

Real

Im

**NACHHALTIG-
KEITSBERICHT
2021**

pact



REALSTONE

01. Einleitung	03
Vorwort	04
Worte des Verwaltungsrats	05
Über uns	06
Realstone in Zahlen	07

02. Führung und Strategie	08
Freiwilliger Einsatz für Transparenz	09
UN Global Compact (SDG)	09
GRESB-Zertifizierung	09
Wir kennen unsere Stakeholder	10
Unsere Massnahmen, um unseren Beitrag zu den SDG zu beschleunigen	12

03. Konkrete Massnahmen Real Impact	13
Umweltverantwortung	14
Lagebericht unseres Immobilienbestands	14
Drei Arten von Investitionen angesichts der energetischen Herausforderungen	15
Realstone, ein verantwortungsbewusstes Unternehmen	20
Soziale Verantwortung	21
Ein Ohr für unsere Mieter	21
Unsere Mitarbeiter im Rampenlicht	21
Teamarbeit mit unseren erweiterten Stakeholdern	23
Wirtschaftliche Verantwortung	24
Führung und wirtschaftliche Verantwortung	24
Verantwortungsbewusste Investitionen	24
Langfristige Planung	24
Risikoverwaltung	25

04. Schlussfolgerung	26
Eine Strategie zur Schaffung von Mitgliedschaft	27
Rechtliche Hinweise	28

01

Einleitung



Das von der Schweiz ratifizierte Pariser Abkommen und der neue Bericht des Zwischenstaatlichen Ausschusses für Klimaänderungen (IPCC) bestätigen, wie wichtig es ist, Umweltfragen systematisch in die Unternehmensaktivitäten einzubeziehen. Natürlich muss ein solch passgenaues Umwelt-konzept durch ergänzende soziale und wirtschaftliche Pfeiler gestützt werden, um unser Geschäft dauerhaft zu stärken.

Realstone hat Grundsätze und Mechanismen der Unternehmensführung übernommen, die in einem integrierten Nachhaltigkeitsansatz zum Ausdruck kommen. Nachhaltigkeit ist daher ein Parameter, der direkt in alle unsere Aktivitäten eingebunden wird und so ein Gleichgewicht zwischen finanziellen, sozialen und ökologischen Indikatoren ermöglicht, um eine nachhaltigere Leistung für alle Stakeholder zu erzielen. Mit diesen Indikatoren können wir auch unsere Leistung messen, um uns selbst zu bewerten. Sie sind daher ein integraler Bestandteil unserer Entscheidungsprozesse.

Realstone hat sich dazu verpflichtet, seinen ökologischen Fussabdruck deutlich zu reduzieren. Dafür setzt das Unternehmen eine Strategie um, die einzig und allein auf dieses Ziel ausgerichtet ist. Im Jahr 2020 wurden die ersten Meilensteine gesetzt, um den Wunsch nach Zukunft und Veränderung durch die Beauftragung einer Fachkraft für nachhaltige Entwicklung zu verwirklichen. Die Veröffentlichung des ersten Real-

Impact-Berichts sowie die erste GRESB-Zertifizierung im Laufe des Jahres 2021 zeugen von unserer Bereitschaft, einen Beitrag zur Nachhaltigkeit zu leisten, und sie unterstreichen die strategische Entscheidung von Realstone, sich als die nachhaltigste, innovativste und für Mieter und Investoren leistungsstärkste Immobili-

Wir wollen, dass unser Einsatz durch konkrete und vorbildliche Massnahmen sichtbar wird

enverwaltung der Schweiz zu positionieren. Als echtes Aushängeschild in der Branche ist es unsere Aufgabe, Nachhaltigkeit nicht nur als Wertschöpfungsfaktor zu implementieren - indem wir dafür sorgen, dass die Ideen für den gesamten Immobilienbestand umgesetzt werden - sondern auch unsere Mitarbeiter auf ein gemeinsames Konzept zu verpflichten, damit sich jeder einzelne dieses Vorhaben entsprechend seinen Möglichkeiten zu eigen machen und als Botschafter fungieren kann.

Wir wollen, dass unser Einsatz durch konkrete und vorbildliche Massnahmen sichtbar wird. Mit diesem Bericht sollen die tatsächlich durchgeführten Massnahmen und erzielten Ergebnisse des vergangenen Jahres dokumentiert werden.



Photovoltaikanlage in der Avenue Ruchonnet 7-9, Lausanne

Worte des Verwaltungsrats

Liebe Investoren, Mieter, Mitarbeiter und Partner,

das Jahr 2021 war für Realstone und seine Anlagefonds von vielen erfreulichen Ereignissen geprägt. Zunächst einmal wurden zwei dieser Fonds, RDF und RSP, zum RSF-Fonds zusammengelegt. Zudem wurden für den gesamten verwalteten Immobilienbestand über 300 neue Wohnungen, die hohe Anforderungen an die Energieeffizienz erfüllen, auf den Markt gebracht. Und schliesslich hat Realstone erfolgreich zwei Kapitalerhöhungen für die Fonds Solvalor 61 und RSF vorgenommen und bedeutende, noch in der Entwicklung befindliche Projekte, die voll und ganz unseren Nachhaltigkeitsanforderungen entsprechen, akquiriert.

Doch neben den Zahlen und den guten Finanzergebnissen der Fonds war das vergangene Jahr vor allem durch die wachsende Bedeutung der Real-Impact-Philosophie bei Realstone gekennzeichnet. Diese besteht darin, ver-

Wir haben den drei Säulen der nachhaltigen Entwicklung noch das E für «economy» hinzugefügt, um eine echte EESG-Strategie zu schaffen

antwortungsvoll und nachhaltig zu handeln und jeder Massnahme einen Sinn zu verleihen, um eine echte Wirkung zu erzielen. Ökologische, soziale und führungsbezogene Kriterien spielen daher für Realstone im Berufsalltag eine grosse Rolle. Das Unternehmen achtet darauf, sie sowohl bei seinen Finanz- und Immobilienaktivitäten als auch in den Beziehungen zu seinen Stakeholdern konsequent anzuwenden. Es berücksichtigt deren Bedürfnisse und Erwartungen und versucht, sie in ihrem Verhalten und Handeln positiv zu beeinflussen. Der «Green Star»-Status von GRESB, der das Unternehmen dieses Jahr für seine börsennotierten Fonds RSF und S61 erhalten hat, ist nur eine Folge dieser starken Entscheidung.

Als Verwaltungsrat haben wir uns im vergangenen Jahr stark mit den Aspekten «Unternehmensführung» und «Strategie» beschäftigt und uns für einen systemischen Ansatz der ESG-Kriterien entschieden. Wir haben den drei Säulen der nachhaltigen Entwicklung noch das E für

«economy» hinzugefügt, um eine echte EESG-Strategie zu schaffen. Diese Strategie bietet nun einen umfassenden Überblick über die Aktivitäten von Realstone, um die Ziele, die wir der Geschäftsleitung gesteckt haben, zu strukturieren.

In der Praxis zeigt sich diese EESG-Verantwortung in der Beteiligung an zahlreichen Projekten, die auf den folgenden Seiten ausführlich erläutert werden sollen. Ob durch eine verantwortungsvolle Investitionspolitik oder eine Mieterbefragung, ob durch die Förderung des «guten Zusammenlebens», insbesondere durch das Anlegen eines gemeinsam genutzten Gemüsegartens, ob durch die Unterstützung eines guten Zwecks wie bei Léman hope oder durch die konsequente Arbeit an den energetischen Aspekten der Gebäude aus seinen Fonds – Realstone tut alles, um diese EESG-Strategie im Alltag auch in die Tat umzusetzen.

Aufgrund all dieser Parameter ist die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Gebäudedächern eine naheliegende Wahl, wobei Realstone jedoch äusserst proaktiv gehandelt hat. Neben dem Klimawandel bestätigen auch geopolitische Entwicklungen wie der Krieg in der Ukraine und sein Einfluss auf die Preise für fossile Brennstoffe, dass eine saubere, lokale und von den aktuellen Wirrungen unabhängige Energieversorgung unerlässlich ist, um künftigen Generationen eine Lebensqualität zu sichern, auf die wir stolz sein können.

Yann Wermeille, *Präsident*
Yvan Schmidt, *Vizepräsident*
Esteban Garcia, *Geschäftsführer*

CHF 3.81 milliarden

Verwaltetes Immobilienvermögen

Konkrete

Nachhaltigkeits-

strategie

mit Schwerpunkt auf
Wohnimmobilien



Über

200

Immobilien
in der Schweiz

(über 300 Einträge)



Immobilien
anlagepro-
dukte



S61, einer der ersten
Immobilienfonds, die
in der Schweiz gegrün-
det wurden (1961)

61 Jahre

Immobilienenerfahrung
in der Schweiz



Realstone in Zahlen

32

Mitarbeiter
(14 Frauen und 18 Männer)
bei Realstone am 31. Dezember 2021

1'395

Tonnen CO₂ werden dank
der Teilnahme an den Programmen
Equiwatt und Eco21 seit 2019 eingespart



G R E S B

Mitglied seit
Juli 2021, 71/100

9

Sprachen, die von
unseren Mitarbeitern ge-
sprochen werden

CO₂-Ausstoss für das Jahr
2021 (in kg/m²/Jahr)

RSF: 26.4

Solvalor 61: 29.9

20 kg/m²/an

CO₂-Ausstoss: Dies ist das Ziel für unseren gesamten
Immobilienbestand bis 2031

15

Photovoltaikanlagen
werden derzeit auf unseren
Gebäuden installiert

19'320

Tonnen CO₂ wurden 2021
von unserem Immobilien-
bestand ausgestossen

131 MWh/Jahr

Einsparung dank der Teil-
nahme an den Programmen
Equiwatt und Eco21 im Jahr
2021



UN Global Compact
Unterzeichner
seit März 2020

8

Ladestationen für
Elektrofahrzeuge

47'000 m³

Wassereinsparung jährlich dank der Teilnahme an
den Programmen Equiwatt und Eco21 seit 2019

02

Führung und Strategie



Freiwilliger Einsatz für Transparenz

UN Global Compact (SDG)

Das Konzept der nachhaltigen Entwicklung ist Teil der DNA von Realstone. Seit über 10 Jahren ist der Wunsch nach ökologischer und sozialer Integration vorhanden und wird durch kontinuierliche Massnahmen wie Smart Metering (intelligente Stromzähler), die Energieüberwachung des Immobilienbestands und die Analyse der

Realstone möchte aktiv zur Erreichung der SDGs beitragen und den Immobilienmarkt mit Blick auf Nachhaltigkeit und Verantwortung für Klima und Gesellschaft mitgestalten

CO₂-Bilanz der Gebäude sowie durch die Förderung der sozialen Mischung in den im Laufe der Zeit entwickelten Neubauprojekten in die Tat umgesetzt.

