

REAL IMPACT

Nachhaltigkeitsbericht 2020



REALSTONE



Inhaltsverzeichnis

	Einführung	4
1	Wort des Verwaltungsrats	5
2	Über uns	6
3	Kennziffern	7
4	Unsere verantwortungsvolle Unternehmensführung	8 - 14
4.1	Ganzheitlicher Nachhaltigkeitsansatz	
4.2	<i>Real Impact</i> , eine Unternehmenskultur	
4.3	Ethik, Integrität und Compliance	
4.4	Stakeholder	
5	Verantwortung für die Umwelt	15 - 22
5.1	Reduktion des Carbon-Fussabdrucks	
5.2	Reduktion von Wasser- und Stromverbrauch	
5.3	Fallstudie: Horgen Oberdorf	
5.4	Verantwortungsvolles Bauen	
5.5	Biodiversität	
6	Soziale Verantwortung	23 - 26
6.1	Fokus auf die Mitarbeitenden	
6.2	Management während der Pandemie	
6.3	Fokus auf die Mieter	
7	Wirtschaftliche Verantwortung	27 - 29
7.1	Verantwortungsvolle Anlagephilosophie	
7.2	Ganzheitlicher Beschaffungsansatz	
7.3	Langfristige Planung	
7.4	Risikomanagement	
	Schlusswort	31

Einführung

«Wir müssen uns den gesellschaftlichen Herausforderungen stellen und gleichzeitig angemessene Renditen für unsere Investoren erwirtschaften. Der Versuch, das eine ohne das andere zu erreichen, ist utopisch.»

Esteban Garcia, Gründer von Realstone, 15. Juli 2013

Seit über zehn Jahren unternimmt Realstone konkrete Schritte, um die Ressourcen der Erde zu schonen. Als verantwortungsbewusste Immobilienfondsgesellschaft wendet Realstone bereits seit über zehn Jahren Prinzipien der nachhaltigen Entwicklung bei der Verwaltung seiner Fonds an.

Der Realstone Development Fund (RDF) ist seit seiner Gründung im Jahr 2010 ein Vorbild in diesem Bereich. Er wurde mit dem Ziel konzipiert, die Ressourcen des Planeten zu erhalten und gleichzeitig die soziale Interaktion der Bewohner sowie den Dialog zwischen den Generationen zu fördern, welche beide zentrale Elemente einer nachhaltigen Entwicklung sind. Seitdem haben wir diese Prinzipien auch auf andere Fonds angewendet. Seit einigen Jahren verfolgt und kontrolliert Realstone die energetische Performance aller Immobilien in seinen verschiedenen Fonds. Diese Analyse ermöglicht es uns, Gebäude mit einem hohen Verbesserungspotenzial zu identifizieren, um Investitionen zur Korrektur ihrer Energieeffizienz zu planen.

Mit dem Beitritt zum UN Global Compact sowie dem Beginn des GRESB-Zertifizierungsprozesses (Global Real Estate Sustainability Benchmark) markiert das Jahr 2020 weitere Meilensteine des Engagements von Realstone. Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht stellt daher sowohl die in einem Jahr geleistete Arbeit als auch die Ziele für die Zukunft dar.

1 Mitteilung des Verwaltungsrats

Realstone, ein verantwortungsvoller und ehrgeiziger Akteur im Immobilienbereich

Liebe Investoren, Mieter und Mitarbeiter,

Die Pandemie, die die Welt seit 2020 heimsucht, ist eine Erinnerung daran, dass wir uns in einer Zeit der Veränderungen befinden. Der Klimawandel und das Bevölkerungswachstum sind zwei Herausforderungen, die sich direkt auf Unternehmen und deren Arbeitsweise auswirken.

Sich der eigenen ökologischen und sozialen Verantwortung bewusst zu sein und entsprechend zu handeln, ist ein fester Bestandteil der Unternehmenskultur von Realstone. Wir wissen auch, dass der Immobilienmarkt ein sehr umweltbelastender Wirtschaftssektor ist. Um die Auswirkungen auf die Umwelt zu reduzieren, zeichnet sich unser Unternehmen seit jeher durch die Beteiligung an innovativen Projekten zur Energieeinsparung und Reduzierung der CO₂-Emissionen des Immobilienportfolios seiner Fonds sowie durch die Bedeutung aus, die es dem «guten Zusammenleben» beimisst.

Im Jahr 2020 hat Realstone die ökologischen und sozialen Aspekte seiner Governance-Mechanismen gestärkt. Diese umfassen eine

starke Philosophie der Nachhaltigkeit, wie unsere Mitgliedschaft im Global Compact der Vereinten Nationen und die Schritte, die wir zur GRESB-Zertifizierung unternommen haben, belegen. Neben dem Erreichen unserer eigenen Nachhaltigkeitsziele möchte unser Unternehmen auch sein gesamtes Ökosystem beeinflussen und weiterhin innovativ sein, um die Energiewende zu beschleunigen. Wir wollen ein entscheidender Akteur der Veränderung sein.

Entschlossen, sein Möglichstes zu tun, um die Erwartungen und Bedürfnisse seiner Mieter mit denen seiner Investoren in Einklang zu bringen, hat Realstone auch das Wohlergehen seiner Mitarbeiter, Fairness und Diversität in den Mittelpunkt seiner Personalpolitik gestellt.

Die Zukunft verantwortungsvoll zu gestalten ist ein proaktiver und nachhaltiger Ansatz. Veränderung ist nur möglich, wenn wir unsere Talente, unser Wissen und unsere Erfahrung bündeln. Und deshalb will Realstone eine reelle Wirkung erzielen, *Real Impact*.

«Bei Real Impact geht es darum, verantwortungsvoll und nachhaltig zu handeln und jeder unserer Handlungen einen Sinn zu geben.»



