



IMMOFONDS
asset management

ESG- Bericht

per 31.12.2025



Inhaltsverzeichnis

Auf einen Blick	4
Vorwort	5
Über Immofonds Asset Management AG	6
Strategische Grundsätze	10
Resultate 2025 und Ausblick	13
Fortschritte auf dem Weg zu Netto-Null	14
Soziale Performance der Immobilienportfolios	18
Soziale Nachhaltigkeit bei der Fondsleitung	20
Nachhaltiges Bauen als Pfeiler der Strategie	22
Mieterfeedback als Treiber für Qualität	26
Kennzahlen Nachhaltigkeit	28

Wichtige rechtliche Hinweise

Dieses Dokument wurde von der Immofonds Asset Management AG, Zürich (Fondsleitung), erstellt. Es ist hauptsächlich zu Informationszwecken bestimmt. Es stellt kein Angebot, keine Anlageberatung oder Anlageempfehlung und kein Verkaufsdokument für von der Fondsleitung verwalteten kollektiven Kapitalanlagen dar. Wir weisen Anlegerinnen und Anleger darauf hin, dass eine Anlageentscheidung für ein Finanzinstrument nicht auf Basis dieses Dokuments, sondern unter Berücksichtigung der individuellen Situation der Anlegerinnen und Anleger sowie auf Grundlage der für eine Investitionsentscheidung massgeblichen Unterlagen zu treffen ist. Die Dokumente des IMMOFONDS und des IMMOFONDS suburban (namentlich der Prospekt, das Basisinformationsblatt, der Fondsvertrag sowie der Halbjahres- und Jahresbericht) sind bei der Fondsleitung oder der Depotbank (Zürcher Kantonalbank) erhältlich. Dieses Dokument kann Prognosen und andere zukunftsbezogene Aussagen enthalten, die naturgemäss mit bekannten und unbekannten Risiken, Unsicherheiten und weiteren wichtigen Faktoren verbunden sind. Die vergangene Performance bildet keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance und keine Garantie für zukünftige Erfolge. Die in diesem Dokument erwähnten Informationen, Einschätzungen und Bewertungen reflektieren die Meinung der Fondsleitung im Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments und können sich jederzeit und ohne Ankündigung oder Mitteilung ändern. Weder dieses Dokument noch Kopien davon dürfen in die USA versandt, dorthin mitgenommen oder in den USA verteilt oder an US-Personen (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in der jeweils gültigen Fassung) abgegeben werden. Die von der Fondsleitung verwalteten kollektiven Kapitalanlagen dürfen weder direkt noch indirekt in den USA vertrieben oder an US-Personen verkauft werden (jeweils im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in der jeweils gültigen Fassung). Gleiches gilt für den Vertrieb oder Verkauf in sämtlichen Staaten und Ländern, wo das Angebot oder die Bewerbung, der von der Fondsleitung verwalteten kollektiven Kapitalanlagen oder die Publikation und/oder Verbreitung dieses Dokuments untersagt ist. Die Angaben in diesem Dokument sind ohne Gewähr.

Auf einen Blick

IMMOFONDS

4 / 88

GRESB-Score (Sterne / Punkte)

11.6

KG CO₂/M² EBF
Intensität THG-Emissionen, (Scope 1+2)

41.4%

Anteil erneuerbare Energie am
Gesamtenergieverbrauch

17%

Anteil Liegenschaften mit biodiversitätsfördernder
Pflege von Aussenräumen

IMMOFONDS suburban

3 / 83

GRESB-Score (Sterne / Punkte)

13.1

KG CO₂/M² EBF
Intensität THG-Emissionen (Scope 1+2)

