

Nachhaltigkeitsstrategie 2025–2028

allreal

Vorwort

Die Immobilien- und Bauindustrie hat eine grosse Wirkung auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft. Dessen sind wir uns bewusst. Wir setzen uns deshalb in allen unseren Tätigkeiten dafür ein, nachhaltige Lebensräume und langfristige Werte zu schaffen.

Gemessen am Marktwert ist Allreal die drittgrösste kotierte Immobiliengesellschaft der Schweiz. In unserer über 20-jährigen Firmengeschichte haben wir uns einen Namen als Wegbereiter bei der Entwicklung, Planung und Realisation von ökologisch beispielhaften Projekten erarbeitet. Unsere Bemühungen um verantwortungsvolles Handeln haben wir in einer langfristig ausgerichteten Nachhaltigkeitsstrategie festgehalten und uns dabei ambitionierte Ziele gesetzt. Wir fokussieren auf Themen, auf die wir den grössten Einfluss haben, und auf die Massnahmen, die die stärkste Wirkung erzielen.

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie deckt die drei Dimensionen Umwelt, Soziales und Governance ab. Dabei haben wir klimabezogene Chancen und Risiken eruiert und als festen Bestandteil in unserer Nachhaltigkeitsstrategie integriert. Im Rahmen eines umfassenden Stakeholderdialogs haben wir neun wesentliche Nachhaltigkeitsthemen identifiziert. Für diese Themen wurden strategische Handlungsfelder mit klaren Zielen und messbaren Indikatoren mit einem Zeithorizont von jeweils vier Jahren definiert. So stellen wir sicher, dass wir bei der Erreichung der langfristigen Ziele konsequent unseren Weg verfolgen.

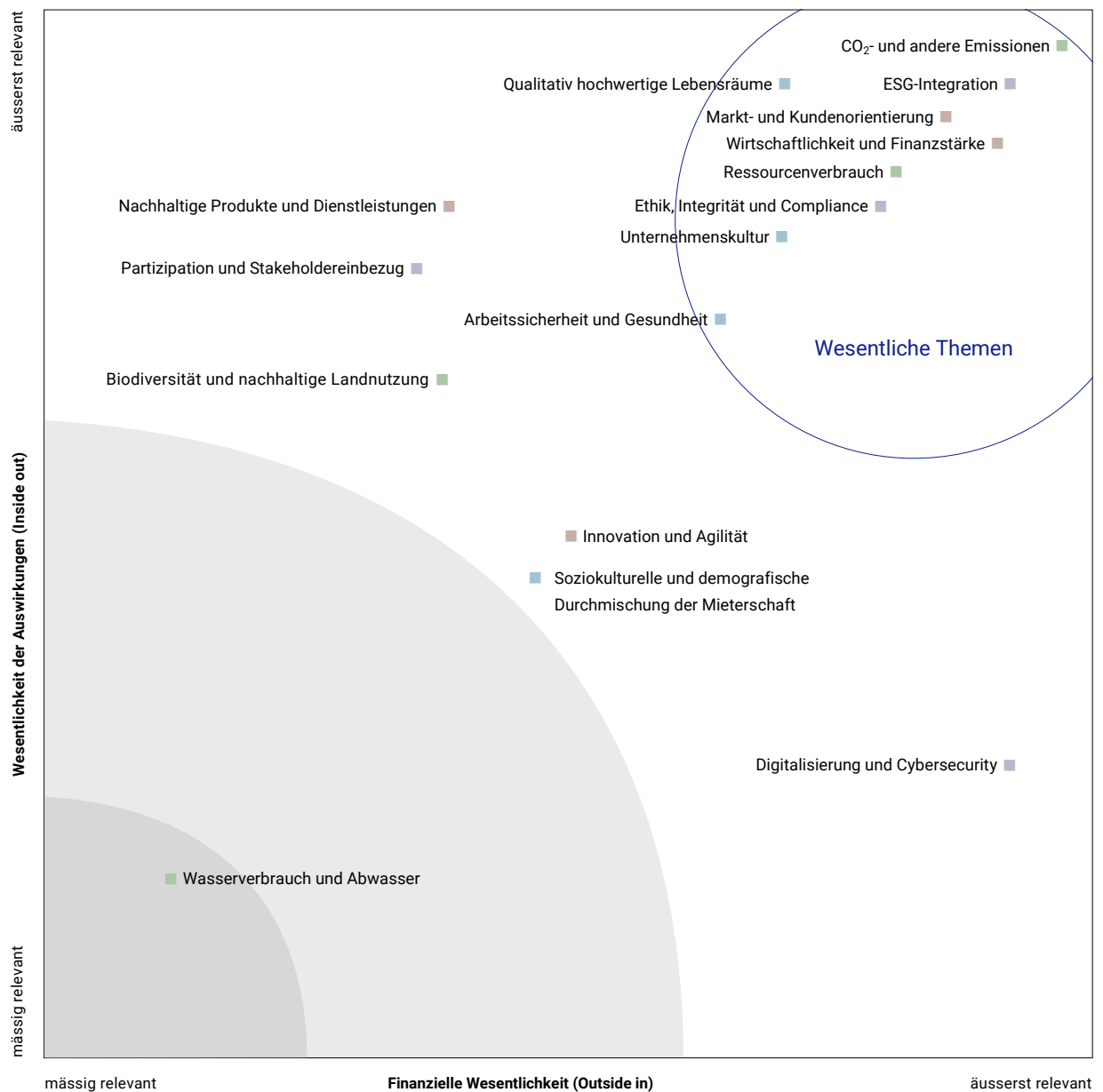
Wir engagieren uns täglich dafür, diese Ziele zu erreichen und einen positiven Beitrag für die Menschen und unsere Umwelt zu erzielen. Wir sind überzeugt, dass nachhaltiges Denken und Handeln eine Grundvoraussetzung für den langfristigen Geschäftserfolg sind. So schaffen wir Werte, heute und in der Zukunft.