Yann Wermeille
Präsident



Yvan Schmidt
Vizepräsident



Esteban Garcia
Mitglied der Verwaltungsrats

2 Über uns

60 Jahre

Fachwissen in
der Immobilien-
branche

CHF **3.45**
Milliarden
verwaltete

Mehr als

300
Immobilien
in der Schweiz

3

Anlageprodukte

Einer der ältesten
Schweizer
Immobilien-
fonds:

Solvalor 61

Nachhaltige
diversifizierte
Strategie mit
Schwerpunkt
auf **Wohn-
immobilien**

3 Kennziffern

6

Nationalitäten innerhalb
von Realstone

55%

der Belegschaft von
Realstone ist weiblich

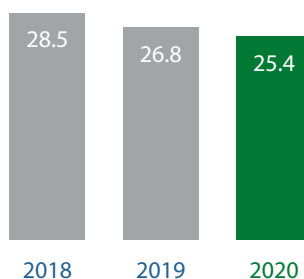
Pacte UNGC

Unterzeichnung März 2020



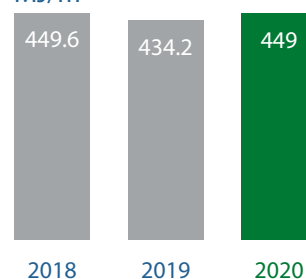
CO₂-Emissionen

kg/m²



Wärmeverbrauchs- index (IDC)

MJ/m²



14941

Tonnen CO₂: der Karbonbilanz
unseres Immobilienportfolios
im Jahr 2020

-5.1%

Reduktion der CO₂-Emissionen
zwischen 2019 und 2020

-20

Tonnen CO₂-Emissionen
durch Pendeln der
Mitarbeiter im Jahr 2020

20

kg/m² CO₂ für
unseren gesamten
Immobilienbestand:
unser Ziel für 2031

5

Ladestationen für
Elektrofahrzeuge in unseren
Liegenschaften verfügbar

136

Wohnungen, die im Jahr
2020 vom Programm
«SIG-éco21» profitierten

9

Immobilien bereits mit
Fotovoltaikanlagen
ausgestattet

15

laufende Baustellen, die
unserer «Verantwortlichen
Baustelle»-Charta
verpflichtet sind

4 Unsere verantwortungsvolle: Unternehmensführung

4.1 Ganzheitlicher Nachhaltigkeitsansatz

Nachhaltigkeit ist in alle unsere Entscheidungsprozesse integriert und steht im Mittelpunkt unserer Strategie

Realstone hat neue Führungsprinzipien und -mechanismen eingeführt, die in einem integrierten Nachhaltigkeitsansatz zum Ausdruck kommen. Das bedeutet, dass Nachhaltigkeit ein direkt integrierter Parameter in all unseren Aktivitäten ist, der ein Gleichgewicht zwischen finanziellen, sozialen und ökologischen Indikatoren für eine nachhaltigere Leistung für alle Stakeholder ermöglicht. Sie ermöglichen uns auch die Messung unserer Leistung zur Selbsteinschätzung und sind ein integraler Bestandteil unserer Entscheidungsprozesse.

«Wir setzen auf Kollegialität mit integrative Entscheidungen und abgestimmten Aktionen.»

Julian Reymond, CEO

Um unser nachhaltiges Engagement zu vertiefen und zu stärken, haben wir im März 2020 den Global Compact der Vereinten Nationen samt seiner 17 Ziele für nachhaltige Entwicklung (SDGs) unterzeichnet. Unter diesen hat unser Unternehmen 9 identifiziert, auf die es durch seine Aktivitäten einen echten Einfluss nehmen kann. Sie sind nun in der Immobilien-Charta enthalten, die wir unseren Maklern systematisch zur Verfügung stellen.

Indem wir aktiv zu diesen SDGs beitragen, wollen wir den Immobilienmarkt im Sinne der Nachhaltigkeit massgeblich beeinflussen und daran arbeiten, das Bewusstsein für das globale Klima und die soziale Verantwortung der Akteure in der Immobilienbranche zu schärfen.



Die 9 Nachhaltigen Entwicklungsziele (SDGs), die Realstone beeinflussen kann

Umwelt

Die Belastung der Umwelt vermindern und das Naturkapital valorisieren



- Erneuerbare Energien in Neubauten integrieren.
- Den energetischen Fussabdruck der Gebäude durch Renovationen verbessern.
- Wenn möglich den Mietern sauberen Strom zu einem niedrigeren Preis als dem Marktpreis anbieten, insbesondere durch Eigenverbrauchsgemeinschaften.



- Verantwortungsvolle Lieferanten auswählen, um den Verbrauch von natürlichen Ressourcen zu reduzieren.
- Die Menge der nicht sortierten Abfälle auf den Baustellen verringern.
- Das Konzept der Kreislaufwirtschaft integrieren.



- Sich zur Reduktion der CO2-Emissionen verpflichten, mit dem Ziel, diese bis 2031 auf 20 kg/m2 zu senken.
- Das Bewusstsein für den Klimawandel stärken.



- Biodiversität in Immobilienprojekten berücksichtigen, schützen und erhalten, namentlich durch bepflanzte Flächen.

Soziales

Einen Beitrag zum Wohl der Mieter und zum Stolz der Mitarbeiter leisten



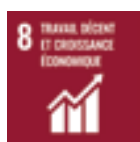
- Den Mitarbeitenden ein angenehmes Arbeitsumfeld bieten.
- Bei Renovationen auf gute Qualität achten, um den Ansprüchen der Mieter gerecht zu werden.



- Die negativen Umwelteinflüsse von Städten vermindern.
- Eine inklusive Urbanisierung und soziale Durchmischung fördern, indem vor allem Grünanlagen, sichere öffentliche Räume und Öko-Quartiere geschaffen werden.

Governance

Einen wirtschaftlichen Beitrag zur Gesellschaft leisten



- Geeignete Arbeitsbedingungen schaffen.
- Ein nachhaltiges Wirtschaftswachstum, an dem alle teilhaben, eine produktive Vollbeschäftigung und eine menschenwürdige Arbeit für alle fördern.



- Neue, hochwertige, nachhaltige und resiliente Infrastrukturen entwickeln.
- Den bestehenden Immobilienbestand mit einer langfristigen Vision renovieren.



- Die Geschäftspartner zu einem nachhaltigen und verantwortungsvollen Verhalten auffordern.
- Neue Geschäftsbeziehungen aufbauen, um die Anstrengungen zugunsten der Nachhaltigkeit zu unterstützen.