39.7%

Anteil erneuerbare Energie am
Gesamtenergieverbrauch

15%

Anteil Liegenschaften mit biodiversitätsfördernder
Pflege von Aussenräumen

Vorwort



Gabriela Theus
Geschäftsführerin

Geschätzte Anlegerinnen, geschätzte Anleger
Sehr geehrte Damen und Herren

Für uns als Fondsleitung ist es zentral, dass ein zukunftsgerichtetes Immobiliengeschäft klare Nachhaltigkeitsziele verfolgt. Der IMMOFONDS und der IMMOFONDS suburban haben deshalb nachhaltige Anlageansätze definiert: einerseits die Klimaausrichtung, d.h. ein langfristiges Ziel zur Verringerung des ökologischen Fussabdrucks nach anerkannter Methode, andererseits die ESG-Integration, die eine fundierte Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken und -chancen in den herkömmlichen Entscheidungsverfahren vorsieht.

Der vorliegende Bericht zeigt von der strategischen Ebene bis zum konkreten Alltagsgeschäft, welche Rolle die Nachhaltigkeit spielt:

- Wir geben Einblick, wie die strategische Sicht auf Nachhaltigkeitsthemen mit einer neuen Wesentlichkeitsanalyse aktualisiert wurde.
- Wir berichten über die Fortschritte bei der Dekarbonisierung und der sozialen Performance des Portfolios. Bei der Vergabe von Wohnungen werden Priorisierungskriterien wie der Ausschluss von Zweitwohnsitzen, eine hohe Belegung und ein lokaler Bezug schrittweise eingeführt.
- Ein Beitrag führt aus, wie wir die graue Energie unserer Entwicklungsprojekte bilanzieren – angefangen beim grossen Bauprojekt Wankdorfcity 3 bis hin zu Entwicklungsprojekten im Bestand. Je nach Projekt werden verschiedene Strategien verfolgt, um die Treibhausgasemissionen in der Erstellung tief zu halten.
- Ein weiterer Beitrag zeigt, welche Auswirkung die Ergebnisse von Mieterbefragungen auf die Arbeit der Bewirtschaftung haben. Und wie wir auf Mieterwünsche in Bezug auf mehr Nachhaltigkeit reagieren.

Neben den Berichten zu den aktuellen Tätigkeiten ist es auch ein wichtiges Ziel, die Fortschritte im Bereich der Nachhaltigkeit laufend mit Zahlen nachvollziehbar zu machen. Als etablierte Gradmessung zeigt das GRESB-Resultat von 2025 für beide Fonds eine positive Entwicklung auf. Weiter haben wir neue aussagekräftige Kennzahlen zu unseren wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen ergänzt. Nach dem Einstieg in das Pilotprojekt haben wir nun auch am ersten offiziellen Benchmark für SOSDA Social Sustainability Data zur sozialen Performance von Immobilienportfolios teilgenommen. Gemeinsam mit unseren Dienstleistern arbeiten wir zudem daran, die Überprüfbarkeit der umweltrelevanten Kennzahlen sicherzustellen.

Mit unseren Aktivitäten sorgen wir dafür, die Immobilienportfolios unserer Anlagegefässe IMMOFONDS und IMMOFONDS suburban Schritt für Schritt nachhaltiger zu gestalten.

Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre.

Gabriela Theus

Über Immofonds Asset Management AG

Seit 1955 investiert die Immofonds Asset Management AG als unabhängige Fondsleitung in schweizerische Immobilienwerte. Wir haben den Anspruch und das Ziel, mit Engagement nachhaltig Wert für institutionelle und private Anleger zu generieren und mit Begeisterung Lebensräume mit Charakter zu schaffen.