Seit 2020 sind wir auch Unterzeichner des Global Compact der Vereinten Nationen und seiner 17 Ziele für eine nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDGs).

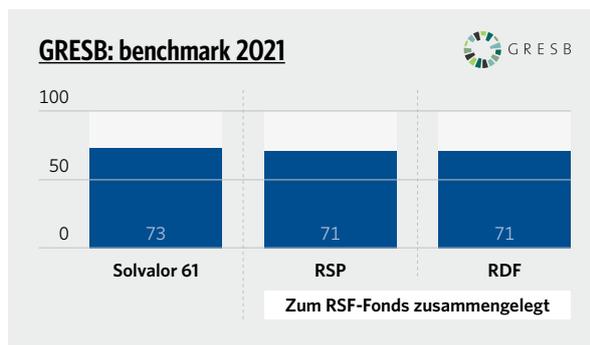
Realstone verpflichtet sich, die Grundwerte rund um die Wahrung der Menschenrechte sowie die guten Praktiken in Bezug auf die Arbeitsbedingungen, den Umweltschutz und die Korruptionsbekämpfung umfassend zu fördern. Realstone möchte aktiv zu den SDGs beitragen und den Immobilienmarkt entsprechend mitgestalten. Als Teil

dieser Gemeinschaft ist sich das Unternehmen der Herausforderungen für Mensch und Umwelt bewusst und übernimmt daher die volle Verantwortung für die Folgen seiner Aktivitäten.

Durch den Beitritt zum Global Compact der Vereinten Nationen strukturiert Realstone seine Anstrengungen rund um die 9 SDGs, die aufgrund ihrer Relevanz für die Immobilienaktivitäten des Unternehmens ausgewählt wurden.

GRESB-Zertifizierung

Realstone ist weiterhin Mitglied des Global Compact der Vereinten Nationen und nimmt seit 2021 am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teil, um Transparenz und Lesbarkeit seiner ESG-Strategie (Umwelt,



Gesellschaft und Unternehmensführung) zu erhöhen. Vor diesem Hintergrund hatten alle verwalteten Fonds 2021 den Status «Green Star» erreicht.

Realstone setzt sich Jahr für Jahr dafür ein, die Nachhaltigkeit seiner Immobilienfonds zu stärken. Diese Vision und die daraus abgeleiteten Massnahmen münden in eine ESG-Strategie, deren Massnahmen einer permanenten Kontrolle bedürfen. Für weitere Verbesserungen ist es daher unerlässlich, sich in der Schweiz und international mithilfe eines auf standardisierten Kriterien basierenden Bewertungstools mit anderen Unternehmen zu vergleichen.

Diese Vergleichskriterien basieren auf einer internationalen Benchmark-Studie, die über 1.500 Unternehmen umfasst. Diese verwalten Immobilien im Wert von USD 6.400 Milliarden. Anhand der Kriterien lassen sich Verbesserungsmöglichkeiten ermitteln, und das Fondsmanagement ist bestrebt, alles dafür zu tun, um seine Position innerhalb des GRESB kontinuierlich zu verbessern.

Die 9 SDGs, die Realstone beeinflussen kann



Wir kennen unsere Stakeholder

Stakeholder

Für Realstone ist es wichtig, die Bedürfnisse seiner Stakeholder zu erfüllen und ihre Probleme zu lösen. Die Stakeholder erwarten nämlich zunehmend, dass bei der Verwaltung der Unternehmensaktivitäten ein nachhaltiges Management zum Einsatz kommt.

Realstone weiss, wie wichtig es ist, seine strategischen Herausforderungen anzugehen, indem es sich diese im Rahmen seiner Unternehmensführung zu eigen macht. Deshalb hat Realstone nach eingehender Analyse fünf Personengruppen ermittelt, die die Handlungen des Unternehmens beeinflussen oder von ihnen beeinflusst werden können.

 Beteiligte Stakeholder	 Herausforderungen	 Art der Kommunikation
Mieter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Qualität, Sicherheit und komfortable Unterbringung ▪ Angebot, das den Erwartungen und Bedürfnissen entspricht ▪ Gleichzeitig innovative und nachhaltige Leistungen 	Zufriedenheitsumfrage bei unseren Mietern, direkte Kommunikation mit der Leitung
Investoren	Optimales Risiko-Ertrags-Verhältnis	Direkte und persönliche Kommunikation, Roadshows, regelmässige Informationen über Rundmails zu Nachrichten aus der Finanz- und Immobilienwelt, regelmässige Veröffentlichungen
Mitarbeiter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stabiles, sicheres und ethisches Arbeitsumfeld ▪ Chancengleichheit und faires Gehalt ▪ Massnahmen für Umwelt und Gesellschaft 	Politik der «offenen Tür»: offener und ständiger Dialog, Umfragen, Unterstützung auf dem Weg zum Erfolg durch halbjährliche Beurteilungsgespräche, informelle Treffen und Unterstützung bei der Weiterbildung
Auftragnehmer oder Lieferanten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Partnerschaftliche, langfristige Beziehungen ▪ Einhaltung der Arbeitsbedingungen 	Direkte Zusammenarbeit mit unseren Projektleitern
Öffentliche Behörden, Medien, NGOs, Verbände mit gewissen Einflussmöglichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einhaltung der Gesetze und Korruptionsbekämpfung ▪ Einhaltung der Umweltrichtlinien ▪ Einhaltung der sozialen Richtlinien 	Ständiger Austausch mit den zuständigen Experten und Stellen



Einrichtung eines gemeinsamen Gemüsegartens in der Avenue de Sévelin 13A-E, Lausanne

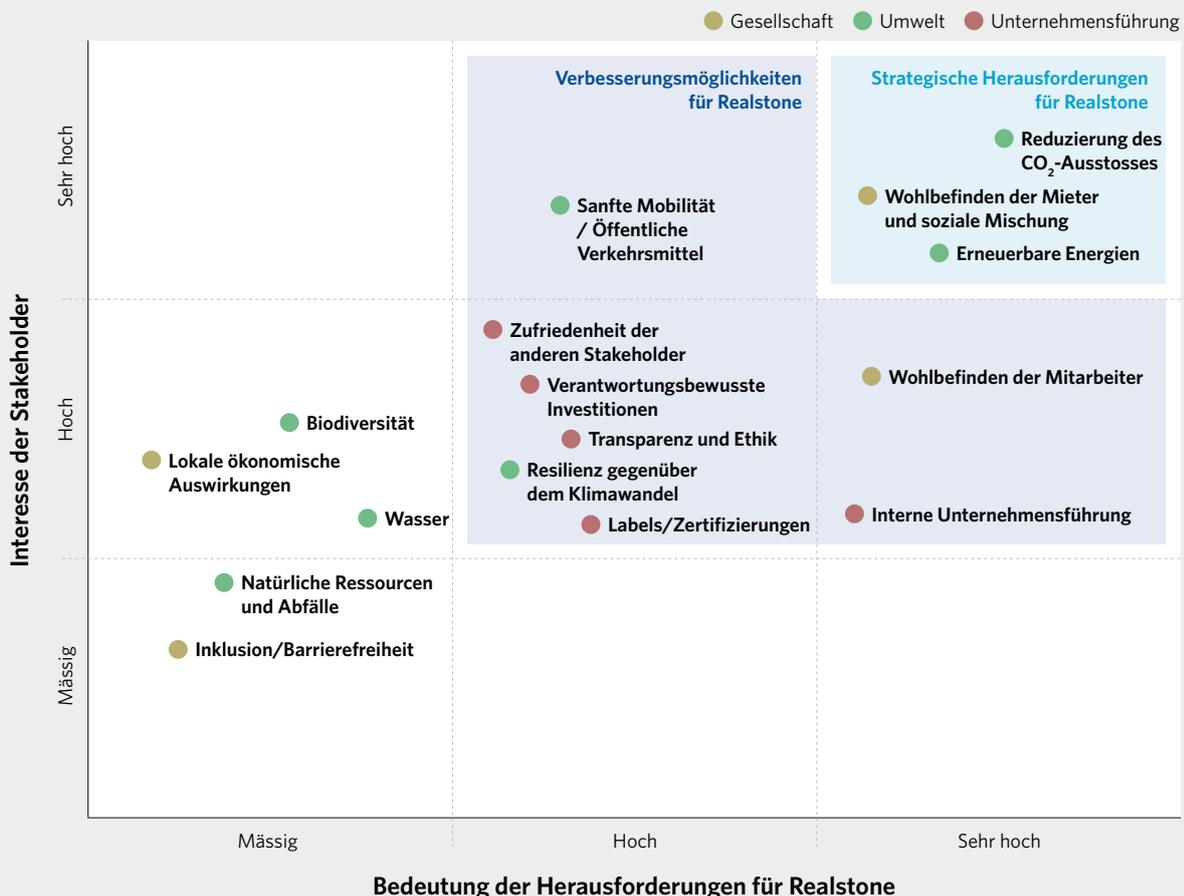
Materialitätsmatrix

Ende 2021 hat Realstone eine aus einem Branchenbenchmark abgeleitete Materialitätsmatrix erstellt, um im Interesse seiner Stakeholder zu handeln. Sie identifiziert und priorisiert die Herausforderungen auf durchdachte und pragmatische Weise. Damit bekräftigen wir klar unsere Positionierung und unsere Prioritäten für eine Nachhaltigkeit im weitesten Sinne.

Verbindliche Immobilien-Charta

Realstone hat eine interne Immobilien-Charta erstellt, die bald systematisch an Partner und Lieferanten weitergeleitet wird, um sie über unseren Real-Impact-Ansatz zu informieren und zu sensibilisieren. Sie wird als pragmatischer Leitfaden für unsere Erwartungen und Standards in Bezug auf Verantwortung und gute Praktiken fungieren. Die Charta wird bei allen unseren Ausschreibungen verwendet werden.

