toni AG, Allreal West AG b. Keine Unterschiede c. Alle Entitäten werden gleich behandelt
	2-3	Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle	a. Kalenderjahr, jährlich (der Berichtszeitraum für die Energiekennzahlen ist 01.06.2022–31.07.2023; der Berichtszeitraum für alle anderen Informationen ist 01.01.2023–31.12.2023) b. Kalenderjahr, jährlich c. 27. Februar 2024 d. David Guthörl
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-4	Neuformulierung von Informationen	a.i. Grund: 2023 wurde eine andere Methodik zur Messung der Energie- und CO_2-Kennzahlen angewendet (GHG-Protokoll statt KBOB) a.ii. Zur Erhaltung der Vergleichbarkeit wurden die Energie- und CO_2-Kennzahlen für die Jahre 2021 und 2022 gemäss der neuen Messmethodik neu berechnet
	2-5	Externe Prüfung	a. Das Audit and Risk Committee war bei der Ausarbeitung des Pflichtenhefts und des Vertrags für die externe Prüfung involviert b. EY limited assurance (Anhang NHB 2023)
	2-6	Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen	a. Geschäftsbericht 2023 – Geschäftsmodell und Strategie b. Geschäftsbericht 2023 – Geschäftsmodell und Strategie c. Keine anderen relevanten Geschäftsbeziehungen d. Keine wesentlichen Änderungen
	2-7	Angestellte	Nachhaltigkeitsbericht 2023 – Beschäftigung
	2-8	Mitarbeitende, die keine Angestellten sind	NHB 2023 – Beschäftigung
	2-9	Führungsstruktur und Zusammensetzung	Geschäftsbericht 2023 – Organisation
	2-10	Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans	a. Geschäftsbericht 2023 – Statuten und Corporate Governance b. Geschäftsbericht 2023 – Corporate Governance
	2-11	Vorsitzender des höchsten Kontrollorgans	Geschäftsbericht 2023 – Organisation
	2-12	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Beaufsichtigung der Bewältigung der Auswirkungen	a. Geschäftsbericht 2023 – Corporate Governance Report und Organisationsreglement b. Geschäftsbericht 2023 – Corporate Governance c. Geschäftsbericht 2023 – Corporate Governance und Organisationsreglement, NHB 2023 – Governance

GRI-Standard		Angabe	Text/Ort
	2-13	Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen	NHB 2023 – Organisatorische Verankerung des Themas Nachhaltigkeit
	2-14	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	Geschäftsbericht 2023 – Corporate Governance, NHB 2023 – Organisatorische Verankerung des Themas Nachhaltigkeit
	2-15	Interessenskonflikte	Geschäftsbericht 2023 – Corporate Governance
	2-16	Übermittlung kritischer Anliegen	NHB 2023 – Unabhängige externe Meldestelle und kontinuierliche Verbesserung
	2-17	Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans	NHB 2023 – Organisatorische Verankerung des Themas Nachhaltigkeit
	2-18	Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans	Geschäftsbericht 2023 – Corporate Governance
	2-19	Vergütungspolitik	Geschäftsbericht 2023 – Vergütungsbericht
	2-20	Verfahren zur Festlegung der Vergütung	a. Geschäftsbericht 2023 – Vergütungsbericht b. Protokoll der Generalversammlung
	2-21	Verhältnis der Jahresgesamtvergütung	Geschäftsbericht 2023 – Vergütungsbericht
	2-22	Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung	NHB 2023 – Nachhaltigkeit bei Allreal
	2-23	Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen	Verhaltenskodex vom 9. Dezember 2021: allreal.ch/unternehmen/verhaltenskodex
	2-24	Einbeziehung der Verpflichtungserklärungen zu Grundsätzen und Handlungsweisen	NHB 2023 – Verhaltenskodex NHB 2023 – Unabhängige externe Meldestelle und kontinuierliche Verbesserung
	2-25	Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen	NHB 2023 – Verhaltenskodex NHB 2023 – Unabhängige externe Meldestelle und kontinuierliche Verbesserung
	2-26	Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen	NHB 2023 – Unabhängige externe Meldestelle und kontinuierliche Verbesserung
	2-27	Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen	NHB 2023 – Governance
	2-28	Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	– Avenir Suisse – Verband Immobilien Schweiz – Verein Minergie – Charta Kreislauforientiertes Bauen – öbu, Verband für nachhaltiges Wirtschaften – Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz
	2-29	Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	NHB 2023 – Stakeholderdialog und wesentliche Nachhaltigkeitsthemen
	2-30	Tarifvereinbarungen	0% der Beschäftigten fallen unter Tarifverträge
Wesentliche Themen			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-1	Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen	NHB 2023 – Stakeholderdialog und wesentliche Nachhaltigkeitsthemen
	3-2	Liste der wesentlichen Themen	NHB 2023 – Stakeholderdialog und wesentliche Nachhaltigkeitsthemen
Wirtschaftliche Leistung			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	Geschäftsbericht 2023 – Finanzbericht
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016	201-1	Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	Geschäftsbericht 2023 – Konzernrechnung
	201-3	Verbindlichkeiten für leistungsorientierte Vorsorgepläne	Geschäftsbericht 2023 – Anhang der Konzernrechnungsstatements

