

# Ökologie

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

## Zwei Dekaden nachhaltiges Bauen

In der mehr als 20-jährigen Firmengeschichte hat sich Allreal einen Namen als Pionier und Wegbereiter bei der Entwicklung, Planung und Realisation von ökologisch beispielhaften Projekten erarbeitet. Die Allreal Generalunternehmung AG ist Mitglied des Vereins Minergie und hat seit dem Jahr 2000 gegen 600 Minergie-Gebäude als Eigenprojekte oder für Dritte realisiert. Darunter beispielsweise die mit dem Schweizer Solarpreis und dem Watt d'Or ausgezeichnete Null-Heizenergie-Wohnüberbauung Eulachhof in Winterthur. Das Eigenprojekt Richti Wallisellen war zudem die schweizweit erste Arealüberbauung, welche die Ziele aus der Vision der 2000-Watt-Gesellschaft erfüllt, und in Mönchaltorf realisierte Allreal eine der ersten Wohnsiedlungen im Minergie-A-Standard.

Ein aktuell viel diskutiertes Thema ist die Hitzeminderung im urbanen Raum. Die Städte leiden unter einer überdurchschnittlichen Erwärmung an Hitzetagen. Die Stadt Zürich versucht insbesondere das stark betroffene Gebiet Zürich-West gemeinsam mit privaten Grundeigentümern klimaökologisch aufzuwerten. An der Hardstrasse 301 auf dem Escher-Wyss-Areal realisierte Allreal ein sechsgeschossiges Geschäftshaus. Der im Dezember 2020 fertiggestellte Ersatzneubau mit 5800 Quadratmetern Nutzfläche wurde von Caruso St John Architects entworfen. An der Nord- und der Südfassade wechseln sich über die gesamte Höhe Fensterbänder mit Pflanztrögen aus grün eingefärbtem Beton ab. Auf einer Fläche von 180 Quadratmetern wachsen dort rund 300 Büsche und Sträucher. Gemeinsam mit der naturnah gestalteten Umgebung leisten sie einen Beitrag zur Verbesserung des lokalen Klimas.

## Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Emissionen

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

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

Für den Energieverbrauch von Immobilien gibt es drei wesentliche Treiber:

### **Umweltbedingungen**

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

### **Gebäudebetrieb und Nutzerverhalten**

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

### **Bausubstanz**

Die Gebäude und die dazugehörigen Infrastrukturanlagen sind dem jeweiligen Erstellungs- oder Sanierungsalter entsprechend ausgebaut. Neuere Gebäude weisen in der Regel einen tieferen spezifischen Energieverbrauch aus als ältere Gebäude. Hier ist das Potenzial für die Reduktion des Energieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen am grössten. Durch grosszyklische Sanierungen werden die Bausubstanz und die Infrastrukturanlagen der Portfolioliegenschaften laufend modernisiert und dem aktuellen Stand der Technik angepasst.

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

Im Geschäftsjahr 2020 handelt es sich um 20 Wohn- und 39 Geschäftsliegenschaften mit insgesamt 768'693 Quadratmeter vermietbarer Fläche. Das sind zwei Wohnliegenschaften und eine Geschäftsliegenschaft mit total 40'371 Quadratmetern mehr als im Vorjahr.

Der Gesamtenergieverbrauch sank um 2.3 Prozent auf total 66.02 Gigawattstunden. Dies, obwohl die vermietbare Fläche um 4.8 Prozent zugenommen hat. Darüber hinaus wurde der Anteil Heizöl im Energiemix weiter auf 6.4 Prozent reduziert.

Hauptsächlich durch die optimale Nutzung der Abwärme von Kühlanlagen in einer der grössten Renditeliegenschaften von Allreal wurde der Bezug von Fernwärme im Geschäftsjahr 2020 deutlich reduziert. Die Einsparung beträgt 2.32 Gigawattstunden oder 10 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Seit 2015 nimmt der Energieverbrauch pro Quadratmeter vermietbare Fläche im Portfolio der Renditeliegenschaften von Allreal stetig ab. Und obwohl die Leerstandsquote im Berichtsjahr weiter auf rekordtiefe 1.4 Prozent gesenkt wurde,

setzt sich der Trend fort. Die Energieintensität lag 2020 bei 90 KWh/m<sup>2</sup>, im Vorjahr waren es noch 92.2 KWh/m<sup>2</sup>.

Der Energieverbrauch enthält folgende Komponenten:

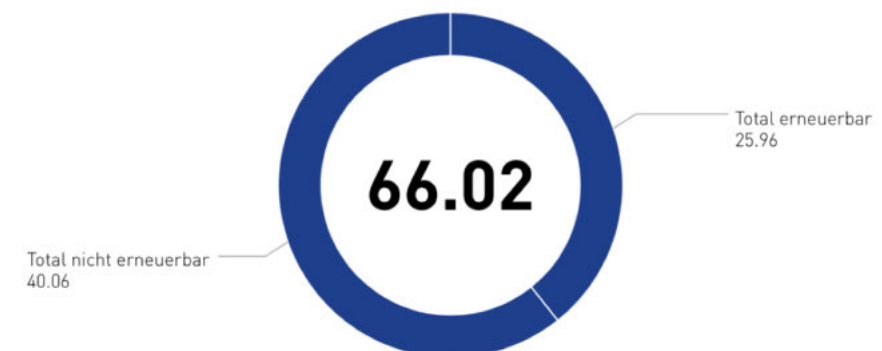
- Primärenergiebedarf zur Raumheizung sowie elektrische Energie für Wärmepumpenanlagen
- Elektrische Energie der Allgemeflächen und allgemeinen Infrastrukturanlagen wie Treppenhäuser, Korridore, Lifte, Kälteerzeugungsanlagen oder Lüftungsanlagen