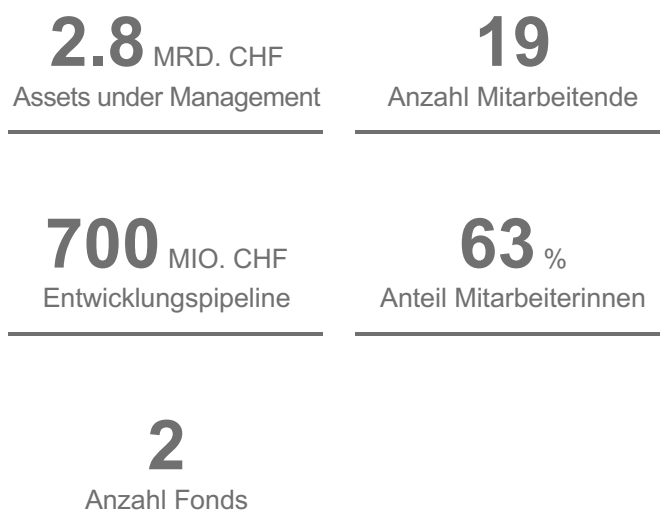
Unser Hauptfokus liegt auf wertbeständigen Wohnliegenschaften, die stabile Erträge erwirtschaften und so den längerfristigen Anlagehorizont widerspiegeln.

Wir sind schlank und effizient strukturiert und betreuen mit einem professionellen Team aus Immobilien- und Finanzprofis zwei Produkte – den börsenkotierten IMMOFONDS und den IMMOFONDS suburban. Diese entwickeln wir beständig weiter, um Mietenden langfristig attraktive Lebensräume zur Verfügung zu stellen und Anlegern heute und künftig ein wertbeständiges Portfolio zu sichern.

Die ESG-Strategie der Immofonds Asset Management AG ist in beiden Fonds verankert und trägt zur Zukunftsfähigkeit der Portfolios bei. Die Fondsleitung verfolgt zudem – in Übereinstimmung mit dem Absenkpfad der Muttergesellschaft Zuger Kantonalbank – ein betriebliches Netto-Null-Ziel für Scope 1 und 2 bis 2030.

Zudem verfügt die Fondsleitung über einen Verhaltenskodex sowie eine Datenschutzerklärung, die auf der Webseite publiziert sind. Dienstleister und Lieferanten sind verpflichtet, einen Lieferantenkodex zu unterzeichnen und ab einer bestimmten Auftragssumme ein ESG-Reporting einzureichen. Weitere Angaben zu den Sorgfaltspflichten und zur Transparenz in Bezug auf Mineralien und Metalle aus Konfliktgebieten sowie Kinderarbeit sind im Nachhaltigkeitsbericht der Muttergesellschaft Zuger Kantonalbank aufgeführt.

Eckdaten per 31. Dezember 2025



ESG-Meilensteine



Kurzporträt IMMOFONDS

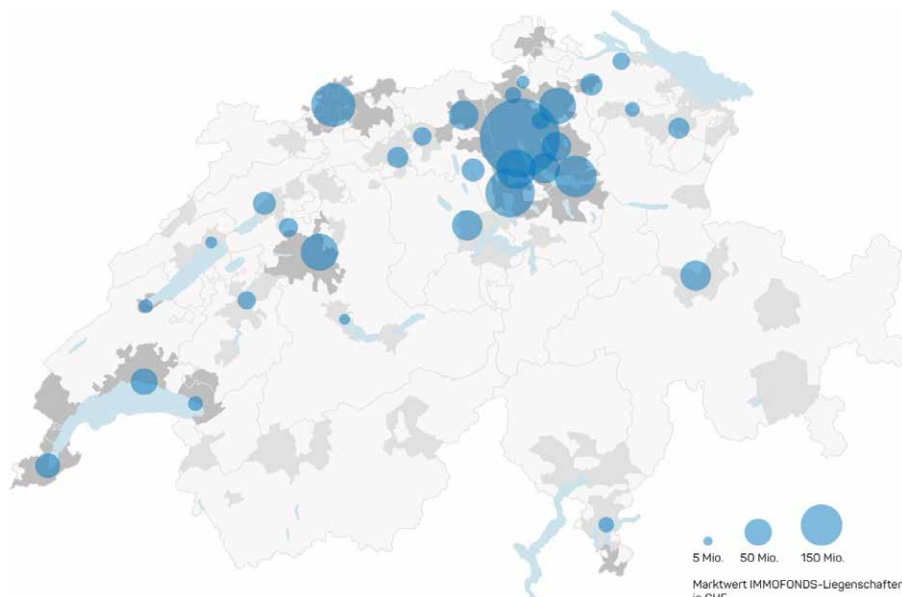
Der IMMOFONDS ist einer der führenden Immobilienfonds nach Schweizer Recht. Er investiert seit 1955 vorwiegend in konjunkturreistente Wohnliegenschaften und richtet sich an institutionelle und private Anleger mit langfristigem Anlagehorizont, die stabile Erträge suchen.