GRI-Standard		Angabe	Text/Ort
Beschaffungspraktiken			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	NHB 2023 – Governance
GRI 204: Beschaffungspraktiken 2016	204-1	Anteil an Ausgaben für lokale Lieferanten	NHB 2023 – Beschaffung
Korruptionsbekämpfung			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	NHB 2023 – Governance
GRI 205: Korruptionsbekämpfung 2016	205-1	Betriebsstätten, die auf Korruption geprüft worden sind	NHB 2023 – Verhaltenskodex
	205-2	Kommunikation und Schulung zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	NHB 2023 – Verhaltenskodex
	205-3	Bestätigte Korruptionsfälle und ergriffene Massnahmen	NHB 2023 – Verhaltenskodex
Energie			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	NHB 2023 – Umwelt
GRI 302: Energie 2016	302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	NHB 2023 – Energieverbrauch und CO_2-Emissionen
	302-3	Energieintensität	NHB 2023 – Energieverbrauch und CO_2-Emissionen
Emissionen			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	NHB 2023 – Umwelt
GRI 305: Emissionen 2016	305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	NHB 2023 – Energieverbrauch und CO_2-Emissionen
	305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	NHB 2023 – Energieverbrauch und CO_2-Emissionen
	305-3	Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	NHB 2023 – Energieverbrauch und CO_2-Emissionen
	305-4	Intensität der THG-Emissionen	NHB 2023 – Energieverbrauch und CO_2-Emissionen
Beschäftigung			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	NHB 2023 – Soziales
GRI 401: Beschäftigung 2016	401-1	Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	NHB 2023 – Mitarbeiterkennzahlen
	401-2	Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden	NHB 2023 – Mitarbeiterentwicklung Alle betrieblichen Leistungen werden allen Mitarbeitenden angeboten, unabhängig davon, ob sie mit einem Voll- oder Teilzeitpensum angestellt sind.

GRI-Standard		Angabe	Text/Ort
Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	NHB 2023 – Soziales
GRI 403: Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz 2018	403-1	Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	NHB 2023 – Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz
	403-2	Gefahrenidentifizierung, Risikobewertung und Untersuchung von Vorfällen	NHB 2023 – Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz
	403-5	Mitarbeiterschulungen zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	NHB 2023 – Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz
	403-8	Mitarbeitende, die von einem Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz abgedeckt sind	NHB 2023 – Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz
	403-9	Arbeitsbedingte Verletzungen	NHB 2023 – Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz
Aus- und Weiterbildung			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	NHB 2023 – Soziales
GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016	404-1	Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	NHB 2023 – Mitarbeiterentwicklung
	404-2	Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	NHB 2023 – Mitarbeiterentwicklung
	404-3	Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmässige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten	NHB 2023 – Beschäftigung
Diversität und Chancengleichheit			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	NHB 2023 – Soziales
GRI 405: Diversität und Chancengleichheit 2016	405-1	Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	Geschäftsbericht 2023 – Organisation
Diskriminierungsfreiheit			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	NHB 2023 – Governance
GRI 406: Diskriminierungsfreiheit 2016	406-1	Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemassnahmen	NHB 2023 – Unabhängige externe Meldestelle und kontinuierliche Verbesserung
Schutz der Kundendaten			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	NHB 2023 – Governance
GRI 418: Schutz der Kundendaten 2016	418-1	Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes und den Verlust von Kundendaten	NHB 2023 – Unabhängige externe Meldestelle und kontinuierliche Verbesserung