Stephan Widrig
CEO

David Guthörl
Leiter Nachhaltigkeit

Wesentliche Themen

Im Rahmen des Stakeholderdialogs hat Allreal die folgende Wesentlichkeitsmatrix erstellt:



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

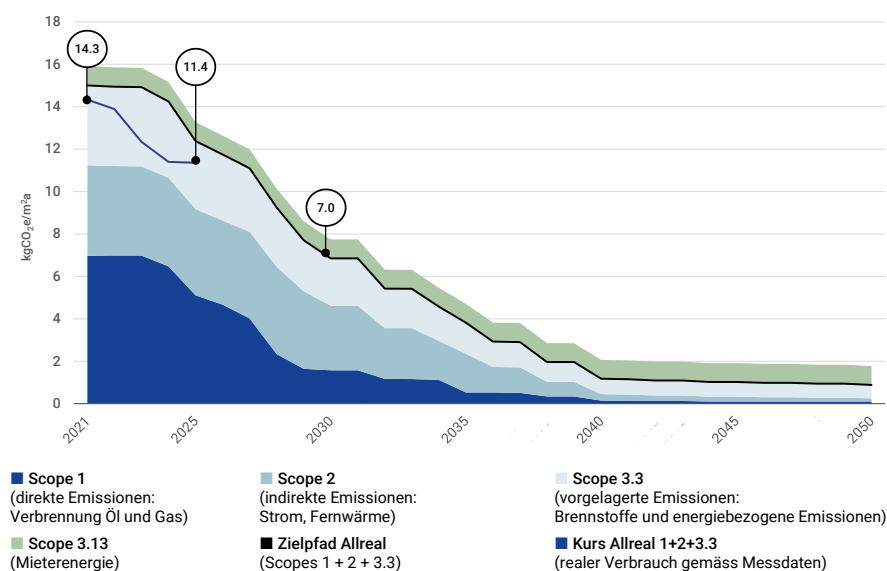
Umwelt – CO₂- und andere Emissionen – Ressourcenverbrauch	Soziales – Qualitativ hochwertige Lebensräume – Unternehmenskultur – Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	Governance – ESG-Integration – Ethik, Integrität und Compliance	Wirtschaft – Wirtschaftlichkeit und Finanzstärke – Markt- und Kundenorientierung
--	---	---	--