Realstone arbeitet aktiv an kontinuierlicher Verbesserung

Wir wollen verantwortungsvoll handeln und unsere Umweltauswirkung reduzieren. Dieses ambitionierte und weitreichende Vorhaben wird in kurz-, mittel- und langfristige Ziele.

Diese Ziele werden verfolgt durch:

- Überprüfung unserer internen Prozesse mit dem Ziel, immer effizienter zu werden,
- Weiterbildung der Mitarbeitenden organisieren und Förderung ihrer Karrieren,
- Dialog mit unseren Stakeholdern (Mitarbeitenden, Mietern und Investoren).

In unseren Publikationen werden die Ergebnisse der durchgeführten Massnahmen kommuniziert und mindestens einmal jährlich in unserem Nachhaltigkeitsbericht zusammengefasst.

Wir befinden uns auch in einem Prozess der nachhaltigen Zertifizierung, gemäss der internationalen GRESB-Standard, mit dem gleichen Ziel: unsere Auswirkungen auf die Erde zu minimieren.

Horgen Oberdorf (ZH)



Fallstudie: Horgen Oberdorf (ZH)

Gesundes Leben ermöglichen und Wohlbefinden fördern



- Lichtdurchflutete Räume dank grosser Fenster, die einen freien Blick auf See, Berge und Wald aus jeder Wohnung bieten.
- Innenausstattung mit natürlichen Materialien aus der Region (Holz und Stein) oder Materialien ohne schädliche flüchtige organische Verbindungen (Fliesen, plastischer Putz).

Den Zugang zu zuverlässigen, nachhaltigen und modernen Energiedienstleistungen zu erschwinglichen Kosten gewährleisten



- Photovoltaikanlagen auf jedem Dach, die in das Gebäudedesign integriert und mit einem Smart Meter für jede Wohnung ausgestattet sind.
- 95 % Eigenverbrauch (ohne Wärmepumpe).
- 20 % der Parkplätze sind für Elektroautos reserviert und dieser Anteil kann weiter ausgebaut werden.
- SBB-Bahnhof in nur 100 Metern Entfernung.
- «VeloBox» und Velo-Reparaturstation.

Nachhaltige Qualitäts-Infrastrukturen entwickeln, mit einer langfristigen Vision renovieren



- Hochwertige Infrastruktur, die das menschliche Wohlbefinden fördert.
- Renovation des Baufelds B «Fabrik», ein Zeitzeugnis der Vergangenheit für zukünftige Generationen.
- Gebäude mit Minergie-Zertifizierung.
- Fussgängerbrücke für einen erleichterten Zugang zum SBB Bahnhof Horgen Oberdorf.

Zur Schaffung von inklusiven, sicheren, resilienten und nachhaltigen Städten und Einrichtungen beitragen



- Mix aus Mehrzweckwohnungen für unterschiedliche Kategorien von Mietern bestehend aus verschiedenen Wohnungstypen, Lofts, Studios usw.
- Soziale Durchmischung gemäss der Marktnachfrage in der Region Zürich.
- Kein Wärmeinseleffekt dank Grünflächen rund um die Gebäude, begrünter Dächer und ökologischer Materialien.

Lokale Lieferanten und nachhaltige Produkte auswählen und das Konzept der Kreislaufwirtschaft integrieren



- Natürliche Materialien aus der Region (Holz und Stein) für die Innenausstattung.
- Wiederverwendung von Erde und Humus vor Ort.

Massnahmen gegen den Klimawandel und seine Auswirkungen ergreifen



- Verwendung der Restwärme der Server aus dem Rechenzentrum im Nachbargebäude zur Warmwasserproduktion ohne CO₂.
- Vorgefertigte Holzkonstruktion und CO₂-neutrale spätere Wiederverwendung der Baustruktur (über 100 Jahre Nutzungsdauer möglich).
- Einsatz von Erdwärmesonden als natürliche Kühlung an heissen Sommertagen.
- 10 % weniger CO₂-Emissionen als bei einem herkömmlichen Bauwerk.

Biodiversität einbeziehen, schützen und erhalten



- Grünflächen für die einheimische Fauna und Flora.
- Begrünung der Dächer mit einheimischer Flora.
- Erhalt und Bepflanzung von zwei Wasserläufen.

4.2 Real Impact, eine Unternehmenskultur

Nachhaltigkeit – unser Unternehmensprojekt

Realstone hat sich verpflichtet, seine Umweltauswirkungen deutlich zu reduzieren. Dafür setzen wir eine Geschäftsstrategie um, die insgesamt auf dieses primäre Ziel ausgerichtet ist.

«Bei Real Impact geht es darum, verantwortungsvoll und nachhaltig zu handeln und jeder unserer Handlungen einen Sinn zu geben.»

2020 unternimmt Realstone mit der Einstellung eines Nachhaltigkeitsbeauftragten erste Schritte in Richtung dieser angestrebten Veränderung. Realstone möchte Nachhaltigkeit als echter Vorreiter nicht nur als Wertschöpfungsfaktor implementieren. Vielmehr wird dafür gesorgt, dass Ideen im gesamten Immobilienportfolio umgesetzt werden und alle Mitarbeitenden am gleichen Strang ziehen, sodass wirklich jeder auf seiner Ebene Verantwortung übernehmen und Teil dieses grossen Unternehmensprojekts sein kann.

Wir sehen die Integration von Nachhaltigkeit als Chance zur kontinuierlichen Verbesserung. Unsere Leitungsgremien, vom Verwaltungsrat bis zur Geschäftsleitung, sind Erfolgsgaranten dieser Nachhaltigkeitsstrategie. Sie geben die primäre Stossrichtung vor und verleihen der Arbeit die notwendige Kraft. Sie kontrollieren die Wirkung durchgeführter Massnahmen, seien sie operativer, wirtschaftlicher oder finanzieller Art. Dabei wird auch darauf geachtet, potenziell rufschädigende Aussenwirkungen zu vermeiden.