Methodik

Methodik zur Messung des Energieverbrauchs

- Der Energieverbrauch enthält folgende Komponenten:
  - Primärenergiebedarf zur Raumheizung sowie elektrische Energie für Wärmepumpenanlagen
  - Elektrische Energie der Allgemeinflächen und allgemeinen Infrastrukturanlagen wie Treppenhäuser, Korridore, Lifte, Kälteerzeugungsanlagen oder Lüftungsanlagen
  - Der Mieterstrom wird nicht ausgewiesen
- Der in diesem Bericht ausgewiesene Energieverbrauch umfasst alle Renditeliegenschaften, die im Geschäftsjahr per 31. Dezember im Eigentum von Allreal waren. Liegenschaften, die in der Berichtsperiode verkauft oder aufgrund von Totalsanierungen oder Umbauten nicht vermietet wurden, sind nicht enthalten. Werden Gebäude neu ins Portfolio der Renditeliegenschaften aufgenommen, so werden diese erstmalig in der Energiebilanz berücksichtigt, wenn Verbrauchsdaten von mindestens 12 Monaten vorliegen. Dadurch kann die vermietbare Fläche der energetisch ausgewerteten Liegenschaften geringer sein als die im Geschäftsbericht ausgewiesene vermietbare Fläche aller Liegenschaften. Im Geschäftsjahr 2023 handelt es sich um insgesamt 800 460 m^2 vermietbarer Fläche, die in der Energiebilanz berücksichtigt wird.
- Aktuell wird der Energieverbrauch über die Nebenkostenabrechnung erhoben. Die Nebenkostenabrechnungen decken unterschiedliche Zeitperioden ab, die nicht immer exakt dem Energiejahr (Juli Vorjahr, Juni aktuelles Jahr) entsprechen. Deshalb werden die Daten des Berichtsjahres, wo unvollständig oder fehlend, anhand der Vorjahresdaten gemäss der Methode der akkumulierten täglichen Temperaturdifferenz (atd) hochgerechnet, um die Datenlücken zu schliessen.
- Für die Abschätzung bei nicht vorliegenden Verbrauchsdaten wird das Simulationstool CO2mpass beigezogen. Basierend auf Inputdaten zum jeweiligen Gebäude (Standort, Alter, Energiebezugsfläche, Gebäudehülle, Heizsystem etc.) berechnet das Tool mittels eines hinterlegten thermischen Modells, basierend auf der Normierung des SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein), den thermischen und elektrischen Energiebedarf. Eine anschliessende manuelle Plausibilisierung hilft, diese Datenqualität nochmals zu schärfen.

Methodik zur Messung der CO_2-Bilanzierung

- Allreal bilanziert die CO_2-Emissionen gemäss dem international anerkannten GHG-Protokoll. Allreal deckt dabei Scope 1 (direkte Emissionen), 2 (indirekte Emissionen) und 3.3 (Brennstoff und energiebezogene Emissionen) ab. Der Mieterstrom wird aktuell nicht ausgewiesen.
- Als Quelle der Emissionsfaktoren für Scope 1, 2 und 3 verwendet Allreal die Daten von intep.[1]
- Allreal verwendet den Konsolidierungsansatz gemäss operativer Kontrolle.

1 https://intep.com/projekte/emissionsfaktoren-fuer-den-gebaeudesektor/

Die Methodik zur Messung des Energieverbrauchs und der CO_2-Bilanzierung unterscheidet sich gegenüber dem Vorjahr in folgenden Punkten:

— Das 2021 erworbene Liegenschaftenportfolio in der Romandie wird nun vollumfänglich in den Daten abgedeckt, wodurch die vermietbare Fläche gestiegen ist.
— Allreal bilanziert die CO_2-Emissionen gemäss dem international anerkannten GHG-Protokoll und nicht mehr gemäss der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (KBOB).
— Ausserdem erfassen wir seit dem Berichtsjahr 2023 differenziert, welche Liegenschaft an welches Fernwärmenetz angeschlossen ist. Dies, weil die unterschiedlichen Fernwärmeanbieter unterschiedliche Wärmequellen verwenden und folglich mehr oder weniger CO_2-Emissionen generieren. Die Angaben für die Jahre 2022 und 2021 wurden rückwirkend nach dieser Methodologie nochmals berechnet, um genaue und vergleichbare Angaben machen zu können (Market-based-Ansatz). Demnach sind die im vorliegenden Bericht aufgeführten Vorjahreswerte nicht deckungsgleich mit den Werten aus den vergangenen Berichten.