Der IMMOFONDS investiert mindestens 70% des Vermögens in wertbeständige, ertragssichere Wohnliegenschaften, die sich bevorzugt in Schweizer Gross- und Mittelzentren mit Wachstumspotenzial und in deren Agglomerationen befinden. Ein Schwerpunkt liegt in der Region Zürich. Der Anteil rein kommerzieller Liegenschaften ist auf 20% begrenzt, wobei Liegenschaften mit Potenzial zur Umnutzung in Wohnraum bevorzugt werden. Das angestrebte Investitionsvolumen einzelner Objekte liegt zwischen CHF 20 und 80 Mio.

Im Interesse des Werterhalts und der jederzeitigen Vermietbarkeit wird laufend in den Bestand investiert. Dabei berücksichtigt der IMMOFONDS ESG-Vorgaben entlang der Immobilienlebens- und Investitionszyklen. Die Klimaausrichtung und die ESG-Integration sind als nachhaltige Anlageansätze definiert. Ziel ist es, die betrieblichen CO₂-Emissionen aller verwalteten Liegenschaften bis 2030 zu halbieren (im Vergleich zu 2021), bis 2045 das Netto-Null-Ziel zu erreichen und auf die Nutzung fossiler Heizenergieträger zu verzichten.

Der Fonds strebt ein stetiges Wachstum an. Anleger sollen neben einer stabilen und zuverlässigen Ausschüttung eine angemessene Anlagerendite erhalten.

Immobilienstandorte IMMOFONDS



Auf der Karte sind die fünf Metropolen grau und die übrigen Agglomerationen hellblau eingezeichnet (Quelle: BFS).

Eckdaten per 31. Dezember 2025

2.6 MRD. CHF
Marktwert Immobilien

8 700
Bewohner/-innen

78.3 %
Wohnnutzung

2 550
Arbeitsplätze

262
Anzahl Gebäude

Kurzporträt IMMOFONDS suburban

Der IMMOFONDS suburban wurde 2021 lanciert. Er verfolgt eine nachhaltige Anlagestrategie und investiert vorwiegend in Wohnliegenschaften in den Schweizer Wachstumsregionen. Der Fonds ist ein Immobilienfonds schweizerischen Rechts für qualifizierte Anleger mit langfristigem Anlagehorizont.

Der IMMOFONDS suburban investiert mehrheitlich in Wohnliegenschaften an guter Mikrolage in den Schweizer Wachstumsregionen. Die Liegenschaften befinden sich vorzugsweise in Gemeinden mit regionaler Zentrumsfunktion, die gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen sind und eine vielfältige Infrastruktur aufweisen. Ergänzend sind Investitionen in gemischt genutzte Liegenschaften und reine Gewerbeliegenschaften möglich.

Der Fonds investiert nachhaltig und mit Wirkung. Die Klimaausrichtung und die ESG-Integration sind als nachhaltige Anlageansätze definiert. Als wichtige Zielsetzungen gelten die Klimaneutralität bis 2045 und Mieterzufriedenheitsbefragungen. Liegenschaften des IMMOFONDS suburban werden innerhalb von zehn Jahren nach Kauf ESG-konform transformiert. Das Investitionsvolumen liegt zwischen CHF 8 und 30 Mio. pro Objekt. Der Fonds verfolgt eine Wachstumsstrategie mit dem Ziel, eine regelmässige Ausschüttung zu gewährleisten und eine attraktive Anlagerendite zu erreichen. Mittelfristig wird die Börsenkotierung angestrebt.