Nachhaltigkeit ist Teil unserer Unternehmenskultur

Die Mitarbeitenden werden regelmässig aufgefordert, ihren Beitrag zu leisten und sich am Engagement des Unternehmens zu beteiligen. Ihre Mitwirkung hat uns ermöglicht, bestimmte Projekte zu erarbeiten, die unsere angestrebte Mieterorientierung fördern oder zur Kreislaufwirtschaft beitragen, indem beispielsweise Beton recycelt wird.

In unseren Büros haben wir eine «Null-Papier»-Politik eingeführt, die eine neue digitalisierte Dokumentenverwaltung erforderlich macht.

Ausserdem haben wir einen Verhaltenskodex eingeführt, der in unsere Geschäftsordnung aufgenommen wurde. Wir praktizieren eine Politik der «offenen Tür», um den Dialog zwischen Führungs- und Arbeitskräften zu fördern.

4.3 Ethik, Integrität und Compliance

Wir arbeiten in einem stark regulierten Umfeld

Hauptzweck unseres Unternehmens ist die Ausübung des Fondsgeschäfts; dieses besteht aus dem Anbieten von Anteilen des Anlagefonds, dessen Leitung und dessen Verwaltung (siehe Art. 33 Abs. 4 FINIG). Als solches haben wir die entsprechenden Vorschriften und Verordnungen des Finanzinstitutsgesetzes, des Kollektivanlagengesetzes und der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA zu erfüllen.

Darüber hinaus sind wir Mitglied der Asset Management Association Switzerland (AMAS), welche Regeln der Selbstregulierung festlegt, insbesondere gegen Betrug und Korruption.

Unsere Abteilung für Risiko Management, Compliance & Legal antizipiert und analysiert das regulatorische Umfeld und nimmt geeignete Anpassungen vor

Unsere für Risikomanagement, Compliance und Recht verantwortliche Person stellt sicher, dass alle einschlägigen Gesetze und Vorschriften ordnungsgemäss angewandt werden. Sie trägt proaktiv zur Risikominderung all unserer Aktivitäten bei, die mit der Verwaltung von Organismen für gemeinsame Anlagen verbunden sind, und antizipiert rigoros potenzielle Interessenkonflikte.

Ausserdem unterstützt uns eine externe, selbständige Fachkraft unabhängig bei der Überwachung bestimmter Risiken. All das trägt zu ethischem Management, Integrität und vollständiger Compliance bei.

4.4 Stakeholder

Wir möchten eine dauerhafte Zusammenarbeit mit unseren Stakeholdern* aufbauen. Deshalb ist es für uns Ehrensache in voller Transparenz zu kommunizieren

*interessenträger «Stakeholder»	Einsatz	Kommunikation
Investoren	Rendite mit begrenztem Risiko	Direkt und persönlich, Roadshows, regelmässige Rechts-, Marketing- und Finanzpublikationen
Mitarbeitende	Stabiler, sicherer und ethischem Arbeitsplatz Chancengleichheit und faire Bezahlung Aktionen zu Gunsten von Umwelt und Gesellschaft	Politik der «offenen Tür»: offener und ständiger Dialog, Umfragen, Unterstützung anhand zwischenzeitlicher Bewertungsgespräche, Mitarbeiterversammlungen
Auftragnehmer, Lieferanten	Langfristige partnerschaftliche Beziehung Einhaltung der Arbeitsbedingungen	Direkte Zusammenarbeit mit unseren Projektleitern
Mieter	Qualität, Sicherheit und Wohnkomfort An Erwartungen und Bedarf angepasstes Angebot Innovative und nachhaltige Dienstleistungen	Mieterbefragungen, direkte Kommunikation mit Hausverwaltungen
Behörden, Medien, NGOs, einflussreiche Verbände	Gesetzmässigkeit und Korruptionsbekämpfung Einhaltung der Umweltpolitik Einhaltung der Sozialpolitik	Ständiger Dialog mit Spezialisten und zuständigen Stellen

Umbau eines Gebäudes an der Route de Berne, Lausanne

Realstone ist bestrebt, Gebäude nachhaltig zu renovieren.

Dies geschieht einerseits durch Massnahmen, die Material- und Produktkreisläufe schliessen:

- Holz-Aufstockung
- Grünflächen mit Rasengittersteinen
- Wasserspeicher auf dem Dach

Andererseits werden im Rahmen der Klimawende erneuerbare Energien eingesetzt:

- Dach und Fassade mit Photovoltaikmodulen
- Wärmepumpe für die Aufstockung
- Fernwärmeanschluss



Route de Berne 2, Lausanne (VD)



5 Verantwortung für die Umwelt

5.1 Reduktion des Carbon Fussabdrucks

20 kg/m² CO₂ pro Quadratmeter erreichen: der erste Schritt zur Klimaneutralität

Wir möchten schneller sein als die von der Schweizer Regierung gesetzten Ziele für 2030 und 2050. Wir möchten die CO₂-Emissionen unseres gesamten Immobilienbestands im Vergleich zu 2020 um 23 % reduzieren und 20 kg/m² bis 2031 erreichen.

Wir entwickeln Investitionspläne mit dem Ziel, unsere Gebäude zu sanieren, unsere CO₂-Emissionen zu reduzieren und unsere Energiebilanz durch den Einsatz modernster Technik zu verbessern.



- 1 Gründach
- 2 Solarmodule (Photovoltaik und thermisch)
- 3 Naturdämmstoffe für Fenster und Fassade
- 4 Effiziente Ausstattung
- 5 Lokale Biodiversität
- 6 Energiespeicher (Batterien, H₂)
- 7 Wärmepumpe
- 8 Ladestationen für Elektrofahrzeuge
- 9 Erdwärmesonden

Energetische Herausforderungen von Realstone

Wir arbeiten in 3 verschiedenen Investitionsbereichen:

1. Bestehende Gebäude instand halten und optimieren
2. In die Energiewende investieren
3. In Photovoltaik investieren

Energieoptimierung

Dies sind die Massnahmen, die schnell zu ergreifen und relativ leicht abzuschliessen sind, um sofort Ergebnisse zu erzielen:

- Ersatz von Glühbirnen durch LED-Lampen
- Reparatur von defekten Regelventilen
- Prüfen und Optimieren der Heizungseinstellungen