Mitarbeiterkennzahlen ☑

GRI 401: Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation

GRI 401-1a: Gesamtzahl und Rate neuer Angestellter während des Berichtszeitraums, nach Altersgruppe, Geschlecht und Region

Geschlecht	Anzahl neuer Angestellter
weiblich	19
männlich	21
Total	**40**

Altersgruppe	Anzahl neuer Angestellter	Rate in %
< 29	14	35.0
30–39	11	27.5
40–49	9	22.5
50–59	6	15.0
> 60	0	0
Total	**40**	**16.7**

Region	Anzahl neuer Angestellter
Deutschschweiz	30
Romandie	10
Total	**40**

GRI 401-1b: Gesamtzahl und Rate der Angestelltenfluktuation während des Berichtszeitraums, nach Altersgruppe, Geschlecht und Region

Geschlecht	Angestellten-fluktuation
weiblich	18
männlich	26
Total	**44**

Altersgruppe	Angestellten-fluktuation	Rate in %
< 29	7	15.9
30–39	13	29.5
40–49	11	25.0
50–59	9	20.5
> 60	4	9.1
Total	**44**	**18.3**

Region	Angestellten-fluktuation
Deutschschweiz	30
Romandie	14
Total	**44**

GRI 404-1 Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten[1]

Geschlecht	Anzahl Angestellter	Summe von Aus- und Weiter-bildungsstunden	ø Anzahl Stunden pro Angestellte
weiblich	43	2 250.28	29.2
männlich	83	4 597.86	28.2
Total	**126**	**6 848.14**	**28.5**

Angestelltenkategorie	Anzahl Angestellter	Summe von Aus- und Weiter-bildungsstunden	ø Anzahl Stunden pro Angestellte
Geschäftsleitung	1	17.20	3.4
Management Team	8	324.20	14.1
Mitarbeitende	117	6 506.74	30.7
Total	**126**	**6 848.14**	**28.5**

1 Es haben 126 von 240 Mitarbeitende eine Aus- und Weiterbildung absolviert. Die durchschnittliche Anzahl Stunden wurde für alle 240 Mitarbeitende berechnet.

GRI 405-1: Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten

GRI 405-1a: Prozentsatz der Personen in den Kontrollorganen

Geschlecht	Anzahl	Anteil in %
weiblich	2	25
männlich	6	75
Total	**8**	**100**

Altersstruktur	Anzahl	Anteil in %
< 29	0	0
30–39	0	0
40–49	1	13
50–59	2	25
> 60	5	63
Total	**8**	**100**

Region	Anzahl	Anteil in %
Deutschschweiz	6	75
Romandie	2	25
Total	**8**	**100**

GRI 405-1b: Prozentsatz der Angestellten pro Angestelltenkategorie

Geschlecht	Anzahl	Anteil in %
weiblich	77	32.1
männlich	163	67.9
Total	**240**	**100**

Altersstruktur	Anzahl	Anteil in %
< 29	38	16
30–39	75	31
40–49	57	24
50–59	52	22
> 60	18	8
Total	**240**	**100**

Region	Anzahl	Anteil in %
Deutschschweiz	197	82.1
Romandie	43	17.9
Total	**240**	**100**

Energiekennzahlen

Reida[1]

Basisdaten		2023	2022
Abdeckungsgrad[2]		100%	100%
Fläche EBF [m²]		928 473	867 698
Fläche VMF [m²]		800 460	773 130
Energieverbrauch [MWh]	**Anteil 2023**	**2023**	**2022**
Gesamtenergieverbrauch	**100.0%**	**71 251**	**73 309**
Nicht erneuerbare Energieträger	**57.7%**	**41 115**	**43 264**
Heizöl	7.9%	5 658	3 793
Erdgas	31.3%	22 306	25 365
Fernwärme (nicht erneuerbar)	18.2%	12 943	13 925
Strom (nicht erneuerbar)	0.3%	209	181
Erneuerbare Energieträger	**42.3%**	**30 135**	**30 045**
Fernwärme (erneuerbar)	12.4%	8 835	10 756
Strom (erneuerbar)	28.3%	20 194	18 179
Holz	1.6%	1 106	1 110
Heizträger [MWh]	**Anteil 2023**	**2023**	**2022**
Heizöl	10.9%	5 658	3 793
Erdgas	43.1%	22 306	25 365
Biogas	0.0%	0	0
Strom für Wärmepumpen	1.8%	926	952
Holz	2.1%	1 106	1 110
Fernwärme (erneuerbar)	17.1%	8 835	10 756
Fernwärme (nicht erneuerbar)	25.0%	12 943	13 925
Total Heizträger	**100.0%**	**51 773**	**55 901**