Eckdaten per 31. Dezember 2025

133.7 MIO. CHF
Marktwert Immobilien

550
Bewohner/-innen

73.3 %
Wohnnutzung

220
Arbeitsplätze

29
Anzahl Gebäude

Immobilienstandorte IMMOFONDS suburban



Auf der Karte sind die fünf Metropolen dunkelgrau und die übrigen Agglomerationen hellgrau eingezeichnet (Quelle: BFS).



Brunnenwiesenstrasse, Uster: Neu gestalteter Aussenraum mit Holzbeige und Sitzgelegenheit

Strategische Grundsätze

Die Fondsleitung verfolgt ausgewählte Schwerpunkte mit klaren Zielsetzungen und messbaren Kennzahlen. Die Verantwortung für ESG-Themen ist auf allen Stufen verankert. Die Wesentlichkeitsanalyse wurde Anfang 2026 aktualisiert.

Die Fondsleitung Immofonds Asset Management AG verfolgt ausgewählte Schwerpunkte mit klaren Zielsetzungen und messbaren Kennzahlen, welche jährlich aktualisiert werden. Die Verantwortung für ESG-Themen ist auf allen Stufen der Fondsleitung verankert.

Der Verwaltungsrat zeichnet verantwortlich für die Nachhaltigkeitsstrategie und die ESG-Risiken. Das ESG-Komitee tagt mindestens vier Mal im Jahr, berichtet direkt an den Verwaltungsrat und entwirft die nötigen strategischen und operativen Massnahmen. Die ESG-Taskforce setzt die Nachhaltigkeitsstrategie um und rapportiert Fortschritte bei der Erreichung der Nachhaltigkeitsziele. Das Portfoliomanagement sowie die Projektentwicklung berücksichtigen die ESG-Zielvorgaben laufend bei der Ausübung ihrer Tätigkeiten. Das Erreichen von Nachhaltigkeitszielen wird zur Beurteilung der variablen Vergütung aller Mitarbeitenden einbezogen.