Energiewende

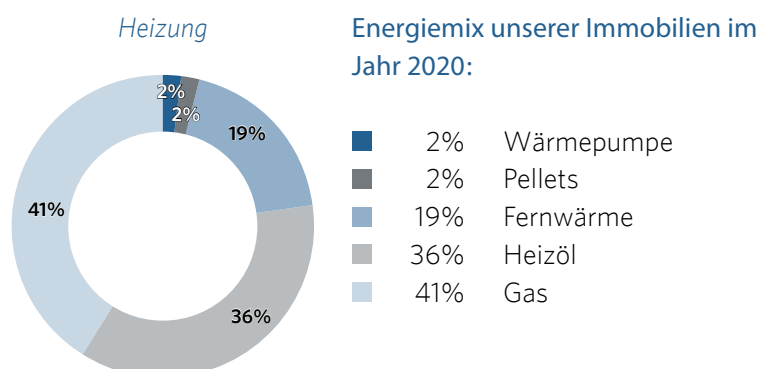
Die Energiewende setzt grosse Investitionen in das Gebäude voraus, um seine Energieeffizienz zu verbessern, wie zum Beispiel die Sanierung der Gebäudehülle.

Photovoltaik

Die Entscheidung für die Installation einer PV-Anlage ist oft unabhängig von der Entscheidung für eine Sanierung der Gebäudehülle und trägt direkt zur Erhöhung des Anteils an erneuerbaren Energien und des Eigenverbrauchs bei.

Fernwärme ist eine effiziente Wärmequelle, die auch in unserem Gebäudebestand genutzt wird. Sie ist in 19% unserer Gebäude verfügbar. Auch unsere Neubauprojekte und die in Planung befindlichen Projekte nutzen Geothermie als Heiztechnologie. Uns ist klar, dass es für die Nachhaltigkeit unserer Fonds unerlässlich ist, den Anteil an erneuerbaren Energien in unserem Immobilienportfolio sehr schnell zu erhöhen.

Darüber hinaus haben wir eine Arbeitsgruppe eingesetzt, die Lösungen und eine Methodik finden soll, um den Einsatz fossiler Brennstoffe mittelfristig auf null zu reduzieren und gleichzeitig die Performance unserer Fonds zu erhalten. Die Ergebnisse dieser Arbeit werden wir in unserem Nachhaltigkeitsbericht 2021 vorstellen.



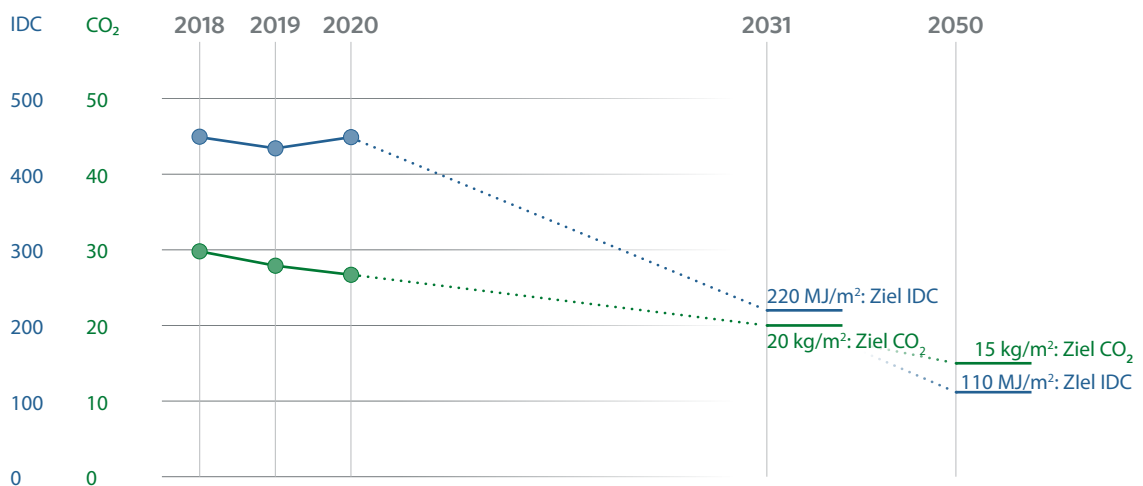
Entwicklung von Energieeffizienz (Wärmeverbrauchsindex) und Sauberkeit (CO₂) der verwalteten Liegenschaften:

CO₂-Emissionen [kg/m²]

CO ₂	2018	2019	2020	
Solvalor 61	30.8	29.48	27.6	C
RDF	13.69	13.25	12.8	B
RSP	29.67	27.51	26.45	C

Wärmeverbrauchsindex (IDC) [MJ/m²]

IDC	2018	2019	2020	
Solvalor 61	458	449	446	D
RDF	249	237	237	B
RSP	456	424	462	D



5.2 Reduktion von Wasser- und Stromverbrauch

Unser Ziel ist es, die Mieter für ihren Energieverbrauch zu sensibilisieren und verantwortlich zu machen

In allen neuen Gebäuden statten wir die Mieter mit intelligenten Messgeräten (Smart Metering) aus, die die Energieströme in Mengen und Schweizer Franken messen und den Bewohnern ermöglichen, sich der Energieauswirkungen ihres Haushalts bewusst zu werden.

Im Sommer 2020 haben wir in Zusammenarbeit mit den Genfer Stadtwerken (SIG) und der Hausverwaltung Brolliet am Programm «SIG-éco21» teilgenommen, das darauf abzielt, den Wasser- und Stromverbrauch sowie die CO₂-Emissionen durch die Installation effizienter Geräte deutlich zu reduzieren. Wir unterstützen unsere Mieter finanziell dabei, herkömmliche Glühbirnen durch LED-Glühbirnen zu ersetzen, sowie Entlüfter an Wassermischern und Duschköpfe mit geringerem Verbrauch zu installieren.

Angesichts des Erfolgs dieser Methode haben wir beschlossen, diesen Ansatz auch zusammen mit den Services Industriels de Lausanne (SiL) zu verfolgen, indem wir am «Equiwatt»-Programm für das Jahr 2021-2022 teilnehmen, in das 1'900 Wohnungen aufgenommen wurden.