AMAS | Reida[1]

	GHG		KBOB 2022[1]	
	2023	2022	**2023**	2022
Energieintensität [kWh/m² EBF]	**76.0**	**84.5**	**76.0**	**84.5**
Anteil erneuerbar	42.3%	41.0%	42.3%	41.0%
Anteil nicht erneuerbar	57.7%	59.0%	57.7%	59.0%
CO_2-Intensität [kgCO_2e/m² EBF]	**12.2**	**13.9**	**10.0**	**11.2**
Scope 1 [kgCO_2e/m² EBF]	5.9	6.4	5.9	6.4
Scope 2 (market-based) [kgCO_2e/m² EBF]	3.4	4.1	1.6	1.9
Scope 3.3 [kgCO_2e/m² EBF]	3.0	3.3	2.6	2.9

1 Die REIDA-Berechnung verwendet die KBOB-2022-Emissionsfaktoren. Dadurch sind bei REIDA verglichen mit dem GHG-Protokoll die Emissionen aus Fernwärme KVA deutlich tiefer im Scope 2 und im Scope 3.3. Unsere REIDA-Berechnung ist nicht klimakorrigiert, wodurch sie den realen Verbrauchswerten entspricht und sich nicht als Benchmark eignet.
2 Der Abdeckungsgrad bezieht sich auf die Portfoliozusammensetzung per 31.12.2023. Er bildet den Anteil Liegenschaften am Gesamtportfolio ab, für den Energieverbrauchsdaten erhoben wurden.

Glossar:
Real Estate Investment Data Association (REIDA)
Asset Management Association Switzerland (AMAS)
Energiebezugsfläche (EBF)
Vermietbare Fläche (VMF)
Koordinationsgremium der Bauorgane des Bundes (KBOB)

Wasserkennzahlen

	2023	2022
Wasserverbrauch total [m^3]	**411 997**	**394 316**
Wasserverbrauchsintensität [m^3/m^2 vermietbarer Fläche]	0.515	0.510

Ernst & Young AG
Maagplatz 1
Postfach
CH-8010 Zürich

Telefon: +41 58 286 31 11
www.ey.com/de_ch

An den Verwaltungsrat der
Allreal Holding AG, Baar

Zürich, 27. Februar 2024

Bericht des unabhängigen Prüfers über ausgewählte Nachhaltigkeitskennzahlen des Nachhaltigkeitsberichts

Wir wurden von der Allreal Holding AG (die Gesellschaft) beauftragt (der Auftrag), zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit die folgenden mit einem „☑" gekennzeichneten Kennzahlen (die Kennzahlen) im Nachhaltigkeitsbericht 2023 (der Bericht) für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 zu prüfen:

- Energieverbrauch und CO_2 Emissionen (GRI 302-1, 302-3, 305-1–4)
- Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz (GRI 403-5, 403-9)
- Mitarbeiterentwicklung (GRI 404-1, 404-2)
- Beschäftigung (GRI 2-7, 404-3, 405-1)
- Mitarbeiterkennzahlen (GRI 401-1, 401-2, 404-1, 405-1)

Anders als im vorstehenden Absatz beschrieben, der den Umfang unseres Auftrags festlegt, haben wir keine Prüfungshandlungen für die übrigen, im Bericht enthaltenen Informationen durchgeführt und dementsprechend geben wir keine Schlussfolgerung zu diesen Informationen ab.

Anwendbare Kriterien

Die Gesellschaft definierte als massgebliche Kriterien (anwendbare Kriterien):

- Global Reporting Initiative Sustainability Reporting Standards (GRI Standards).

Eine Zusammenfassung dieser Standards kann der GRI-Homepage entnommen werden. Wir sind der Auffassung, dass diese Kriterien für die Durchführung unseres Prüfauftrags zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit angemessen sind.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Auswahl der anwendbaren Kriterien sowie die Erhebung und Berichterstattung der Kennzahlen in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den anwendbaren Kriterien verantwortlich. Diese Verantwortung umfasst die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung interner Kontrollen mit Bezug auf die Erstellung der Kennzahlen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind.