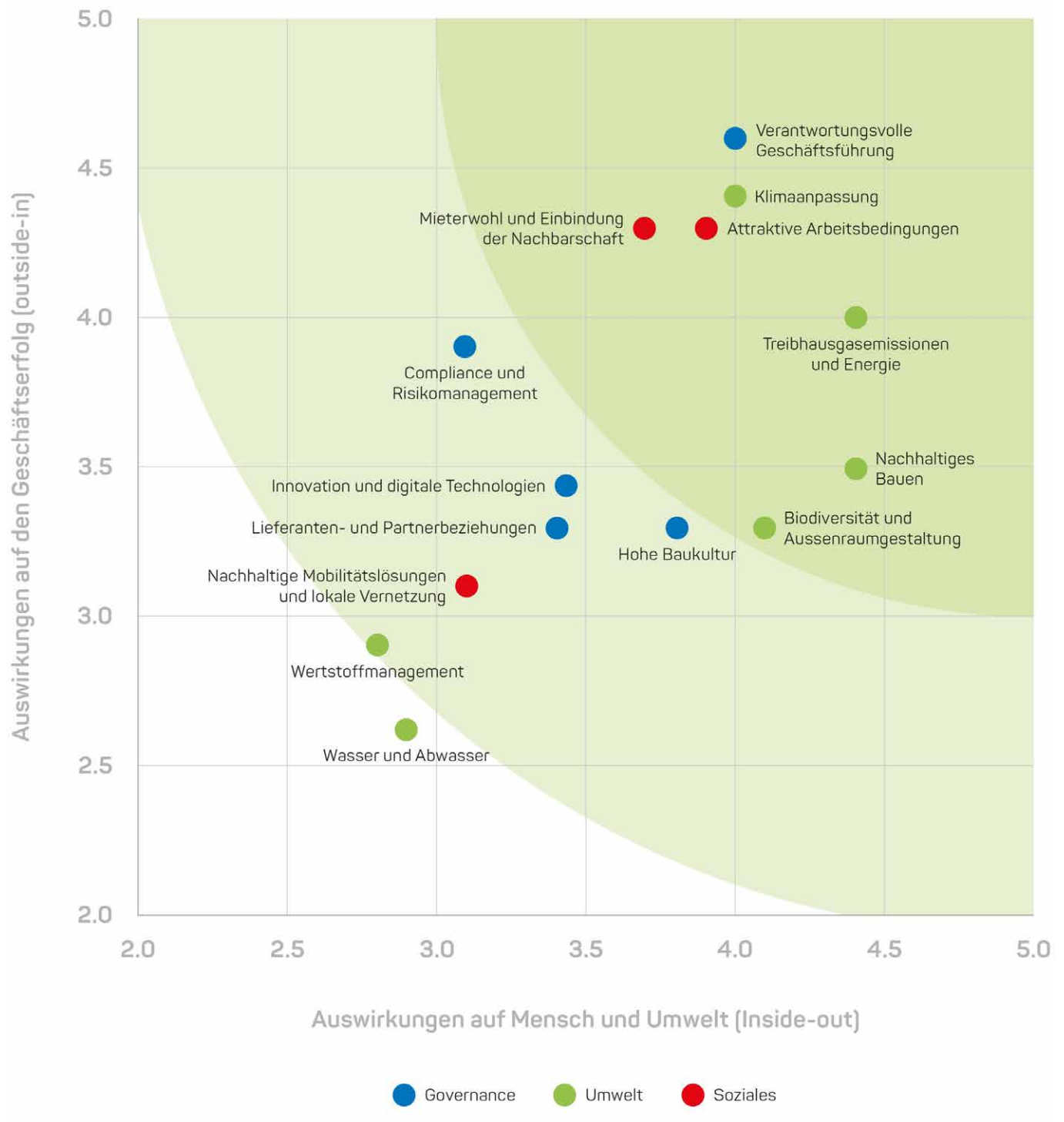
Im Frühjahr 2026 wurde die Wesentlichkeitsanalyse aus dem Jahr 2021 erneuert. Sie gilt sowohl für die Fondsleitung wie auch für die beiden Fonds. Grundlage bildeten verschiedene Reporting-Standards, die 2025 erstellte Wesentlichkeitsanalyse der Muttergesellschaft Zuger Kantonalbank sowie interne und externe Stakeholder-Interviews. Nach dem Prinzip der doppelten Wesentlichkeit wurden sieben wesentliche Themen definiert, welche für den Geschäftserfolg und die Anspruchsgruppen hohe Relevanz aufweisen.

Die wesentlichen Themen der neuen Analyse bestätigen die bisherigen ESG-Schwerpunkte, ergänzen diese jedoch um zusätzliche Aspekte und schärfen ihre inhaltliche Ausrichtung. Insbesondere gewinnen die Themen «Klimaanpassung», «Nachhaltiges Bauen» sowie «Mieterwohl und Einbindung der Nachbarschaft» an Bedeutung.

Die Klimaanpassung umfasst insbesondere naturbezogene Finanzrisiken, Transitionsrisiken bei der Umstellung auf eine CO₂-arme Wirtschaft sowie den Umgang mit zunehmender Hitzebelastung – Themen, die auch von Behörden und in Ratings verstärkt adressiert werden. Es ist zu erwarten, dass damit zusammenhängend auch das Thema «Wasser und Abwasser» in naher Zukunft wichtiger wird. Gleichzeitig konkretisieren sich die Anforderungen an nachhaltiges Bauen derzeit sowohl methodisch als auch regulatorisch. Aspekte rund um das Mieterwohl stehen zudem seit mehreren Jahren verstärkt im Fokus der politischen und gesellschaftlichen Aufmerksamkeit.