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

Neu erhebt Allreal zusätzlich die Qualität der zugekauften elektrischen Energie. Der Anteil von in der Schweiz produziertem Strom aus Wasserkraft betrug im Berichtsjahr 99.9 Prozent oder rund 15'466'870 Kilowattstunden. Die restlichen 0.1 Prozent verteilen sich auf Strom aus Photovoltaik und Abfallverbrennung. Allreal bezieht keinen Strom, der aus fossilen Quellen oder Kernenergie hergestellt wurde.

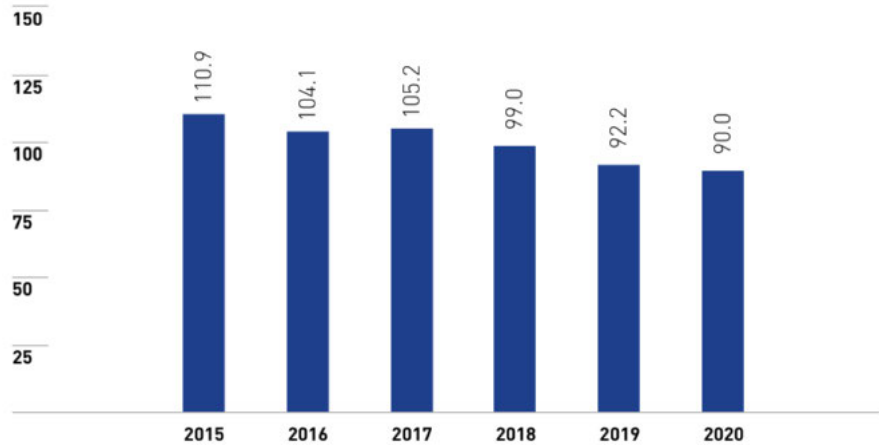
Die Erfassung des Energieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt nach der Empfehlung «Ökobilanzdaten im Baubereich 2009/1:2016» von KBOB/ecobau/IPB. Darin sind für die unterschiedlichen Energieträger wie Erdgas, Heizöl, Fernwärme oder Strom Kennwerte definiert, die sowohl die Energiegewinnung, wie auch die Verteilung und Bereitstellung berücksichtigen.

**Anteil erneuerbarer Energie**  
in GWh

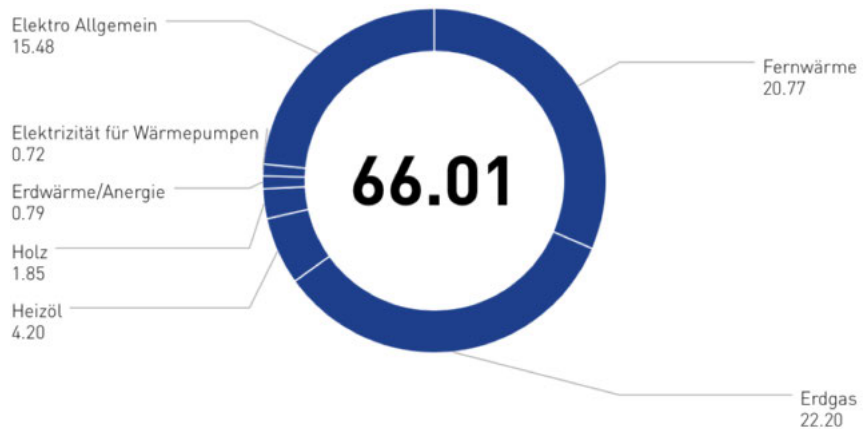


Total 59 Wohn- und Geschäftsliegenschaften mit insgesamt 768'693 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche.

**Energieintensität**  
in kWh/m<sup>2</sup> vermietbare Fläche



**Gesamtenergieverbrauch nach Quellen**  
in GWh



Total 59 Wohn- und Geschäftsliegenschaften mit insgesamt 768'693 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche.

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

Die indirekten energiebedingten THG-Emissionen beziehen sich ausschliesslich auf den Ausstoss von Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>). Weitere für den Treibhauseffekt relevante Gase werden nicht bilanziert.

Die Menge an CO<sub>2</sub>-Emissionen wird aufgrund der Energieträger und der zugewiesenen Kennwerte als CO<sub>2</sub>-Äquivalent berechnet. Die Bilanzierung und Kennwertbildung erfolgt analog zum bilanzierten Energieverbrauch.

Da ausser CO<sub>2</sub> keine weiteren relevanten Gase ausgeschieden werden, entfällt die Betrachtung des globalen Erwärmungspotenzials (Global Warming Potential GWP) und dessen Auswirkungen über den Zeitraum von 100 Jahren. Die Bilanzierung erfolgt ausschliesslich über das betrachtete Portfolio von Allreal und enthält keine gehandelten THG-Emissionen und keine sonstigen indirekten THG-Emissionen.

---

**Indirekte energiebedingte Treibhausgas-Emissionen**

in t CO<sub>2</sub>-Äquivalent

**8419**

---

**Indirekte energiebedingte Treibhausgas-Emissionen**

in kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/m<sup>2</sup> vermietbare Fläche

**11.0**