Materialitätsmatrix für Realstone (Januar 2022)



Unsere Massnahmen, um unseren Beitrag zu den SDGs zu beschleunigen

		Weg zur CO ₂ -Neutralität	
Verringerung des CO ₂ -Ausstosses unserer Immobilienbestände			
Durch unsere Massnahmen beeinflusste SDGs	Massnahmen	Ziele 2031	Key-Performance-Indikator (KPI)
Umwelt   	Energieoptimierung		
	Feinere Einstellung der Heizanlagen	100% des Bestands eingestellt	Anzahl der unterzeichneten Energieoptimierungsverträge
	Effizientere elektrische Geräte bereitstellen	100% des besichtigten Bestands	Eingesparte kWh
	Energiewandel hin zu null Co2		
	Ausstieg aus den fossilen Brennstoffen	100% des mit erneuerbaren Energien beheizten Bestandes	Energieverteilung der Gebäude (%)
	Verringerung des CO ₂ -Ausstosses über unsere nachhaltigen Investitionen (Renovierung der thermischen Hülle und Heizungs Austausch)	20 kg/m ² /Jahr	Gemessenes CO ₂
	Produktion von erneuerbaren Energien		
	Installation von Photovoltaikanlagen (PV)	20 MW Leistung	Installierte Leistung (kW)

		Der Mensch im Mittelpunkt unserer Tätigkeiten	
Zufriedenheit unserer Stakeholder			
Durch unsere Massnahmen beeinflusste SDGs	Massnahmen	Ziel 2031	Key-Performance-Indikator (KPI)
Gesellschaft  	Wohlbefinden der Mieter		
	Verbesserung der Qualität und Angebot neuer Realstone-Leistungen	Note 7 von 10 für den gesamten Bestand	Mittlere Weiterempfehlungsrate
	Sensibilisierung der Mieter für Öko-Gesten	100% der Mieter informiert	% kontaktierte Mieter
	Installation von elektrischen Ladestationen	100% der Parkplätze des Immobilienbestands	Anzahl der installierten Ladestationen
	Mitarbeiterentwicklung		
	Angebot einer attraktiven und angepassten Arbeitsumgebung	Bindung unserer Mitarbeiter	Rating als «great place to work»
	Unterstützung der Weiterbildung	Verbesserung der internen Kompetenzen	Anzahl der Ausbildungsstunden

		Transparenz und Langfristigkeit	
Stärkung unserer Unternehmensführung			
Durch unsere Massnahmen beeinflusste SDGs	Massnahmen	Ziele 2031	Key-Performance-Indikator (KPI)
Unternehmensführung   	UNGC (United Nations Global Compact)		
	Jährliche Überprüfung der SDGs	Aktiver Beitrag zu den SDGs	Anzahl der Ausbildungsstunden
	GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)		
	Einbindung und Konsolidierung der Nachhaltigkeit in unsere Geschäftsleitung	Verbesserung unserer GRESB-Bewertung	GRESB-Score
	GRI (Global Reporting Initiative)		
	Standardisierung unserer Berichterstattung	Erhöhung der Transparenz gegenüber unseren Investoren	Auditierte GRI

03

Konkrete Massnahmen Real Impact



Umwelt- verantwortung

Lagebericht unseres Immobilienbestands

Seit 10 Jahren lassen wir eine operative Energiebilanz aller unserer Gebäude durch einen externen Beauftragten erstellen (Immolabel-Blätter). Wir verfolgen die Energieentwicklung aller unserer Gebäude und können so unsere Energieverwende planen, um unseren CO₂-Ausstoss zu senken.

Energieeffizienz: Entwicklung der CO₂-Bilanz, und des Wärmeverbrauchsindex des Immobilienbestands

	2016	2017	2018	2019	2020	2021*
CO₂-Ausstoss in (kg/m²/Jahr)						
Solvalor 61	31.11	32.22	30.8	29.48	27.34	29.88
RSF**	29.85	26.19	26.61	25.01	25.36	26.38
IDC: Wärmeverbrauchsindex (MJ/m²/Jahr)						
Solvalor 61	459	466	458	449	443	456
RSF**	447	408	417	393	395	370

*Die niedrigeren Durchschnittstemperaturen, die im Jahr 2021 verzeichnet wurden, führten zu einem Anstieg der CO₂-Emissionen aufgrund des Heizbedarfs. **Die RSF-Zahlen für den Zeitraum 2016-2020 sind ein Durchschnittswert aus den Daten der Fonds RSP und RDF vor ihrer Zusammenlegung.

Von Signa-Terre übermittelte Daten

Im Jahr 2021 wurden auf den von Realstone verwalteten Liegenschaften 19.320 Tonnen CO₂ ausgestossen, die auf die Wärmeerzeugung (89,6% der Gesamtbilanz) und den Stromverbrauch der Gemeinschaftsräume (10,4%) zurückzuführen sind. Die direkten fossilen Emissionen (Scope 1) und die indirekten fossilen Emissionen (Scope 2) wurden somit in der CO₂-Bilanz unseres Immobilienbestands berücksichtigt:

- 13.176 t CO₂ direkt aufgrund von Scope 1 (Gas und Heizöl)

- 5.604 t CO₂ indirekt aufgrund von Scope 2 (Fernwärme, Pellets, Wärmepumpen und Stromverbrauch der Gemeinschaftsräume)

Die Energiestrategie 2050 des Bundes strebt eine vollständige Entkarbonisierung des Immobilien-sektors. Realstone weiss um seine Verantwortung und verpflichtet sich voll und ganz, den Referenzwert seiner durchschnittliche Kohlenstoffintensität (2020) bis zum Jahr 2031 um 21% zu senken.

Der Anstieg der CO₂-Emissionen zwischen 2020 und 2021 ist auf eine niedrigere durchschnittliche Aussen-temperatur zurückzuführen, die einen höheren Heizbedarf zur Folge hatte.

Berechnungsmethodik auf Basis des Ist-Verbrauchs (Norm SIA 2031)

Die Methode zur Messung, Berechnung und Abbildung der CO₂- und IDC-Indikatoren basiert auf der Norm für Energieausweise für Gebäude SIA 2031. Die CO₂-Äquivalente unseres Immobilienbestands werden anhand des tatsächlichen Energieverbrauchs unserer Gebäude berechnet. Wir arbeiten intensiv daran, unsere Datenerfassung zu optimieren, z. B. um die Zähler systematischer und genauer ablesen zu können.

Die Komplexität der klimatischen Schwankungen und die Berechnung des CO₂-Ausstosses entwickeln sich mit dem technologischen Fortschritt und den von den zuständigen Entscheidungsgremien entwickelten Normen ständig weiter. Die früheren Schweizer Energiezielzonen, die auf den Zielen des Bundesamts für Energie (BFE) basierten, machten es möglich, eine 2000-Watt-Gesellschaft ins Auge zu fassen, wie sie in der 2017 vom Bund verabschiedeten Energiestrategie 2050 gefordert wird.

Verteilung der Energiequellen pro Fläche

Solvalor 61



RSF



Wärmepumpe Pellets Fernheizung Heizöl Gas

Drei Arten von Investitionen angesichts der energetischen Herausforderungen



Energieoptimierung

Manche Massnahmen lassen sich leichter und schneller umsetzen, um sofort Ergebnisse zu erzielen:

- Austausch herkömmlicher Glühbirnen durch LED-Leuchten
- Reparatur der defekten Stellventile
- Kontrolle und optimierte Einstellung der Heizung



Energiewende

Die Energiewende erfordert beträchtliche Investitionen in Gebäude, um deren Energieeffizienz zu steigern, z. B. durch die Renovierung ihrer thermischen Hülle und den Austausch von Heizanlagen, um von fossilen Brennstoffen wegzukommen.



Photovoltaik

Die Entscheidung zur Installation einer Photovoltaik-anlage erfolgt oft unabhängig von der Entscheidung zur Renovierung der thermischen Hülle des Gebäudes und trägt direkt zur Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien und des Eigenverbrauchs bei.

Inzwischen wurden die CO₂-Ziele für den bebauten Bereich für 2030 und 2050 gemäss dem neuen CO₂-Gesetz neu festgelegt. Sie stehen nun im Einklang mit dem Pariser Abkommen (COP21) und dem Merkblatt zur energetischen Gebäudeerneuerung (SIA 2047). Die CO₂-Emissionen werden in kg/m²/Jahr und der Wärmeverbrauchsindex in MJ/m²/Jahr gemessen.

Drei Arten von Investitionen angesichts der energetischen Herausforderungen

Bei Realstone erstellen wir Investitionspläne mit dem Ziel, unsere Gebäude zu renovieren, unsere CO₂-Emissionen zu senken und unsere Energieeffizienz durch den Einsatz von Spitzentechnologie zu verbessern. Wir wol-

Realstone möchte die CO₂-Neutralität anstreben, indem zunächst 20kg/m²/Jahr angestrebt werden

len die Ziele des Bundes für 2030 und 2050 so schnell wie möglich übertreffen, indem wir die CO₂-Emissionen unseres gesamten Immobilienbestands im Vergleich zu 2020 bis 2031 um 21% auf 20 kg/m²/Jahr senken – ein erster Schritt auf dem Weg zur CO₂-Neutralität.

Energieoptimierung:

Equiwatt 2021 trat Realstone dem Equiwatt-Programm der Services Industriels de Lausanne (SiL) bei, das den Mietern durch Besuche von Fachleuten in den Wohnungen nachhaltige Lösungen anbietet, insbesondere durch

Equiwatt (Waadt): Energieeinsparungen infolge der 2021 ergriffenen Massnahmen

	Besichtigte Wohnungen	Energieeinsparungen (MWh/Jahr)	Vermiedener CO ₂ -Ausstoss (T/10 Jahre)
Fonds Realstone RSF	499 (90%)	40	138
Fonds Solvalor 61	393 (80%)	59	86
Realstone insgesamt	892 (85%)	99	224

Von den SiL übermittelte Daten

die kostenlose Bereitstellung von energiesparenden LED-Lampen, intelligenten Steckdosenleisten und Wasserspargeräten. Diese Besuche tragen auch dazu bei, die Öffentlichkeit für Umweltfragen zu sensibilisieren. Mit diesem Programm konnte Realstone in seinen Gebäuden und bei seinen Mietern Strom- und Heizkosten einsparen und so einen Ausstoss in Höhe von 406 Tonnen CO₂ über 10 Jahre und über alle Anlagen vermeident.

Eco21 Nach dem Vorbild von Equiwatt im Kanton Waadt führen auch die Services industriels de Genève (SIG) eine Aktion durch, die darauf abzielt, den Energieverbrauch der Gebäude zu senken und die Mieter durch die Installation effizienter Geräte bei Besuchen von Öko-Botschaftern für das Energiesparen zu sensibilisieren. Dieser Teil des Programms SIG-éco21, an dem auch Realstone teilnimmt, wird auch als Öko-Wohnen bezeichnet.