CO₂- und andere Emissionen

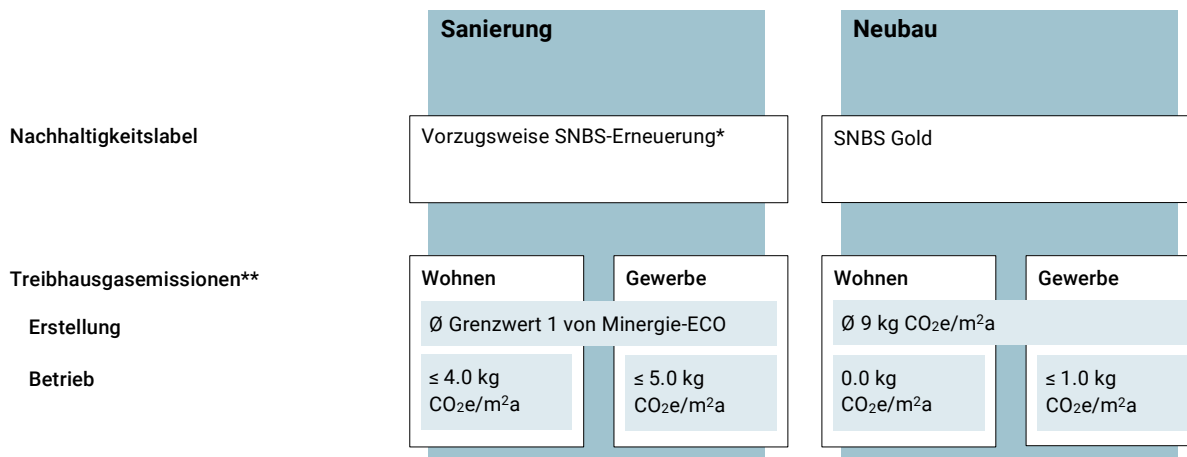
Ein zentraler Schwerpunkt im Bereich Umwelt ist die Erreichung von Netto Null bis spätestens 2050. Als wichtiges Zwischenziel gilt hierbei die Reduktion der Treibhausgase von 14.3 kg CO₂e/m²a im Jahr 2021 auf 7.0 kg CO₂e/m²a im Jahr 2030. Um die ambitionierten Ziele aus dem Absenkpfad zu erreichen, hat Allreal klare Vorgaben für die Sanierung und den Neubau von Liegenschaften mit ehrgeizigen Grenzwerten für die zulässigen Treibhausgasemissionen in der Erstellung sowie im Betrieb definiert. Dabei orientiert sich Allreal am Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Die entsprechenden Nachhaltigkeitsanforderungen sind in den Studienaufträgen, in den Ausschreibungsunterlagen sowie in den Verträgen integriert und somit fester Bestandteil der Neubau- und Sanierungsprojekte. Um die Ziele zu erreichen, hat Allreal finanzielle Mittel mobilisiert, damit Liegenschaften im Bestand energetisch saniert werden können. Dieses wesentliche Thema deckt somit auch das Thema Energie ab.

CO₂-Absenkpfad

Treibhausgasemissionen im Renditeportfolio, in kg CO₂e pro m² Energiebezugsfläche (EBF)



Labelstrategie für Eigenprojekte (Portfolio und Stockwerkeigentum)



* Wenn nicht passend umsetzbar, dann Alternative wie z. B. Minergie-ECO oder BREEAM in Use

** Berechnung Grenz- und Zielwert gemäss SIA 390/1, SIA 2032, KBOB

Ressourcenverbrauch (inkl. Biodiversität und Landnutzung)

Allreal setzt konsequent auf hohe Nachhaltigkeitsstandards beim Bau und bei der Erneuerung ihrer Liegenschaften. Mit der «Charta Kreislaforientiertes Bauen» bekennt sich Allreal zur gemeinsamen Ambition, bis 2030 die Verwendung von nicht erneuerbaren Primärrohstoffen auf 50% der Gesamtmasse zu reduzieren, die grauen Treibhausgasemissionen zu erfassen und stark zu reduzieren sowie die Kreislauffähigkeit von Sanierungen und Neubauten zu messen und stark zu verbessern. Allreal hat ein Konzept zur Reduktion des Ressourcenverbrauchs in der Realisation mit diversen Umsetzungsideen erarbeitet. Zudem engagiert sich das Unternehmen für Biodiversität mit dem Ziel, die biologische Vielfalt im Siedlungsraum zu fördern und gleichzeitig für eine hohe Aussenraum- und Aufenthaltsqualität zu sorgen.