Die Wesentlichkeitsanalyse 2026 dient bereits als Framework für die aktuelle Berichterstattung. Die sieben wesentlichen Themen werden nachfolgend beschrieben. Bis Ende 2026 werden zudem pro Thema – wenn nicht bereits vorliegend – 5-Jahres-Ziele, jährliche Massnahmen und Kennzahlen festgelegt.

Wesentlichkeitsanalyse 2026



Die sieben wesentlichen ESG-Themen

Verantwortungsvolle Geschäftsführung

Die Fondsleitung ist in einem langfristig orientierten Geschäftsfeld tätig. Sie bietet den Anlegerinnen und Anlegern Stabilität und Sicherheit. Sie entwickelt die Liegenschaften der Fonds weiter, um den Wert des Portfolios zu erhalten und eine regelmässige Ausschüttung zu gewährleisten. Dabei verfolgt die Fondsleitung die übergeordnete Ambition, Lebensräume mit Charakter zu gestalten.

Die Fondsleitung verfügt über eine Corporate Governance mit klar definierten Verantwortlichkeiten und Prozessen. Sie bewegt sich in einem hoch regulierten, von der FINMA beaufsichtigten Markt. Compliance hat einen entsprechend hohen Stellenwert. Der Code of Conduct ist für alle Mitarbeitenden verbindlich. Die ESG-Anforderungen gelten auch für Lieferanten und Dienstleister. Der Verwaltungsrat evaluiert in seinen Sitzungen regelmässig die ESG-Risiken und -Chancen. Die transparente Kommunikation mit Anlegerinnen und Anlegern, Analystinnen und Analysten, der Öffentlichkeit sowie Mitarbeitenden und Mieterschaft wird als sehr wichtig erachtet. Mit allen Stakeholdern wird ein regelmässiger Dialog gepflegt.

Klimaanpassung

Die Fondsleitung stärkt die Klimaresilienz der Portfolios durch systematische Klimarisikoanalysen sowie vorausschauende Massnahmen gegen Klimawandel und Klimaphänomene wie Hitze, Starkregen und Hagel. Dazu zählen geeignete Schutz- und Verstärkungsmassnahmen, mikroklimatische Verbesserungen, die Vermeidung von Hitzeinseln, etwa durch Begrünung, Wasserhaltung und Verdunstung, sowie geeignete Kühl- und Beschattungskonzepte.

Treibhausgasemissionen und Energie

Die Fondsleitung leistet einen Beitrag zur Reduktion des Gesamtverbrauchs von Primärenergie und strebt das Ziel von Netto-Null-Emissionen bis 2045 entlang eines definierten Absenkpfeils an. Hierfür wird signifikant in energetische Sanierungen, den Austausch fossiler Heizungen, den Ausbau von PV-Anlagen, in Energieeffizienzsteigerungen und ein consequentes Energiemonitoring investiert.

Nachhaltiges Bauen

Die Immofonds Asset Management AG verfolgt bei allen Neubau- und Sanierungsprojekten den Anspruch an eine hohe Baukultur. Bei grösseren Projekten werden üblicherweise Konkurrenzverfahren durchgeführt. Im Sinne einer ganzheitlichen Planung wird eine gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit Projektpartnern angestrebt.

Die Fondsleitung macht Vorgaben für eine CO₂-arme und kreislauffähige Bauweise wie auch für den nachhaltigen Unterhalt. Um die graue Energie zu minimieren, haben Substanzerhalt sowie Bestandsverdichtung den Vorrang vor Ersatzneubauten. Bei (Teil-)Neubauten sind ein hoher architektonischer Anspruch, eine Vielfalt in der Nutzerstruktur sowie flexible und effiziente Grundrisse begleitend. Es werden Zielwerte zu den Treibhausgasemissionen in der Erstellung gesetzt und laufend überprüft.