Eco21 (Genf): Energieeinsparungen infolge der 2021 ergriffenen Massnahmen

	Energieeinsparungen (MWh/Jahr)	Heizeinsparungen (kWh/Jahr)	Vermiedener CO ₂ -Ausstoss (T./10 Jahre), Projektion
Fonds Realstone RSF	2.81	7'092	14
Fonds Solvalor 61	9.52	29'382	51
RIRS	19.68	54'629	117
Realstone insgesamt	32.01	91'103	182

Von den SIG übermittelte Daten

Dank der konkreten Massnahmen, die 2021 mit den Programmen Equiwatt und Eco21 eingeführt wurden, können jährlich 131.000 kWh Strom eingespart werden, was einem Jahresverbrauch von 52 Haushalten entspricht (bei einem durchschnittlichen Verbrauch von 2.500 kWh/Jahr pro Haushalt). In den nächsten 10 Jahren werden aufgrund der 2021 durchgeführten Massnahmen auch CO₂-Emissionen im Umfang von 406 Tonnen vermieden. Diese Zahl muss zu den 1.106 Tonnen hinzuaddiert werden, die im Zeitraum von 2019 bis 2029 durch die zuvor durchgeführten Massnahmen vermieden werden sollten.

Massnahmen ausser Partnerschaften

Realstone wird in den Jahren 2022-2023 auch die Beleuchtung der Gemeinschaftsräume in den Fondsimmobilen in der Deutschschweiz weiterhin durch LED-Lampen ersetzen. Wie bei den genannten Programmen werden auch hier Wohnungsbesichtigungen durchgeführt. Die Immobilien in unseren Fonds werden somit alle von einer Kampagne zur Energieoptimierung profitieren. Darüber hinaus entfernt Realstone systematisch die Heizungsventile in den Eingangsbereichen und Treppenhäusern, um Wärmeverluste zu vermeiden.

Optimierung der Heizanlagen durch Energieoptimierungsverträge

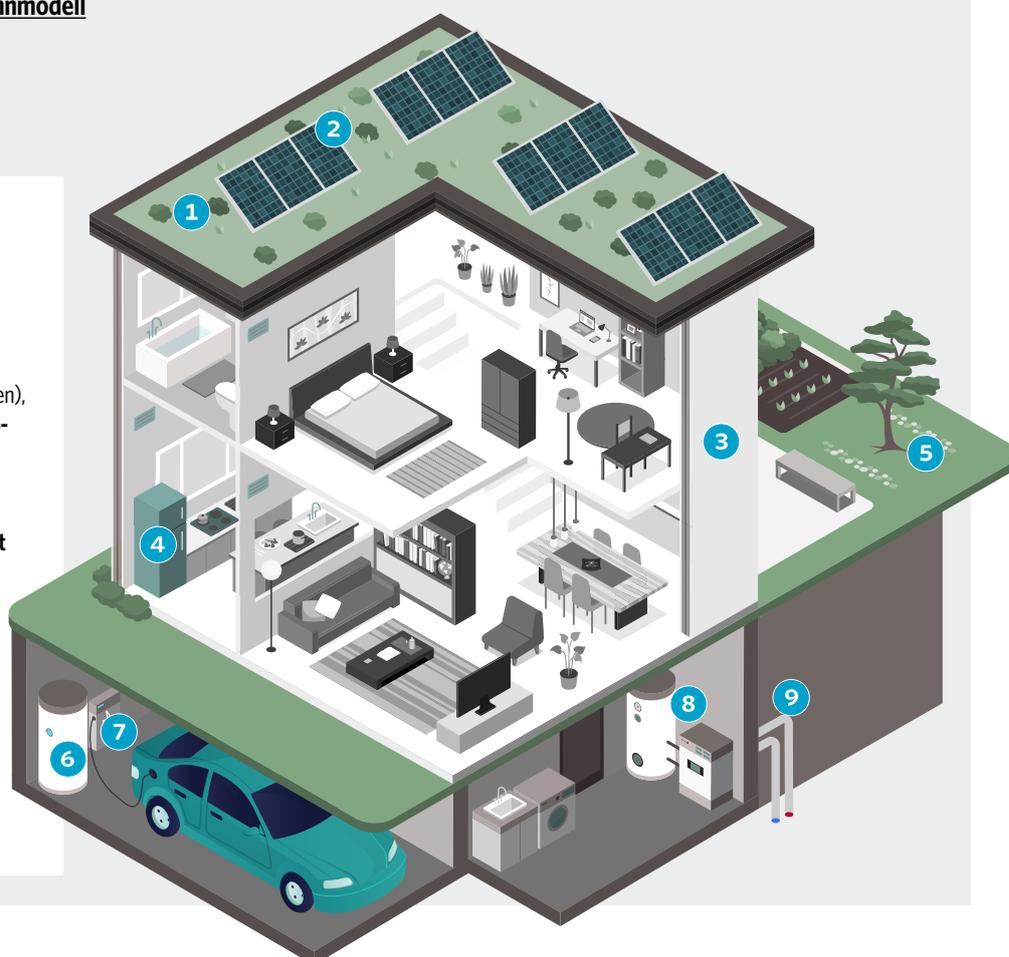
Der Energieverbrauch für die Heizung lässt sich auch durch eine genauere Einstellung der Heizkessel optimieren. Bei einer Kontrolle unserer Immobilien zeigten

16% ist die durchschnittliche Energieeinsparung, die durch eine feinere Einstellung der Heizanlagen erreicht wird

sich Einsparungen von rund 6% im ersten, 9% ab dem zweiten und 12,5% ab dem dritten Jahr. Im Schnitt bewegen sich die erzielten Einsparungen in einer Grössenordnung um 16%. Realstone hat sich über eine Partnerschaft mit dem Ergo-Verband zu diesem neuen Schritt

Energieeffizientes Wohnmodell

- 1 Begrüntes Dach
- 2 Solaranlagen (photovoltaisch und thermisch)
- 3 Isolierung (Fenster und Fassaden), Materialien aus biologischen Quellen
- 4 Effiziente Geräte
- 5 Lokale Biodiversität
- 6 Energetische Speicherung (Batterien, H₂)
- 7 Ladestationen für Elektrofahrzeuge
- 8 Wärmepumpe
- 9 Geothermische Sonden



verpflichtet. Diese Partnerschaft erstreckt sich über 74 Gebäude mit einer Gesamtfläche von 273.000 m² und einen Zeitraum von 6 Jahren. Die Gebäude wurden nach mehreren Kriterien ausgewählt: Anzahl der Wohnungen, Belegungsrate und Energieverbrauch. 24 weitere Gebäude werden noch mit Blick auf eine mögliche Aufnahme in das Programm untersucht. Hinzu kommen 28 Gebäude in Genf mit einer Gesamtfläche von 80.000 m², die im Rahmen des Programms éco21 der SIG von demselben Verfahren profitieren sollen.

Energiewende

Die Energiewende erfordert beträchtliche Investitionen in Gebäude, um deren Energieeffizienz zu steigern, z. B. durch die Renovierung ihrer thermischen Hülle und den Austausch des Heizsystems. Unser Portfoliomanagement führt eine detaillierte Analyse jedes einzelnen

Die Energiewende ist ein wichtiger Schritt, um die Resilienz unseres Immobilienbestands zu festigen und zu erhöhen

Gebäudes in unseren Fonds durch, um die Machbarkeit solcher Massnahmen und die Investitionen zu ermitteln, die notwendig sind, um von den fossilen Brennstoffen wegzukommen und unseren Wärmeverbrauchsindex zu senken.

Bei jedem Austausch der Heizanlage wird ein IT-Monitoringsystem installiert, um einen genaueren und systematischeren Überblick über den Verbrauch zu erhalten.

Gleichzeitig studiert eine Ende 2021 eingerichtete Taskforce die Einführung eines Masterplans mit einer umfassenden Berücksichtigung der ESG-Kriterien bei unseren Entscheidungsfindungen.

Installation von Photovoltaikanlagen

Die Entscheidung zur Installation einer Photovoltaikanlage erfolgt oft unabhängig von der Entscheidung zur



Photovoltaikanlage in Horgen Oberdorf (ZH)

Renovierung der thermischen Hülle des Gebäudes und trägt direkt zur Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien bei. Zudem wird so der Eigenverbrauch durch die Mieter gefördert. Wir untersuchen alle Dächer und Fassaden, die sich für die Installation von Photovoltaikanlagen eignen. Unser Ziel dabei ist es, möglichst viel saubere Energie zu erzeugen, die für unsere Mieter durch die Eigenverbrauchsregelung bestmöglich verwertet wird.

Unsere erste Anlage wurde im Jahre 2016 auf den Gebäuden in der Avenue de Sévelin 13 in Lausanne in Betrieb genommen.

Heute ist in unseren Gebäuden eine kumulierte Leistung von 749 kW an 24 Eingängen in Betrieb. Dank der laufenden Arbeiten auf 15 Baustellen soll in der ersten Hälfte des Jahres 2022 eine zusätzliche Leistung von 1896 kW in Betrieb genommen werden. Diese Zahlen basieren auf den Solldaten der Photovoltaikanlagen. Ende 2022 werden wir über eine genaue Messung der Ist-Produktion dieser Anlagen verfügen.

Im Laufe des Jahres 2021 haben wir den Aufbau von Ladestationen für Elektrofahrzeuge geprüft. 15% unserer Tiefgaragen-Stellplätze werden 2022 auf Wunsch der Mieter vorverkabelt werden. Damit sichern wir nicht nur den Werterhalt, sondern auch die langfristige Wertsteigerung unserer Immobilien.

Forschungs- und Entwicklungspartnerschaft im Wasserstoffbereich

Zusammen mit der Nomads-Stiftung, GreenGT SA, Local Energy SA und Romandie Energie SA nimmt Realstone am Aurora-Projekt teil, das im September 2021 vorgestellt wurde. Ziel dieser Partnerschaft ist es, Lösungen unter Einsatz von lokalem Wasserstoff zu entwickeln, um die Immobilienbranche mit sauberer, erneuerbarer Energie zu versorgen. Diese Zusammenarbeit beruht auf der Verwendung eines Wasserstoffmoleküls, das die Nutzungseffizienz erneuerbarer Energien weiter steigern kann, und ermöglicht die Einführung von integrierten Lösungen wie Wasserelektrolyse und Brennstoffzellen in bestehende Systeme wie Photovoltaikanlagen und Batteriespeicher. Diese sich ergänzenden Optionen werden sicher dazu beitragen, den Heiz- und Strombedarf zu decken.