Qualitativ hochwertige Lebensräume

Allreal setzt sich dafür ein, qualitativ hochwertige Lebensräume zu schaffen, in denen gerne gewohnt und gearbeitet wird. Dazu zählen eine ansprechende Gestaltung der Aussenflächen, und der halböffentlichen Räume (wie Eingangsbereiche, Treppenhäuser, Parkplätze, etc.). Allreal fördert eine nachhaltige Mobilität mit Veloparkplätzen und Elektroladestationen. Um dem Thema Lebensräume mehr Gewicht zu geben, hat Allreal einen externen Beirat Lebensräume gegründet. Dieser erstellt Empfehlungen, wie in zukünftigen Projekten diese Anforderungen noch besser berücksichtigt werden können. Interne Arbeitsgruppen entwickeln diese Themen weiter und integrieren sie in die neuen Projekte.

Unternehmenskultur

Für Allreal ist eine partnerschaftliche, faire und langfristige Zusammenarbeit im Unternehmen und eine lebendige Unternehmenskultur wichtig. Allreal legt grossen Wert auf kontinuierliche Aus- und Weiterbildung inklusive Führungsschulung, Lohngleichheit und ein agiles Arbeitskonzept. Um die Unternehmenskultur weiterzuentwickeln, wurden 2023 in einem partizipativen Prozess die Werte von Allreal definiert, die alle Mitarbeitenden verbinden. Diese Werte werden kontinuierlich weiter in der Organisation verankert.

Arbeitssicherheit und Gesundheit

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

ESG-Integration

Nachhaltigkeit ist bei Allreal strategisch im Unternehmen und in der Unternehmenskultur verankert. Die oberste Verantwortung für das Thema Nachhaltigkeit liegt beim Verwaltungsrat. Der Bereich Nachhaltigkeit ist direkt dem CEO unterstellt. Das Thema betrifft jedoch sämtliche Geschäftstätigkeiten und erfordert das Engagement aller Mitarbeitenden. Neben der organisatorischen Verankerung und Integration über alle Bereiche und Hierarchiestufen hinweg wird ESG auch thematisch immer stärker in die Fortbildungen sowie in die Prozesse bei Allreal integriert.

Ethik, Integrität und Compliance

Die grundlegenden Prinzipien der Zusammenarbeit sind in unserem Verhaltenskodex festgehalten: integriertes und gesetzeskonformes Handeln und Verhalten, Nichtdiskriminierung, Datenschutz und Vertraulichkeit, Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz sowie Schutz der Umwelt. Die Themenführung im Unternehmen liegt bei der internen Revision und bei der Personalabteilung. Alle Mitarbeitenden sind aber gleichermassen für die Umsetzung verantwortlich. Es werden regelmässige Fortbildungen in den verschiedenen Bereichen durchgeführt.

Wirtschaftlichkeit und Finanzstärke

Allreal strebt ein auf Nachhaltigkeit ausgerichtetes, kontinuierliches qualitatives Wachstum, stetige Erträge und eine berechenbare Ausschüttungspolitik für ihre Aktionärinnen und Aktionäre an.

Markt- und Kundenorientierung

Allreal führt einen regelmässigen Dialog mit Markt- und Kundenvertretern, um Bedürfnisse besser zu kennen, Anregungen aufzunehmen und über neue Entwicklungen zu informieren. Dazu gehören regelmässige Mieterumfragen sowie Kunden- und Stakeholderveranstaltungen. Den Investorinnen und Investoren steht das Management an den Präsentationen zu den Jahres- und Halbjahresergebnissen sowie den nachfolgenden Roadshow Red und Antwort. Investoren- und Kundenvertreter sind auch am Stakeholderdialog beteiligt.

Ziele und Leistungskennzahlen

Basierend auf den wesentlichen Themen, ergänzt um vier Zukunftsthemen, hat Allreal 12 Ziele mit klar definierten Leistungskennzahlen festgelegt.