12.3

Tonnen CO₂ pro Jahr sparten die insgesamt 136 Wohnungen, die von dem Programm «SIG-éco21» 2020 profitiert haben

5.3 Verantwortungsvolles Bauen

Wir haben eine Politik der «verantwortungsvolle Baustelle»

Unsere Politik, die in unserer Immobilien-Charta festgelegt ist, beruht auf einer umweltfreundlichen, sozialen und verantwortungsvollen Baustellenleitung (Wasserbewirtschaftung, Reduktion von Lärm und Bodenverschmutzung, usw.) sowie auf dem Respekt vor der Lebensqualität der Anwohner.

Wir verwenden erneuerbare Ressourcen und wenden die wichtigsten Prinzipien der Kreislaufwirtschaft und des Ökodesigns bei unseren Erschliessungs- und Bauaktivitäten an.

Wir wählen Baustoffe aus, die möglichst umweltfreundlich und nachhaltig sind, um unsere Umweltauswirkungen zu reduzieren. Bei Aufstockungen nutzen wir vorzugsweise Fertigteile und Rahmen aus Holz.

Bei Abbrucharbeiten werden Baustoffe verwertet oder zum Verkauf angeboten. Betonabfälle werden bei der Baustelleneinrichtung zum Beispiel von Zufahrten und Abstreifern verwertet, sowie auch bei benachbarten Projekten. Holz wird zerkleinert und an eine Möbelfabrik geliefert. Brennbare Stoffe werden zur Energiegewinnung genutzt und Metalle werden zur Wiederverwendung eingeschmolzen.

Ökodesign kann auf Baustoffe, Bauelemente, ein ganzes Gebäude oder sogar ein ganzes Stadtviertel angewendet werden, ohne die entsprechende Funktionalität zu beeinträchtigen.

Wir haben eine Liste von Lieferanten erstellt, die Produkte anbieten, die wir nach den Kriterien Entfernung, Herkunft und geringer Kohlenstoffbelastung als «ökodesign-konform» einstufen. Unser Ziel für 2021 ist es, das Gespräch mit unseren Auftragnehmern zu suchen, um bewährte Praktiken auszutauschen und die verschiedenen Akteure der Lieferkette durch gemeinsame Werte zu vereinen. Dieser Prozess ist bereits mit unseren Hausverwaltungen im Gange.

In allen wichtigen Phasen des Lebenszyklus des Gebäudes muss die Qualität, die wir anbieten, ausgezeichnet, einwandfrei und vorbildlich sein, denn wir bauen für die nächsten 100 Jahre und nehmen Rücksicht auf zukünftige Generationen. Dies gilt für alle Phasen des Lebenszyklus: vom Bau über die Renovierung bis hin zu Abriss, Wiederaufbau und Wohnen.

Av. Sainte-Luce 9, Lausanne (VD)



5.4 Einbindung der Biodiversität

Wir sind der Meinung, dass das Wohlbefinden unserer Mieter vom direkten Kontakt mit der biologischen Vielfalt abhängt, die einen grossen Beitrag zur Qualität ihrer Wohnungen leistet

Der Erhalt der biologischen Vielfalt ist ein Schlüsselfaktor der nachhaltigen Entwicklung gemäss SDG 15. In nur wenigen Jahrzehnten sind viele Biotope wie Baumbestände an Bachufern, Wiesen, Hecken und Gehölz verschwunden, wo seltene oder bedrohte Arten Lebensraum finden können. Sie spielen also eindeutig eine Rolle für die Artenvielfalt.

Obwohl sich unsere Gebäude hauptsächlich in städtischen Gebieten befinden, beziehen wir die Biodiversität in jedes unserer Projekte mit ein: Wir erhalten die bereits vorhandenen Baumarten und schlagen ökologische Ausgleichsflächen vor, um auf unserer Ebene gegen den Rückgang der Vielfalt von Tier- und Pflanzenarten zu kämpfen.

So haben wir beispielsweise in Sébeillon in Lausanne (VD) grüne Wege zwischen den Gebäuden integriert, in Horgen Oberdorf (ZH) zwei Bäche begrünt und grosse Schattenflächen geschaffen und in Gland (VD) und in Ostermundigen (BE) darauf geachtet, dass der natürliche Lebensraum einer geschützten Froschart erhalten bleibt.

Sébeillon, Lausanne (VD)



6 Soziale Verantwortung

6.1 Fokus auf die Mitarbeitenden

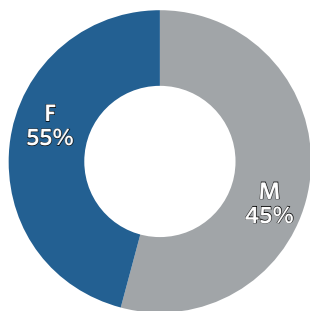
Realstone ist fest davon überzeugt, dass Kreativität vor allem von den Mitarbeitenden ausgeht, und fördert daher die Diversität von Profilen und professionellen Laufbahnen

Unsere internen Praktiken werden regelmässig überprüft, um eine optimale Arbeitsumgebung zu schaffen. Wir ermutigen den Austausch von Ideen, um das Beste hervorzubringen und Innovationen zu fördern, aber auch, um achtsamer zu werden und Talente zu identifizieren und zu fördern.

Unsere Gehaltspolitik basiert auf einer fairen und transparenten Struktur und wir achten auf die Geschlechterparität innerhalb der Belegschaft.

Wir legen grossen Wert auf gute Führung durch unsere Direktoren und Manager. Wir wollen, dass sie Zugang zu allen Instrumenten und Mitteln haben und diese kompetent einsetzen, um möglichst relevante, objektive und effiziente Entscheidungen zu treffen.

Ausserdem fördern und erleichtern wir den Zugang zu Schulungen. Wir ergreifen alle geeigneten Massnahmen, um sicherzustellen, dass wir das Wissen und die Kompetenzen unserer Unternehmen erhalten und weiterentwickeln, was zur Verbesserung der Gesamtleistung des Unternehmens und der Entwicklung unserer Mitarbeitender beiträgt.