Das Projekt erstreckt sich phasenweise über mehrere Jahre und umfasst zunächst die Modellierung, dann die Installation des Systems in einer Reihe von Gebäuden und schliesslich die Kommerzialisierung von Lösungen mit grünem Wasserstoff.

Aurora umfasst verschiedene innovative Aspekte der Produktion, Verteilung und Nutzung von Wasserstoff. Im Rahmen der Partnerschaft soll die Eignung verschiedener technologischer Lösungen zur Bewältigung der Klima-



Die Baustelle der Avenue Sainte-Luce 9, Lausanne

problematisch und zur Entkarbonisierung des Immobilienbestands geprüft werden. Ziel ist es, ein modernes Gebäude zu errichten, das als Modell für die Einbindung von Wasserstoff in den Energiemix des Immobilienbestands dienen kann.

Nachhaltiges Bauen

Nachhaltiges Bauen zielt darauf ab, ein hohes Leistungsniveau in Bezug auf die ökologischen und gesellschaftlichen Auswirkungen zu erreichen. Ziel ist es, die Ressourcen (Rohstoffe, Energie, Wasser) zu schonen, die Klimaerwärmung (Emission von Treibhausgasen) zu bekämpfen, Abfälle und andere Verschmutzungen zu begrenzen und Komfort und Gesundheit der Bewohner durch den Einsatz von Materialien von hoher gesundheitlicher und ökologischer Qualität zu fördern, sowohl beim Bau selbst als auch bei der Isolierung (Wärme- und Schalldämmung).

Labelling

In der Schweiz ist das Minergie-Label die anerkannteste Zertifizierung im Bereich des nachhaltigen Bauens. Derzeit sind 18,55% der Gesamtfläche aller unserer Fonds, d. h. 142.674 m², mit dem Minergie-Label versehen.

Neben dem Erhalt von Labels und Energiezertifikaten möchte Realstone auch die Anforderungen dieser Zertifikate in Bezug auf den CO₂-Fussabdruck und den Index der Wärmeausgaben erfüllen. Dies gilt insbesondere für die im Bau befindlichen Gebäude in der Avenue Sainte-Luce 9 in Lausanne in der Rue de la Paix und der Avenue de Savoie 4 in Gland (VD) sowie in Horgen Oberdorf (ZH).

So haben wir für das Projekt in der Avenue Sainte-Luce 9 in Lausanne die ursprüngliche Baugenehmigung aus dem Jahr 2013 geändert und angepasst, indem wir das geplante Gasheizsystem durch die Installation von 6 Luft/Wasser-Wärmepumpen ersetzt haben.

Über 300 neue Wohnungen, die von Realstone 2021 auf den Markt gebracht wurden, sind mit dem Minergie-Label versehen oder erfüllen gleichwertige Standards

2021 haben die Fonds von Realstone mehr als 300 neue Wohnungen auf den Markt gebracht, die mit dem Minergie-Label ausgezeichnet wurden oder gleichwertige Standards erfüllen.

Kreislaufwirtschaft

Realstone setzt lokale Auftragnehmer ein, um die lokale wirtschaftliche Entwicklung zu fördern. Die Beschäftigung von Unternehmen mit guten Kenntnissen der lokalen Verwaltungsabläufe beschleunigt in vielen Fällen die Erteilung von Baugenehmigungen.

Realstone verpflichtet sich, die Ausschlusskriterien von Minergie ECO so weit wie möglich einzuhalten. Dabei handelt es sich um Richtlinien, die bei Renovierungen und Neubauten zum Einsatz kommen. Im Jahr 2021 hat die Entwicklungsabteilung von Realstone zusammen mit dem Nachhaltigkeitsbeauftragten Brainstorming- und

Abstimmungssitzungen zum Thema Kreislaufwirtschaft durchgeführt.

Aus diesen Diskussionen entstand eine Schulung zum Begriff der Wiederverwertung von Materialien und vor allem über die Einbindung dieses Begriffs in unsere Projekte. Dazu zählt die Verwendung von Holz, recyceltem Beton, Fertigteilen und Materialien. So wurde beispielsweise im Rahmen der Arbeiten am Chemin de l'Ochettaz 5 in Saint-Sulpice (VD) der Abbau des Dachstuhls geplant, um das Holz zu zerlegen und für Geländer wiederzuverwenden.

Bei Neubauten werden, sofern es wirtschaftlich machbar ist, Fertigbauteile bevorzugt, um die graue Energie bei der Herstellung zu reduzieren und dann einen eventuellen späteren Rückbau zu begünstigen. Diese Fertigteilbauweise ist vor allem aufgrund des geringeren Wartungsbedarfs und des längeren Lebenszyklus von Vorteil.

Zudem fördert Realstone die Kreislaufwirtschaft bei Haushaltsgeräten und setzt, wo immer möglich, auf Reparatur statt Austausch.

Reparaturen von Haushaltsgeräten



Unsere durchschnittliche Erfolgsquote liegt bei 73% bei insgesamt über 1000 Reparaturen. Diese genauen Zahlen erhielten wir auf Anfrage bei der Firma SIBIR, die als einzige Reparaturen für mehrere Marken durchführt. Durch diese Reparaturen werden Verschwendung, verstopfte Mülldeponien und übermässiger Verbrauch vermieden.

Berücksichtigung der Biodiversität

Der Erhalt der Artenvielfalt ist laut SDG 15 ein Schlüsselfaktor für nachhaltige Entwicklung. Innerhalb weniger Jahrzehnte sind zahlreiche Biotope wie baumbestandene Bachufer, Magerwiesen, Hecken und Haine, die seltenen oder gefährdeten Arten Lebensraum bieten können, verschwunden. Dabei spielen sie eine unbestreitbare Rolle für die Artenvielfalt.

Obwohl die Gebäude unserer Fonds hauptsächlich in städtischen Gebieten liegen, achten wir bei jedem unserer Projekte auch auf Biodiversität. Wir sind der Ansicht, dass das Wohlbefinden unserer Mieter auch durch den direkten Kontakt mit der Biodiversität gewährleistet wird, was wiederum einen wichtigen Beitrag zur Qualität

ihrer Wohnlage leistet. Wir erhalten bereits vorhandene Baumbestände und bieten ökologische Ausgleichsflächen an, um gemäss unseren Möglichkeiten dem Rückgang der Artenvielfalt in Flora und Fauna entgegenzuwirken.

- Im Sommerrain-Viertel in Ostermundigen (BE) haben wir einen Teich als natürlichen Lebensraum für eine Froschpopulation erhalten.
- In Horgen Oberdorf (ZH) legen wir besonderen Wert auf die Wiederbegrünung der beiden Bachläufe, die durch die Parzelle fliessen.
- In der Avenue Victor Ruffy 75 in Lausanne, bei einem in der Planung befindlichen Bauprojekt, setzen wir besonders auf die Bepflanzung rund um die Gebäude, um die nachhaltige Entwicklung der Parzelle zu fördern.

In Horgen Oberdorf (ZH) wurden zwei Bachläufe wieder begrünt

Auf 1.500 m² werden 700 m² begrünt.

- In Gland umfasst die Zone de la Ballastière (Standort VD 232) ein Biotop von nationaler Bedeutung zur Wiederansiedlung von Amphibien, deren Schutz in den Quartierplan aufgenommen wurde.

Abfälle

Bei einem Management von Baustellenabfällen muss die Entsorgung bereits vor Beginn der Arbeiten geplant werden. Dies umfasst auch die Schätzung der zu erwartenden Abfallmengen, der geeigneten Sortieranlagen auf der Baustelle und der notwendigen Transporte zu den Einrichtungen für die Sondermüll-Bearbeitung.

Dafür werden ab 2021 Daten über Art, Menge und zeitliche Abfolge des Bauabfalls nun im Formular [QP71](#) gesammelt. Dank der so gesammelten Informationen können wir von nun an die ordnungsgemässe Entsorgung unserer Bauabfälle überprüfen und ihre potenzielle Wiederverwertung fördern.

Wasser

Wasser ist ein wertvolles und lebenswichtiges Gut. Um einen bewussten und sparsamen Umgang mit Wasser zu gewährleisten, beteiligt sich Realstone an kantonalen Programmen, die Regenwasser-auffangsysteme zur Gartenbewässerung schaffen, z. B. bei den Immobilien in der Route des Arsenaux 6,8,10 in Freiburg.

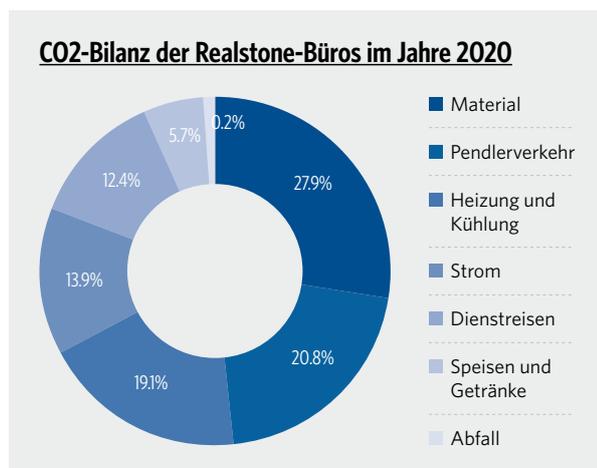
Darüber hinaus widmen sich die von uns unterstützten Programme Equiwatt (SiL) und Eco21 (SIG) zum Teil ebenfalls dem Wassersparen. Dies geschieht vor allem durch den Einsatz von Durchfluss-reduzierern und die Sensibilisierung der Mieter für umweltbewusstes Verhalten. Seit 2019 konnten so jedes Jahr mehr als 15.000 m³ Wasser eingespart werden. Dank neuer Massnahmen im

Jahr 2021 werden nun jährlich 47.000 m³ Wasser eingespart, was dem Volumen von 19 olympischen Schwimmbecken oder dem Jahresverbrauch von 796 Einwohnern der Schweiz entspricht (163 l/t, Quelle: [SVGW](#)).

Realstone, ein verantwortungsbewusstes Unternehmen

Reduzierung des CO₂-Fussabdrucks in unseren Geschäftsstellen

Die CO₂-Bilanz der Realstone-Büros wurde von einem externen Auftragnehmer erstellt. So konnten wir die wichtigen Elemente unseres CO₂-Fussabdrucks ermitteln und unsere internen Massnahmen zur Entkarbonisierung unserer Büros passgenau ausrichten.