 Umwelt – Netto Null – Labels und Guidelines – Ressourcenverbrauch und Kreislauffähigkeit – Biodiversität und Wassermanagement	 Soziales – Hochwertige Lebensräume – Führungs- und Unternehmenskultur – Arbeitssicherheit und Gesundheit – Diversität und Chancengerechtigkeit	 Governance – Nachhaltigkeitsintegration im Unternehmen – Ethik und Compliance – Partizipation und Stakeholdereinbezug – Digitalisierung und Cybersecurity
---	--	---

Umwelt¹

	Ziele	Indikatoren	Startwert	Zielwert 2028
Netto Null 	Wir halbieren den Verbrauch von nicht erneuerbarer Energie bis 2030 und erreichen bis spätestens 2050 Netto Null im Immobilienportfolio.	1. Treibhausgasemissionen (kg CO ₂ /m ² a «whole building», Scopes 1,2 und 3.13) ² 2. Anteil erneuerbarer Energieträger am Gesamtenergieverbrauch («whole building» in % von Scopes 1, 2 und 3.13) ² 3. Integration nachhaltige Energieversorgung und Mobilität bei Neubauten und Sanierungen	1. n.a. 2. n.a. 3. projektbezogen	1. 7.2 2. 72 3. erfolgt
Labels und Guidelines 	Wir bauen und betreiben Liegenschaften nachhaltig.	1. Flächenanteil der Renditeliegenschaften mit Nachhaltigkeitslabel (%) 2. Erstellung und Umsetzung Guidelines nachhaltige Immobilienwirtschaft 3. Green Lease	1. 43 2. offen 3. offen	1. 50 2. erfolgt 3. erfolgt
Ressourcenverbrauch und Kreislauffähigkeit 	Wir senken den Ressourcenverbrauch kontinuierlich und fördern die Kreislaufwirtschaft.	1. Erhebung Zirkularitätsindikator bei Neu- und Umbauten (% Zirkularität End of Life) 2. Durchschnittlicher Anteil erneuerbarer Rohstoffe in den Bauprojekten (%) 3. Durchschnittliche CO ₂ -Emissionen bei Neubauten für Erstellung und Betrieb (kg CO ₂ /m ² a)	1. offen 2. offen 3. 7.4	1. gemessener Wert 2. gemessener Wert 3. Erstellung 9, Betrieb Wohnen 0 / Betrieb Gewerbe 1
Biodiversität und Wassermanagement 	Wir engagieren uns für Biodiversität, klimaangepasstes Wassermanagement und nachhaltige Landnutzung.	1. Umsetzung Biodiversitätsstrategie und Schwammstadt-Ansatz im Renditeportfolio 2. Screening des Bestands und Definition eines Massnahmenpakets 3. Umsetzung des Massnahmenpakets	1. offen 2. offen 3. offen	1. erfolgt 2. erfolgt 3. erfolgt

1 Die Ziele und Indikatoren im Bereich Umwelt und hochwertige Lebensräume beziehen sich auf Eigenprojekte von Allreal. Im Einklang mit diesen Zielen engagiert sich Allreal proaktiv für nachhaltige Lösungen bei Drittprojekten, ist jedoch dabei von externen Auftraggebern abhängig. Drittprojekte werden deshalb bei den Indikatoren nicht berücksichtigt.

2 Der Startwert ist aufgrund einer methodischen Präzisierung nicht ermittelbar. Der Zielwert wurde methodenkonsequent angepasst (vgl. Nachhaltigkeitsbericht 2025).