Unsere Belegschaft im Jahr 2020

Frauen	21	55%
Männer	17	45%

4.2

Dienstjahre im Durchschnitt

100%

der Mitarbeitenden hatten ein halbjährliches Bewertungsgespräch und konnten somit von einer individuellen, Unterstützung auf halbem Weg zur Verwirklichung der Ziele profitieren

11.5

Tage Fortbildung im Jahr 2020

Wir achten auf Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz, fördern umweltschonende Mobilität, versorgen unsere Mitarbeitenden einmal wöchentlich mit frischem Obst, einem gesunden und ausgewogenen gemeinsamen Mittagessen und bieten zahlreiche sportliche Aktivitäten an.

Durch Besichtigungen von Gebäuden, die sich im Bau befinden oder kürzlich fertiggestellt wurden, können wir unsere Mitarbeitenden zudem in unsere Entwicklungsprogramme einbeziehen.

All dies trägt dazu bei, dass sich unsere Mitarbeitenden stärker mit unseren Werten «Präzision» und «Teamgeist» identifizieren, um Spitzenleistungen zu erzielen.

Im Jahr 2020 wurden die Büroräume nach den Prinzipien der nachhaltigen Entwicklung komplett renoviert, um Ruhe und Komfort zu gewährleisten und die funktionsübergreifende Zusammenarbeit der Mitarbeitenden zu erleichtern.

Die Installation eines neuen «flexiblen» Bürosystems mit ergonomischen Arbeitsplätzen, die ein Arbeiten im Stehen ermöglichen, neue Entspannungsbereiche, die Schaffung eines grossen Cafeteria-Bereichs mit Panoramablick auf den Genfer See, ein Stillraum, Ruhebereiche und die Neugestaltung der Terrasse haben den Teams neuen Schwung gegeben. All diese Massnahmen halten die Auflagen zur Infektionsbekämpfung von COVID-19 genauestens ein.

Wir denken bereits über zukünftige Fortschritte nach und geben im ersten Quartal 2021 eine Umfrage bei einem unabhängigen Beratungsunternehmen in Auftrag, die unsere Mitarbeiterzufriedenheit messen und sicherstellen wird, dass Realstone ein grossartiger Ort zum Leben und Arbeiten ist und bleibt.

Seit 2021 benutzen unsere Mitarbeitenden für Dienstfahrten Wasserstofffahrzeuge.

Diese Null-CO₂-Mobilität trägt zu unseren Klimazielen bei und ist Teil unserer Nachhaltigkeitsstrategie.



2020

Zur Verfügung des Personals

vor der COVID-19-Krise

- Stehpulte
- Frisches Obst
- Eine kostenlose ausgewogene Mahlzeit pro Woche
- Schulungen und Seminare
- Sportkurse

während der COVID-19-Krise

- Ein Krisenstab zum Anhören der Mitarbeitenden
- Video-Sportunterricht
- Homeoffice-Umfrage

6.2 Management während der Pandemie

Agilität, Verantwortung und Strenge im Krisenmanagement

Seit dem 16. März 2020 sind alle Mitarbeitenden im Homeoffice tätig. Jeder hat sich angepasst, um das Geschäft fortzusetzen und dabei produktiv und effizient zu bleiben. Es wurde sofort ein Krisenstab in Form eines Gremiums eingerichtet, um die Mitarbeitenden während der gesamten Pandemiezeit zu informieren, zu begleiten und zu unterstützen. Ausserdem wurden Mitarbeitenden wöchentliche Work-out- und Yoga-Stunden per Videokonferenz angeboten. Einerseits sollten so die Kontakte untereinander gepflegt, andererseits aber auch ein Beitrag zur Aufrechterhaltung der guten physischen und psychischen Verfassung der Mitarbeitenden geleistet werden.

Im Hinblick auf das Risiko von Mietrückständen wurden mit den Hausverwaltungen jeder einzelne Fall untersucht, um Mietern in Schwierigkeiten finanzielle Unterstützung anzubieten.

Anleger wurden zur Beruhigung fortlaufend darüber informiert, wie sich das Risiko eines Zahlungsausfalls handhaben lässt.

94%

der Mitarbeitenden arbeiten gerne im Homeoffice

Unsere Everest-Besteigung

Das Engagement für den UN Global Compact ist eine Entscheidung der Realstone-Gruppe. Wir wollen sie konkret mit unseren Mitarbeitenden teilen. Der Everest ist ein starkes Symbol für Engagement und physische Anstrengung im Team. Im Juni 2020 haben wir das Ziel auf 8850 Meter im übertragenden Sinn durch Treppensteigen statt Liftfahren gemeistert.

Neben dem gestärkten Teamgeist wurde so auf spielerische Weise intern auch die Möglichkeit geschaffen, über Umweltfragen und unsere täglichen Entscheidungen nachzudenken.

Woche 3 9209m

Woche 2 6751m

Woche 1 2724m



6.3 Fokus auf die Mieter

Wir bauen sichere, hochwertige Wohnhäuser, die Bestand haben

So haben wir beispielsweise mit dem Designbüro Enoki eine eingehende Studie für das Öko-Viertel Sébeillon in Lausanne durchgeführt, um nachhaltige Angebote und Dienstleistungen zu entwickeln, die zur Zufriedenheit unserer Mieter beitragen.

Bei Sainte-Luce 9 in Lausanne ermöglichte uns so eine Studie auch, statt den in der Schweiz üblichen 2,40 m eine Deckenhöhe von 2,60 m in die Bauplanung aufzunehmen und so auf die Nachfrage nach grossen Räumen zu reagieren. Wir planen derartige Studien bei allen kommenden Investitionen ein.

Darüber hinaus wird unser Real Estate Asset Management in der ersten Jahreshälfte 2021 eine grosse Umfrage zur Mieterzufriedenheit starten, um die Erwartungen, Bedürfnisse und Anregungen unserer Mieter zu erfassen.

Ausgehend von den Ergebnissen können wir geeignete Massnahmen ergreifen, um den Service für die Mieter in den Bereichen Verwaltung, professionelle Hausmeisterdienste und Inneneinrichtung zu verbessern.