Transport - Mobilität

Transport und Mobilität sind für 33,2% der CO₂-Bilanz verantwortlich. Um unseren Fussabdruck zu reduzieren, erfolgen Dienstreisen künftig ausschliesslich mit der Bahn oder im wasserstoff-betriebenen Fahrzeug.

Dadurch, dass die Möglichkeit zur Telearbeit an ein bis zwei Tagen pro Woche nunmehr in die Betriebsordnung aufgenommen wurde, lässt sich auch der Pendlerverkehr um über 20% reduzieren. Einige unserer Mitarbeiter haben sich organisiert und setzen auf Fahrgemeinschaften. Ende 2021 haben wir zwei Ladestationen für Elektrofahrzeuge auf unseren Büroparkplätzen in Lausanne installiert. Die Aufladung erfolgt langsam, um die Stromlast des Netzes zu schonen. Diese Massnahme versteht sich als Ergänzung zur Nutzung von wasserstoffbetriebenen Fahrzeugen, die bereits seit Januar 2021 bei Realstone möglich ist. Derzeit ist ein interner Mobilitätsplan in Vorbereitung, um die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel durch die Mitarbeiter für ihre Pendlerfahrten zu fördern.

Heizung

Fernwärme ist eine effiziente Wärmequelle, die ebenfalls in unserem Immobilienstand zum Einsatz kommt, und zwar in 28% aller unserer Gebäude. Auch bei unseren neuen und in Planung befindlichen Bauprojekten setzen wir auf Geothermie als Heiztechnologie. Es ist für uns

selbstverständlich wichtig, den Anteil der erneuerbaren Energien in unserem Immobilienbestand zu stärken und ihn im Hinblick auf die Nachhaltigkeit unserer Fonds sehr schnell zu steigern.

Wir haben unsere Büroflächen in Genf und Zürich durch

Dadurch, dass die Möglichkeit zur Telearbeit an ein bis zwei Tagen pro Woche nunmehr in die Betriebsordnung aufgenommen wurde, lässt sich auch der Pendlerverkehr um über 20% reduzieren

Untervermietung und Bürogemeinschaften verkleinert. Dadurch konnten wir den Energieverbrauch für die Beheizung unserer Büros senken. In Lausanne nutzen wir Fernwärme, für die die Energie namens Nativa von den Services Industriels de la ville de Lausanne produziert wird. Dabei handelt es sich zu 100% um erneuerbare Energien, von denen 10% lokal erzeugt werden. Bei der Vertragsverlängerung im Jahr 2023 wird eine Energieart namens Nativa Plus verlangt, die zu 100% ökologisch ist und auch ausschliesslich im Grossraum Lausanne produziert wird.

Papiervermeidung

Wir halten unsere Mitarbeiter dazu an, so wenig wie möglich auszudrucken. Während es im Jahre 2020 noch 183.547 Ausdrucke gab, wurden diese innerhalb eines Jahres um 45% auf 99.699 (21.177 schwarz/weiss und 78.522 in Farbe) reduziert. Neben jedem Drucker steht ein Papiersammelkorb bereit, um das Recycling zu fördern.

Abfall

In der Küche des Realstone-Hauses in Lausanne wurde eine Sammelstation für die Mülltrennung (Glas, Aluminium, Papier, PET, Biomüll) eingerichtet. In den Büros haben wir die einzelnen Mülleimer durch einen zentralen Mülleimer ersetzt. Dadurch wird der jährliche Verbrauch von 4.600 Plastikmüllsäcken vermieden und die Dauer der Abholung durch den Reinigungsdienst optimiert. Gleichzeitig werden so die Arbeitsbedingungen der Reinigungskräfte verbessert. Diese Massnahme zielt darauf ab, unsere Mitarbeiter konkret einzubeziehen und zu sensibilisieren und unsere Nachhaltigkeitsstrategie im Büroalltag erlebbar zu machen.



Soziale Verantwortung

Ein Ohr für unsere Mieter

Bei einem umfassenden und nachhaltigen Verständnis des Immobiliengeschäfts spielen die Mieter eine wichtige Rolle. Ihre Erwartungen in Bezug auf ihr eigenes Wohlbefinden und die Energiewende sind dabei unbedingt zu berücksichtigen. Daher hat Realstone, auch wenn die operative Verwaltung der Gebäude an verschiedene Verwaltungen ausgelagert wurde, beschlossen, mit einer Umfrage im Jahr 2021 auf die Bewohner zuzugehen.

Von 4.000 befragten Haushalten haben sich knapp 600 die Zeit für eine Beantwortung genommen und über 300 wertvolle Kommentare, Anmerkungen und Vorschläge verfasst. Einerseits ging aus der Umfrage hervor, dass die Mieter mit den Hausverwaltungen insgesamt zufrieden sind. Diese werden über die Verbesserungsvorschläge noch informiert. Andererseits bietet dieses Vorgehen, das 2023 wiederholt wird, auch eine bessere Übersicht über künftig zu treffende Massnahmen.

Aus der Befragung geht hervor, dass die Bewohner der Realstone-Gebäude besonders sensibel für die ökologischen und sozialen Aspekte vor Ort sind. Diese Einstellung passt hervorragend zu den von Realstone verfolgten Nachhaltigkeitszielen, und die Ergebnisse dieser Umfrage werden in einen konkreten Massnahmenplan für die nächsten fünf Jahre mit mehreren Schwerpunkten einfließen, der die geplante Renovierung des Immobilienbestands und die bereits durchgeführten Massnahmen (Equiwatt, éco21 etc.) ergänzen soll.

Die Mieter haben auch auf die Bedeutung der sozialen Bindungen zwischen den Bewohnern hingewiesen. Für Realstone ist es äusserst wichtig, Bedingungen zu bieten, die ein «gutes Zusammenleben» und die Entwicklung guter nachbarschaftlicher Beziehungen ermöglichen. Aus diesem Grund werden derzeit mehrere Projekte geprüft oder bereits umgesetzt, darunter das im Jahr 2021 im Sébeillon-Viertel (Avenue de Sévelin 13A-E) in Lausanne eingeführte Projekt, das im Folgenden erläutert wird.

Sébeillon-Viertel in Lausanne

Im Rahmen seines Engagements für nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11) hat Realstone eine Beratungsinitiative für die Bewohner des Sébeillon-Viertels (Avenue de Sévelin 13A-E) in Lausanne ins Leben gerufen. Diese Initiative wurde mit der Expertise von [Enoki](#) (einem Start-up-Unternehmen, das sich auf die Nachhaltigkeit

von Städten spezialisiert hat) und [Graines de Ville](#) (einem Unternehmen, das urbane Natur- und Landwirtschaftsprojekte fördert, unterstützt und bewirbt) durchgeführt. Im Juni 2021 kamen 20 Freiwillige zusammen, um einen gemeinsam genutzten Gemüsegarten anzulegen. Anschliessend kam es zur Gründung einer Vereinigung der Bewohner des Viertels, deren Vorstand aus 4 Frauen, 3 Männern und einem Kindervertreter besteht. Schliesslich sind Projekte wie eine gemeinsame Kompostierung, eine kostenlose Fahrradpumpe, ein Nachbarschaftsfest, eine Halloween-Party und sogar ein Wochenmarkt in Planung. All diese Initiativen, die von Realstone finanziell unterstützt werden, dienen dazu, einen dynamischen und generationsübergreifenden Austausch innerhalb der Nachbarschaft zu schaffen.

Unsere Mitarbeiter im Rampenlicht

Wir wollen die berufliche und persönliche Weiterentwicklung unserer Mitarbeiter fördern und ihnen das bestmögliche Arbeitsumfeld bieten, damit sie sich stets willkommen und respektiert fühlen und sich auf den Ausbau ihrer Fähigkeiten und ihres Potenzials konzentrieren können.

Unsere Strategie basiert auf dem Vertrauen in unsere Mitarbeiter, die im Einklang mit unseren Werten und gemeinsam festgelegten Zielen, ihr Bestes geben, wenn man ihnen Verantwortung überträgt. Wir geben ihnen die benötigten Mittel und die Flexibilität, um ihr volles berufliches Potenzial zu entfalten. Dazu gehört auch die Möglichkeit, ein bis zwei Tage pro Woche im Home Office zu arbeiten.

Realstone ist ein zweisprachiges Unternehmen mit Geschäftsstellen in Lausanne, Genf und Zürich und beschäftigt Mitarbeiter mit verschiedenen kulturellen Hintergründen. Die Belegschaft umfasst neun verschiedene Nationalitäten, und es werden ebenso viele Sprachen gesprochen, darunter vor allem Französisch, Deutsch, Italienisch und Spanisch.

Da Realstone es als Stärke betrachtet, wenn sich die Mitarbeiter des Unternehmens so gut ergänzen, fördert es die Vielfalt der Profile und der beruflichen Laufbahnen sowie eine möglichst ausgewogene Besetzung der Stellen mit Männern und Frauen. Darüber hinaus enthält unsere Personalordnung Punkte, die sich mit Fragen der Diskriminierung und sexuellen Belästigung befassen.

Ein Arbeitsort ganz im Zeichen des Wohlbefindens

Realstone ist um die Gesundheit und Sicherheit seiner Mitarbeiter bei der Arbeit besorgt und möchte daher eine Atmosphäre schaffen, die den zwischenmenschlichen Austausch begünstigt. Es ist der Firma ein grosses Anliegen, ihren Mitarbeitern ein hochwertiges Arbeitsumfeld zu bieten. Daher sind die Büros in Lausanne, Zürich und Genf lichtdurchflutet und komfortabel eingerichtet und bieten direkten Zugang zu den öffentlichen Verkehrsmitteln.

2020 wurden die Räumlichkeiten in Lausanne mit Blick auf die Nachhaltigkeit vollkommen neugestaltet, um Ruhe und Komfort zu gewährleisten, aber auch um die abteilungsübergreifende Zusammenarbeit zu erleichtern. Es wurde ein System von «Flex-Desk»-Arbeitsplätzen eingeführt, sodass die Mitarbeiter aus verschiedenen Arten von ergonomischen Arbeitsplätzen (im Sitzen, im Stehen, in Ruhezeiten) den für ihre aktuelle Aufgabe am besten geeigneten Ort wählen können. Verschiedene Bereiche für Besprechungen, Diskussionen oder Erholung wurden ebenso geschaffen wie eine neue, geräumige Cafeteria mit Panoramablick über den Genfer See und die Alpen sowie eine neugestaltete, grosse Terrasse. Auch ein Stillzimmer wurde eingerichtet.