Soziales

	Ziele	Indikatoren	Startwert	Zielwert 2028
Hochwertige Lebensräume¹ 	Wir gestalten und bewirtschaften Immobilien mit hoher Lebensqualität und berücksichtigen soziale Aspekte.	1. Umsetzung sozialräumlicher Qualitäten bei Neu- und Umbauten 2. Mieterdialog und -zufriedenheit (% Mieterzufriedenheit) 3. Förderung sozialer und funktionaler Durchmischung und Zusammenleben in Quartieren	1. offen 2. 76 3. projektspezifisch	1. erfolgt 2. 80 3. erfolgt
Führungs- und Unternehmenskultur 	Gemeinsame Werte, ein modernes Führungsverständnis und Weiterentwicklungsmöglichkeiten machen Allreal zu einem attraktiven Arbeitgeber.	1. Umsetzung Werte und Führungsverständnis (% Identifikation mit Werten und Führung) 2. Mitarbeiterzufriedenheit (%) 3. Aus- und Weiterbildungsstunden (n Stunden pro Mitarbeitenden)	1. 72 2. 76 3. 26.5	1. 80 2. 80 3. 49
Arbeitssicherheit und Gesundheit 	Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz stehen bei uns an erster Stelle.	1. Anzahl schwerwiegender Unfälle auf den Baustellen von Mitarbeitenden oder externen Arbeitskräften (n ²) 2. Verletzungsrate [(n dokumentierbare arbeitsbedingte Verletzungen/n gearbeitete Stunden) pro 200 000 Stunden] 3. Absenzen Mitarbeitende (n Stunden Absenz wegen Krankheit sowie Nicht-Betriebs-Unfall / n gearbeitete Stunden %)	1. 0 2. 2 3. 3.9	1. <2 2. <1.3 3. n.a. ³
Diversität und Chancengerechtigkeit 	Wir fördern Diversität, Chancengerechtigkeit und Inklusion.	1. Erstellung und Umsetzung der Leitlinien zu Diversität, Chancengerechtigkeit und Inklusion 2. Lohnleichheit (Anzahl externer Analysen mit Bestätigung der Lohnleichheit) 3. Frauenanteil Verwaltungsrat / Gruppenleitung / Kader (%)	1. offen 2. 0 3. 25 / 0 / n.a.	1. erfolgt 2. 1 3. 30 / 20 / 20

- Die Ziele und Indikatoren im Bereich Umwelt und hochwertige Lebensräume beziehen sich auf Eigenprojekte von Allreal. Im Einklang mit diesen Zielen engagiert sich Allreal proaktiv für nachhaltige Lösungen bei Drittprojekten, ist jedoch dabei von externen Auftraggebern abhängig. Drittprojekte werden deshalb bei den Indikatoren nicht berücksichtigt.
- Die Zieldefinition impliziert keine Akzeptanz von Ereignissen, sondern unterstreicht den Anspruch, schwerwiegende Unfälle zu vermeiden.
- Die Abwesenheitsquote dient als ergänzende qualitative Steuerungs- und Beobachtungsgrösse. Ziel ist nicht die Reduktion krankheits- oder unfallbedingter Abwesenheiten an sich, sondern die frühzeitige Identifikation arbeitsbedingter Belastungen sowie die Ableitung präventiver Massnahmen



Governance

	Ziele	Indikatoren	Startwert	Zielwert 2028
Nachhaltigkeitsintegration im Unternehmen 	Bei Allreal bestimmen nachhaltiges Handeln und eine nachhaltige Unternehmensführung die Denk- und Arbeitsweise.	1. Anteil Mitarbeitende mit Nachhaltigkeitsaspekten in den Jahreszielen (%) 2. Anteil der Mitarbeitenden deren variable Vergütung an NH-Ziele gekoppelt ist (%) 3. Sensibilisierung Nachhaltigkeitsthemen im Unternehmen	1. 100 2. 10 3. teilweise erfolgt	1. 100 2. 100 3. erfolgt
Ethik und Compliance 	Wir richten die Geschäftsaktivitäten konsequent nach ethischen Prinzipien aus.	1. Anzahl Schulungen Verhaltenskodex (n kumuliert über Strategieperiode) 2. Anzahl Verstöße Verhaltenskodex und Mobbing (n) 3. Integration von Nachhaltigkeitsvorgaben in der Beschaffung	1. 0 2. 1 3. teilweise erfolgt	1. 3 2. 0 3. erfolgt
Partizipation und Stakeholdereinbezug 	Wir tauschen uns proaktiv mit relevanten Stakeholdern über die wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen aus und kommunizieren transparent über Ziele und Fortschritte.	1. Stakeholderdialog (n kumuliert über Strategieperiode) 2. Engagement und Zusammenarbeit mit Verbänden und Netzwerken 3. Gesellschaftliches Engagement	1. 0 2. teilweise erfolgt 3. offen	1. 2 2. erfolgt 3. erfolgt
Digitalisierung und Cybersecurity 	Wir nutzen Digitalisierungsprozesse, um Qualität, Effizienz und Nachhaltigkeit zu erhöhen. Datenschutz und Cybersecurity gehören bei uns dazu.	1. Anzahl Schulungen zu Datenschutz (n kumuliert über Strategieperiode) 2. Anzahl IT Audits/Jahr (n) 3. Digitale Transformation Immobilienmanagement	1. 0 2. 1 3. offen	1. 1 2. 1 3. erfolgt