Unabhängigkeit und Qualitätssicherung

Wir haben die Unabhängigkeits- und sonstigen beruflichen Verhaltensanforderungen des *International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards)* des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Kodex) eingehalten. Der IESBA Kodex legt fundamentale Grundsätze für das berufliche Verhalten bezüglich Integrität, Objektivität, beruflicher Kompetenz und erforderlicher Sorgfalt, Verschwiegenheit und berufswürdigen Verhaltens fest.

Unsere Firma wendet International Standard on Quality Management 1 an, der verlangt, dass wir ein Qualitätsmanagementsystem entwerfen, einführen und betreiben, das Regelungen oder Massnahmen zur Einhaltung der beruflichen Verhaltensanforderungen, beruflichen Standards und anwendbaren rechtlichen und regulatorischen Anforderungen umfasst.

Unsere Verantwortung

Unsere Verantwortung ist es, auf Grundlage erhaltener Prüfungsnachweise eine Schlussfolgerung über die oben genannten Kennzahlen abzugeben. Wir haben unseren Auftrag in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information durchgeführt. Nach diesem Standard haben wir den Auftrag so zu planen und durchzuführen, um begrenzte Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Kennzahlen im Bericht in allen wesentlichen Belangen frei von falschen Darstellungen sind, ob aufgrund von Verstössen oder Irrtümern.

Unsere Vorgehensweise

Unter Berücksichtigung von Risiko- und Wesentlichkeitsüberlegungen haben wir Prüfungshandlungen durchgeführt, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies beinhaltet die Beurteilung von Risiken wesentlicher falscher Angaben in den oben genannten Kennzahlen. Bei einer Prüfung zur Erlangung von begrenzter Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer Prüfung zur Erlangung von hinreichender Sicherheit weniger umfangreich, so dass dementsprechend eine erheblich geringere Sicherheit gewonnen wird.

Obwohl wir bei der Festlegung der Art und des Umfangs unserer Verfahren die Wirksamkeit der internen Kontrollen des Managements berücksichtigt haben, war unser Prüfungsauftrag nicht darauf ausgerichtet interne Kontrollen zu prüfen. Unsere Verfahren umfassten keine Tests der Kontrollen oder die Durchführung von Verfahren zur Überprüfung der Aggregation oder Berechnung von Daten innerhalb von IT-Systemen.

Der Prozess der Quantifizierung von Treibhausgasemissionen unterliegt wissenschaftlichen Unsicherheiten, die sich aus unvollständigen wissenschaftlichen Erkenntnissen über die Messung von Treibhausgasen ergeben. Darüber hinaus unterliegen Treibhausgasemissionsberechnungen Schätzungs- (oder Mess-)unsicherheiten, die sich aus den Mess- und Berechnungsprozessen zur Quantifizierung von Emissionen im Rahmen der vorhandenen wissenschaftlichen Erkenntnisse ergeben.

Im Rahmen unserer Prüfung zur Erlangung einer beschränkten Sicherheit haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Beurteilung der Angemessenheit der anwendbaren Kriterien und ihrer kontinuierlichen Anwendung
- Durchführung von Interviews mit relevanten Mitarbeitenden, um den Geschäfts- und Berichtsprozess, einschliesslich Nachhaltigkeitsstrategie, -prinzipien und -management, zu verstehen
- Durchführung von Interviews mit relevanten Mitarbeitern, um das Nachhaltigkeitsberichtssystem während des Berichtszeitraums zu verstehen, einschliesslich des Prozesses zur Erfassung, Zusammenstellung und Berichterstattung der Kennzahlen
- Überprüfung, ob die Berechnungskriterien gemäss den in den anwendbaren Kriterien beschriebenen Methoden korrekt angewandt wurden
- Durchführung analytischer Prüfverfahren bezüglich der Angemessenheit der Daten

- Identifizieren und Testen von Annahmen, auf welche sich die Berechnungen stützen
- Stichprobenartige Prüfung der zugrunde liegenden Quellen, um die Richtigkeit der Daten zu überprüfen

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Nachweise eine angemessene und ausreichende Grundlage für unsere Schlussfolgerung bilden.

Schlussfolgerung
Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind wir auf keine Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Kennzahlen für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den anwendbaren Kriterien aufgestellt worden sind.

Ernst & Young AG

Tobias Meyer
(Qualified Signature)

Verantwortlicher Partner

Claude-Aline Dubi
(Qualified Signature)

Manager