An unseren drei Standorten stehen den Mitarbeitern kostenlos frisches Obst, hochwertiger gemahlener Kaffee, eine grosse Auswahl an Tees, Marmeladen und anderen Produkten zur Verfügung. Ausser während der obligatorischen Telearbeit aufgrund der Covid-19-Pandemie wird jede Woche ein geselliges Mittagessen angeboten. In den Büros in Lausanne und Zürich gibt es eine voll ausgestattete Küche für Selbstversorger sowie Umkleidekabinen und Duschen für Mitarbeiter, die ihre Mittagspause zur sportlichen Betätigung nutzen möchten. Es werden vor allem Tenniskurse angeboten.

All diese Massnahmen sorgen für ein angenehmes Arbeitsklima und verleihen den Teams positive Impulse. Dies war auch während der obligatorischen Telearbeit aufgrund der Covid-19-Pandemie spürbar, als die Mitarbeiter trotz des räumlichen Abstands viel Solidarität untereinander zeigten. Die Freude über die Rückkehr ins

Büro war mit Händen zu greifen.

Schulung und Kompetenzentwicklung

Die Unterstützung unserer Mitarbeiter bei Auffrischung und Erwerb von Wissen wirkt sich positiv auf die Innovations- und Wettbewerbsfähigkeit unseres Unternehmens sowie auf die Fähigkeit, sich an neue Arbeitsmethoden und -techniken anzupassen, aus.

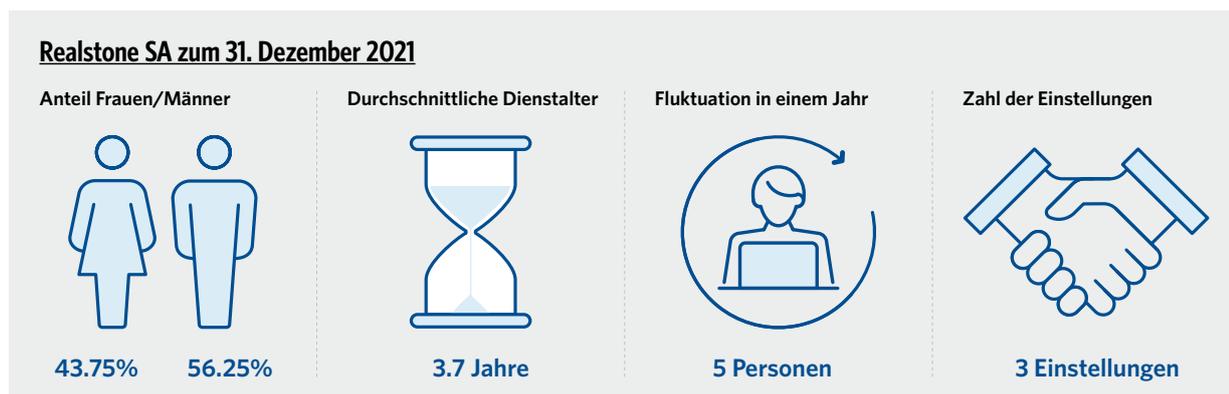
Da die Weiterbildung bei Realstone schon immer gefördert wurde und jedes Jahr mehrere Kurse angeboten wurden (z. B. Sprachkurse, Kurse für Büroanwendungen oder zur Vermittlung von Branchenkenntnissen), wurde 2021 ein Katalog mit einem breiten Spektrum an Weiterbildungsangeboten erstellt. Gleichzeitig werden die Mitarbeiter gebeten, je nach ihren individuellen Bedürfnissen weitere Schulungen vorzuschlagen. Eine Weiterbildungsordnung sorgt dabei für Transparenz bei der Beantragung

Den Zahlen des Bundesamtes für Statistik zufolge gehört Realstone zu den Schweizer Unternehmen, die sich stark für die Weiterbildung ihrer Angestellten einsetzen. Die diesbezüglichen Ausgaben liegen deutlich über dem Schweizer Durchschnitt von 0,8% der Gesamtausgaben. 2021 haben 75% der Mitarbeiter an einer im Schnitt dreitägigen Schulung teilgenommen.

Wir haben auch eine Management- und Leadership-Schulung eingeführt, damit unsere Manager alle Instrumente und Massnahmen beherrschen, mit denen sie möglichst objektive und effiziente Entscheidungen treffen können, vor allem bei der Führung ihrer Teams. Da der Kontakt zwischen Vorgesetzten und Mitarbeitern sehr wichtig ist, nahmen 100% der Mitarbeiter an ihren halbjährlichen Gesprächen in Anwesenheit ihres direkten Vorgesetzten teil.

Mitarbeiterbefragung

Um den Bedürfnissen unserer Mitarbeiter Rechnung zu tragen und ihre Zufriedenheit transparent und fair zu ermitteln, haben wir das unabhängige Beratungsinstitut «[Great Place to Work](#)» beauftragt, im ersten Quartal 2021 eine Befragung durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Befragung sind positiv. Die Rücklaufquote in Höhe



von 83% ist trotz Covid-19 und der Fusion im Dezember 2020 sehr zufriedenstellend. Zu den wichtigsten Erkenntnissen aus der Umfrage zählt, dass 77% der Mitarbeiter stolz auf Realstone sind. Dies zeigt sich darin, dass 88% bereit sind, erforderlichenfalls zusätzliche Anstrengungen zu unternehmen, um Fälle abzuschliessen, was ihre Verbundenheit mit den Werten des Unternehmens – Präzision, Teamgeist und Exzellenz – perfekt zum Ausdruck bringt. Realstone möchte als ein Ort anerkannt werden, an dem es sich gut leben und arbeiten lässt, und wird diese Befragung daher alle zwei Jahre wiederholen, um auch das Mitspracherecht der Mitarbeiter zu fördern.

Ein eingeschworenes Team

Der Teamgeist, einer der drei Werte von Realstone, spiegelt sich auch in den ausserberuflichen Aktivitäten wider, die von Unternehmen und Mitarbeitern selbst organisiert werden. So bereiten wir das gesamte Jahr über mehrere Teambuilding-Massnahmen vor, auch wenn dies durch die Telearbeit aufgrund der Covid-19-Epidemie erschwert wurde. In der warmen Jahreszeit fand ein Tag mit Aktivitäten im Freien und im Wasser statt, an dem alle Mitarbeiter teilnahmen. Einige von ihnen trafen sich auch sommers wie winters zu Bergtouren, bei denen sie mitunter ihre Komfortzone verlassen konnten, um ihre Solidarität zu stärken. Andere engagieren sich in ihrer Freizeit gemeinsam für das Wohltätigkeitsprojekt Léman hope.

Teamarbeit mit unseren erweiterten Stakeholdern

«Best practices»

Bei runden Tischen auf verschiedenen Fachmessen ([RENT'21](#), [IMMO'21](#), [Wüest Academy](#)), bei Gesprächen mit der [COPTIS](#)-Vereinigung, im Rahmen der Aurora-Partnerschaft (siehe oben) sowie mit allen unseren Stakeholdern teilen wir unsere Erfahrungen und erläutern konkrete Lösungen, die wir mit Blick auf die nachhaltige Entwicklung umgesetzt haben. Wir glauben fest daran, dass wir durch den Austausch von Best Practices weitere Fortschritte erzielen und gleichzeitig unser Ökosystem positiv beeinflussen können.

Kulturelle Unterstützung

Im Laufe des Jahres 2021 haben wir positiv auf Anfragen reagiert, Räume für kulturelle Veranstaltungen kostenlos zur Verfügung zu stellen. So haben wir ein Grundstück rund um unsere Gebäude in der Avenue Jean-Marie Musy 1-3 in Freiburg für eine der Etappen des soziokulturellen Wanderprojekts «[Charrettes!](#)», zur Verfügung gestellt, das von den Vereinen [REPER](#) und [Espace-Temps](#), getragen wird und auf Inklusion, Experimentierfreude und Bürgernähe setzt. Ebenfalls in Freiburg konnte eine lokale Künstlerin kostenlos einen Raum in unseren Gebäuden in der Route des Arsenaux 6-8-10 nutzen, um dort ihre Werke in einer temporären Ausstellung zu zeigen.

Léman hope

Im Einklang mit seinen sozialen Werten setzt sich Realstone seit seiner Gründung im Jahr 2020 menschlich und finanziell für die Unterstützung von [Léman hope](#) ein. Dieses von der [Chiki Foundation](#) geleitete Wohltätigkeitsprojekt nimmt junge Menschen, die eine Krebserkrankung überstanden haben, auf viertägige Kreuzfahrten mit dem Segelboot auf dem Genfersee mit, damit sie ihr Selbstvertrauen wiedererlangen und mit Hoffnung und Optimismus in die Zukunft blicken können. Diese Segeltörns schlagen eine Brücke zwischen der medizinischen Behandlung und einer aktiven Zukunft, ein menschliches und sportliches Abenteuer, bei dem Werte wie Freundschaft, Mut, Gleichheit und Grosszügigkeit im Mittelpunkt stehen. Der Nutzen solcher Erlebnisse ist klinisch erwiesen, und die Ärzte der Abteilung für pädiatrische Onkologie des Centre Hospitalier Universitaire Vaudois ([CHUV](#)) unterstützen das Projekt ebenso wie die [l'ARFEC](#) (Westschweizer Vereinigung der Familien krebskranker Kinder). Nach den 8 Kindern, die an der ersten Ausgabe teilgenommen haben, waren es 2021 schon 24. Für 2022 plant Léman hope, das Projekt mit Kreuzfahrten auf dem Zürichsee auf die Deutschschweiz auszuweiten und insgesamt 48 Kinder und Jugendliche mit an Bord zu nehmen. Als langjähriger Sponsor des Sportsegelteams Realteam Sailing beschloss Realstone 2021, für die Sichtbarkeit der Segel von Léman hope zu sorgen, um das Projekt noch besser bekannt zu machen.



Wirtschaftliche Verantwortung

Führung und wirtschaftliche Verantwortung

Wir arbeiten in einem stark regulierten Umfeld. Als Unternehmen, das die Gründung, die Verwaltung, die Fondsleitung und das Management von kollektiven Kapitalanlagen und anderen Kollektiv-vermögen im Sinne von Art. 33 Abs. 4 FINIG bezweckt, unterliegen wir den Anforderungen, die sich aus diesem Gesetz und seiner Verordnung ergeben, dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen und seinen Ausführungsverordnungen sowie den Vorschriften der [FINMA](#), der eidgenössischen Finanzmarktaufsicht. Darüber hinaus sind wir der Asset Management Association Switzerland ([AMAS](#), früher SFAMA) angeschlossen, die die anzuwendenden Selbstregulierungs-bestimmungen, insbesondere gegen Betrug und Korruption, festlegt.