84%

der Mieter von Sébeillon
empfehlen ihr Quartier

7 Wirtschaftliche Verantwortung

7.1 Eine verantwortungsvolle Anlagephilosophie

Verantwortung steht im Mittelpunkt unserer Anlagepolitik

Als Fondsleitungsgesellschaft sehen wir uns in der Verantwortung, die Interessen der Anteilhaber mittel- und langfristig zu wahren und gleichzeitig das Vermögen durch Investitionen in attraktive Mietangebote zu vermehren. In Anbetracht der Zufriedenheit der Mieter sind wir fest davon überzeugt, dass die Berücksichtigung von ESG-Faktoren bei der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios Werte schafft.

7.2 Ganzheitlicher Beschaffungsansatz

Eine eingehende Analyse der Kaufmöglichkeiten ist als «Due-Diligence» integraler Teil des Akquisitionsprozesses. Die Teams prüfen Immobilien auf alle regulatorischen, finanziellen und wirtschaftlichen Aspekte. Neben Performance und Risikomanagement werden im Rahmen unseres ganzheitlichen Ansatzes auch Nachhaltigkeitsindikatoren berücksichtigt.

Die Lage der Gebäude ist das Hauptkriterium für die Vorauswahl von Investitionsmöglichkeiten. Besonderes Augenmerk legen wir auf die Erreichbarkeit der Gebäude und die Qualität der öffentlichen Verkehrsanbindung zu Arbeitsplätzen, Geschäften und Freizeitbereichen.

Darüber hinaus streben wir eine breite Streuung der Standorte an und bemühen uns, unsere Wohnungen so zu gestalten, dass sie den unterschiedlichen Bedürfnissen der Mieter gerecht werden.

7.3 Langfristige Planung

Der Immobilienbestand des Fonds wird aktiv verwaltet

Diese Strategie basiert auf einer langfristigen Investitionsplanung, die den gesamten Lebenszyklus der Gebäude berücksichtigen soll. Bei Projekten unterscheiden wir zwischen der Renovierung alter Gebäude und dem Bau neuer Wohnungen. Dabei soll die Qualität unseres Immobilienbestands kontinuierlich gehoben und verbessert werden.

Bei der Renovierung älterer Gebäude geht es in der Regel darum, die Energieeffizienz des Gebäudes nachhaltig zu verbessern. Meistens muss die Gebäudedämmung verbessert, Photovoltaikmodule installiert und die Heizungsanlage ersetzt werden. Die damit verbundenen Kosten amortisieren sich oft erst auf lange Sicht. Auf der anderen Seite sparen unsere Mieter Geld und profitieren von dauerhaft niedrigeren Energiekosten.

Der Bau neuer Wohnungen, Renovierungen oder Aufstockungen wird so geplant, dass diese Investitionen systematisch dazu beitragen, den Mieterkomfort zu optimieren. Zu diesem Zweck führen wir soziologische und ökologische Studien durch, um die Qualität der Projekte mit den Erwartungen der zukünftigen Mieter in Einklang zu bringen. Natürlich trägt die Energieeffizienz von neuen Häusern positiv zum Wohnkomfort bei. Die Teams sind darin gefordert, einen fairen Mietpreis zu definieren, der eine Vermietung der Wohnungen nach Abnahme erleichtert und eine schnelle Marktabsorption garantiert.

Beim Bau wählen wir nach unserer Immobilien-Charta bevorzugt nachhaltige Materialien aus der Schweiz und berücksichtigen Qualität und Wartung von Produkten über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes.

Neubauten werden in der Regel nach MINERGIE-Standard zertifiziert. Unser Ansatz ist anspruchsvoll, weil er viele Einschränkungen berücksichtigt. So zwingen wir uns selbst zu Innovation, um Mietern einen optimalen Service zu bieten.

7.4 Risikomanagement

Nachhaltigkeit ist für uns integraler Bestandteil unseres Systems für das Risikomanagement

Die Analyse von ESG-Kriterien ermöglicht es uns, immer mehr Nachhaltigkeitsindikatoren in den Entscheidungsprozess zu integrieren. So wurden beispielsweise Objekte mit hohen CO₂-Emissionen identifiziert. Diese werden genauestens überwacht, was im Hinblick auf die zu erwartende Verschärfung der Vorschriften in den nächsten Jahren ein entscheidender Vorteil ist.

Horgen Oberdorf (ZH)



Schlusswort

Realstone verfolgt heute mehr denn je eine Anlagephilosophie, die ein neues Wirtschaftsmodell mit einer ganzheitlichen Vision unterstützt.

Die Integration der Kreislaufwirtschaft ist ein konkretes Beispiel dafür, wie Realstone Geschäft und gesellschaftlichen Wohlstand verbindet. Dies ist für die langfristige Entwicklung unseres Unternehmens von strategischer Bedeutung.

Graphischer Entwurf und Produktion: Adrien Cater

Fotos: Seiten 10, 16-17, 30 ©Yannic Bartolozzi Photographie

Disclaimer

In diesem Nachhaltigkeitsbericht 2020 wird nur aus Gründen der stilistischen Einfachheit die männliche Form in Bezug auf jede Person verwendet. Die Verwendung des maskulinen Geschlechts ist rein formal und bezeichnet sowohl männlich als auch weiblich.

Diese Publikation ist eine Übersetzung der offiziellen französischen Fassung. Diese Unterlagen und alle Anhänge dazu wurden ausschliesslich zu Informationszwecken erstellt und sind nicht rechtsverbindlich. Sie stellen keinesfalls eine Kaufempfehlung dar und dürfen nicht als Grundlage für eine Geldanlage oder Investition betrachtet werden. Für Informationen über die vergangene Performance der Anlagegruppe wird empfohlen, die vorherigen Halbjahres- und Jahresberichte zu konsultieren. Die in der Vergangenheit erzielte Performance liefert keinen Hinweis auf ihre gegenwärtige oder zukünftige Performance. Die Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Die auf den Webseiten enthaltenen Angaben sind nicht als Rechts-, Steuer oder andere Beratung zu verstehen. Anlegern, die sich für die Anlagegruppe interessieren, wird dringend empfohlen, eine Fachperson (professioneller Finanzintermediär) zu Rate zu ziehen, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen. Die Veröffentlichung von Dokumenten ausserhalb der Schweiz kann gewissen Einschränkungen unterliegen.