Verantwortungsbewusste Investments

Verantwortung ist das Herzstück unserer Fondspolitik. Als Fondsleitung ist Realstone dafür verantwortlich, die Interessen der Anteilseigner seiner Fonds mittel- und langfristig zu schützen und ihr Kapital gleichzeitig durch Investitionen in für die Mieter attraktive Immobilien zu

mehren. Die Zufriedenheit der Bewohner unserer Immobilien ist unser Ziel, und wir sind zutiefst davon überzeugt, dass die Berücksichtigung der ESG-Faktoren bei der Verwaltung unserer Immobilienbestands zu einer Wertschöpfung beiträgt.

Langfristige Planung

Das Immobilienmanagement der Realstone-Fonds setzt auf eine aktive Strategie. Diese basiert auf einer langfristigen Investitionsplanung mit dem Ziel, den gesamten Lebenszyklus der Immobilien zu berücksichtigen. Wir unterscheiden dabei zwischen Renovierungsvorhaben für ältere Gebäude und Neubauprojekten. Beide sollen die Qualität unseres Immobilienbestands kontinuierlich aufwerten und verbessern.

Bei der Renovierung von Altbauten steht die Steigerung der Energieeffizienz im Vordergrund. Dabei geht es fast immer um eine verbesserte Gebäudeisolierung, die Installation von Photovoltaikanlagen und den Austausch des Heizsystems. Die damit verbundenen Ausgaben zahlen sich für uns oft nur langfristig aus. Unsere Mieter

Bewertung von ESG-Risiken

● gering ● mittel ● hoch

	Beschreibung	Wahrscheinlichkeit des Auftretens	Tragweite	Bruttorisiken
Umweltrisiken	Zunahme der extremen Wetterbedingungen	● hoch	● mittel	● hoch
	Verlust und Erosion der Artenvielfalt	● gering	● gering	● gering
	Verknappung der Ressourcen und Entwicklung der Rohstoffverfügbarkeit	● mittel	● mittel	● mittel
Soziale Risiken	Geopolitische Risiken und soziokulturelle Entwicklung Bevölkerungswachstum, Ungleichheit, Zersiedelung, Wandel der Erwartungen und Bedürfnisse	● mittel	● mittel	● mittel
	Erhöhte Erwartungen der Mieter an Gesundheit und Sicherheit	● gering	● gering	● gering
Wirtschafts und Führungsrisiken	Höhere Taxonomie und Entwicklung strengerer Standards	● hoch	● mittel	● hoch
	Reduzierung der verfügbaren Anreize und Zuschüsse	● mittel	● gering	● gering
	Strategische und wirtschaftliche Entwicklung des Konkurrenzangebots	● gering	● gering	● gering
	Steigende Image- und Compliance-Risiken	● hoch	● hoch	● hoch

Wir haben die Wahrscheinlichkeit des Auftretens jedes Risikos in den nächsten zwei Jahren und sein Tragweite unter Berücksichtigung der finanziellen Auswirkungen, der Auswirkungen auf den Ruf und der Auswirkungen im Zusammenhang mit der aufsichtsrechtlichen Überwachung bewertet. Die Bruttorisiken sind somit das Ergebnis dieser beiden Faktoren.



hingegen sparen sofort Geld und profitieren von dauerhaft niedrigeren Wohnkosten.

Die geplanten Investitionen in den Bau neuer Wohnungen, die Renovierung oder Aufstockung von Gebäuden

ESG-Risiken sind wiederkehrende Übergangs- und physische Risiken

basieren auf einem systematischen Ansatz zur Erhöhung des Mieterkomforts. Zu diesem Zweck führen wir soziologische und ökologische Studien durch, um die Qualität der Projekte an die Erwartungen der künftigen Mieter und der Nachbarschaft anzupassen. Die Energieeffizienz der Neubauten trägt natürlich positiv zum Wohnkomfort bei. Die Herausforderung für die Teams besteht darin, den richtigen Mietpreis zu finden, der eine problemlose Vermietung ab der Übergabe der Wohnungen ermöglicht und so eine schnelle Absorption auf dem Markt gewährleistet.

Beim Bau wird die Materialauswahl durch unsere Entwicklungsabteilung betreut, die auf nachhaltige Materialien aus der Schweiz setzt. Die Betriebskosten des Gebäudes werden bei der Materialauswahl ebenfalls

analysiert, um sie in der Betriebsphase auf ein Minimum zu senken.

Beim Abriss werden recyclingfähige Materialien nach Möglichkeit weiterverkauft oder wieder- verwendet. Neubauten werden in der Regel im Sinne von Minergie gebaut. Unser Ansatz ist anspruchsvoll, da er viele Einschränkungen berücksichtigt. Er zwingt uns zu Innovationen, um den Mietern optimale Leistungen anbieten zu können.

Risikoverwaltung

Unsere Leiterin für Risk Management, Compliance & Legal sorgt für die korrekte Anwendung der Gesetze und Vorschriften, denen wir unterliegen. Sie trägt proaktiv zur Verringerung der Risiken bei, die mit all unseren Aktivitäten in der Verwaltung von Vehikeln für kollektive Kapitalanlagen verbunden sind, und sieht potenzielle Interessenkonflikte klar voraus.

Darüber hinaus erhalten wir externe Unterstützung von einer fachkundigen, unabhängigen und eigenständigen Drittpartei, die wir mit der Überwachung spezifischer Risiken beauftragt haben. All dies trägt zu einer ethisch einwandfreien, integren und mit allen Bestimmungen konformen Geschäftsführung bei.

04

Schlussfolgerung

Eine Strategie zur Schaffung von Mitgliedschaft

Eine verantwortungsvolle Unternehmensführung und konkrete Massnahmen, deren Wirksamkeit regelmässig gemessen wird: Auf diese Weise und im Einklang mit seiner Real-Impact-Philosophie will Realstone seinen Verpflichtungen im Bereich der Nachhaltigkeit nachkommen, um seine Immobilien- und Finanzaktivitäten langfristig zu sichern. Um diese ehrgeizigen, aber notwendigen Ziele zu erreichen, ist es von entscheidender Bedeutung, unseren Ansatz und unsere EESG-Strategie unseren verschiedenen Stakeholdern zu erklären, damit sie die Herausforderungen verstehen, sie einhalten und sich voll und ganz daran beteiligen.

Dies beginnt bereits intern, indem wir unseren Teams zeigen, dass die in diesem Nachhaltigkeitsbericht dargestellten Ergebnisse das Resultat ihrer täglichen Arbeit sind und dass sie auf ihr Engagement stolz sein können. Es setzt sich auch fort, indem wir unser gesamtes Ökosystem beeinflussen, von unseren Mietern über unsere Investoren, unsere Bevollmächtigten, unsere Lieferanten, die öffentliche Hand und sogar unsere Konkurrenten.

Es ist klar, dass einige Massnahmen, insbesondere der vollständige Ausstieg aus fossilen Brennstoffen, Zeit brauchen werden, dass sie eine Planung und ein Denken «out of the box» erfordern, um die Linien zu bewegen, um ein neues wirtschaftliches, ökologisches und soziales Gleichgewicht zu finden, das mit den Interessen aller Beteiligten im Einklang steht. Vielleicht wird es manchmal Vorbehalte oder sogar Widerstand geben. Aber durch transparente Erklärungen und messbare Ergebnisse wird es uns gelingen, zu überzeugen. Unsere Strategie ist klar. Unser Aktionsplan ist festgelegt. Unsere Ziele sind festgelegt.

Unsere Massnahmen sind konkret. Auch 2022 wird Realstone weiterhin verantwortungsvoll und nachhaltig handeln und jeder Handlung einen Sinn verleihen, um eine echte Wirkung zu erzielen.

Wir sehen uns in einem Jahr für unseren nächsten Nachhaltigkeitsbericht.

Impressum

Für die Veröffentlichung verantwortlicher Herausgeber

Realstone SA
Sustainability Management
[Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne](#)
T [+41 58 262 00 00](#)
info@realstone.ch
www.realstone.ch

Redaktion

Camille Crittin, Arian Lemal, Mirko Martino

Bildnachweise

Adobe Stock, Yannic Bartolozzi, Jeremy Bierer, Andre Bernet, Graines de Ville (Sonia Vieira), REPER Fribourg, Realstone (Mirko Martino)

Übersetzung

[SwissTranslate](#)

Layout, Produktion und Fotolithografie

[KOMUNIK](#)

Druck

Gemäss unserem papierlosen Ansatz (siehe S. 20) wird dieses Dokument nicht gedruckt und ist nur als PDF-Version verfügbar.

Wichtige Informationen

Der Begriff Real Impact bezieht sich nicht auf Impact Investing, wie es insbesondere in den Empfehlungen von AMAS und SSF definiert wird, sondern auf unsere Unternehmensphilosophie, die darin besteht, verantwortungsvoll und nachhaltig zu handeln, indem wir jeder unserer Handlungen einen Sinn verleihen, wie sie in diesem Nachhaltigkeitsbericht beschrieben sind.

Die männliche Form wird nur aus Gründen der leichteren Lesbarkeit für alle natürlichen Personen verwendet. Die Verwendung des grammatikalisch männlichen Geschlechts ist rein formal und schliesst sowohl das weibliche als auch das männliche Geschlecht mit ein.

Diese Dokumente und ihre eventuellen Anhänge wurden nur zu Informationszwecken erstellt und sind rechtlich nicht bindend. Sie stellen keine Kaufempfehlung dar und sollten nicht als Grundlage für eine Investition verwendet werden. Die Leistung von Investmentfonds in der Vergangenheit ist kein Indikator für ihre aktuelle oder zukünftige Leistung. In den Leistungsdaten unberücksichtigt bleiben die bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhobenen Provisionen und Gebühren. Die auf den Webseiten enthaltenen Informationen sind nicht als rechtliche, steuerliche oder sonstige Beratung zu verstehen. An den Fonds interessierten Anlegern wird dringend empfohlen, sich vor einer Anlageentscheidung von einem Experten (professioneller Finanzmittler) beraten zu lassen. Die Veröffentlichung von Dokumenten ausserhalb der Schweiz kann bestimmten Einschränkungen unterliegen.