Biodiversität und Aussenraumgestaltung

Im Portfolio und bei den Entwicklungsliegenschaften sollen vielfältige, naturnahe und biodiverse Aussenräume sowie Dachbegrünungen geschaffen werden. Dabei stehen sowohl wertvolle Grünflächen mit geschützten Lebensräumen, einheimischen Pflanzen und erlebbarer Saisonalität als auch Aufenthalts- und Begegnungsräume zur Stärkung der Nachbarschaften im Fokus. Bei Erdarbeiten, Sanierungen und Neubauten wird die Biodiversität der Aussenräume gezielt gefördert. Für die Unterhaltspflege der Aussenräume werden biodiversitätsfördernde Ansätze im gesamten Portfolio umgesetzt.

Attraktive Arbeitsbedingungen

Es ist ein wesentliches Anliegen der Fondsleitung, bestens qualifizierte Mitarbeitende zu beschäftigen und eine attraktive Arbeitgeberin zu sein. Die Mitarbeitenden übernehmen eine grosse Verantwortung und erhalten viel Gestaltungsspielraum, unternehmerische Freiheiten sowie Entwicklungsmöglichkeiten. Die Fondsleitung fördert ein sicheres, gesundes, offenes und inklusives Umfeld. Das Arbeitsklima zeichnet sich durch vielfältige Teams, gelebte Gleichbehandlung und Vereinbarkeit von Privat- und Arbeitsleben aus.

Mieterwohl und Einbindung der Nachbarschaft

Die Fondsleitung hat zum Ziel, Lebensräume mit Charakter zu gestalten. Die Liegenschaften sollen vielfältige Zielgruppen ansprechen, eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität sowie Möglichkeiten zur nachbarschaftlichen Vernetzung bieten. Dadurch werden auch die langfristige Attraktivität und die Vermietbarkeit des Portfolios sichergestellt.

Durch einen aktiven und offenen Dialog, regelmässige Befragungen, transparente Kommunikation sowie die Förderung lokaler Initiativen sollen Mehrwerte für Mietende und Nachbarschaften erkannt und initiiert werden. Bei Entwicklungsprojekten und Sanierungen wird Wert auf diversifizierte Angebote, partizipative Prozesse und ein vorausschauendes Mietermanagement gelegt.

Resultate 2025 und Ausblick

Die wichtigsten Resultate im Geschäftsjahr 2025 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Massnahmen für die ESG-Transformation «Brown to Green» des Portfolios vom IMMOFONDS suburban wurden geschärft (siehe Jahresbericht 2025 unter: IMMOFONDS suburban - Dokumente).
- Bei der Teilnahme am Benchmark GRESB für 2025 konnte der IMMOFONDS die 4 Sterne mit einer gesteigerten Punktezahl von 88 Punkten bestätigen (Vorjahr: 82 Punkte). Der IMMOFONDS suburban hat 2025 erstmals teilgenommen und gute 3 Sterne mit 83 Punkten erreicht – dies unter Berücksichtigung, dass weitgehend auf Zertifizierungen verzichtet wird, da der Nutzen bei Bestandsliegenschaften beschränkt ist.
- Für das Entwicklungsprojekt Wankdorfcity 3 liegt ein Vorzertifikat SNBS-Areal vor. Die sehr gute Bewertung widerspiegelt die hohen Ambitionen im Bereich Nachhaltigkeit.
- Die Fondsleitung trägt als Erstunterzeichnerin den Kodex hohe Baukultur der Stiftung Baukultur Schweiz mit. Der Kodex steht für einen verantwortungsvollen Umgang mit Raum, Ressourcen und Beziehungen und vereint Aspekte einer nachhaltigen und qualitätsvollen Baukultur.
- Die Auftragnehmerinnen für Bewirtschaftung und Facility Management haben ESG-bezogene Vertragsergänzungen unterzeichnet. Sie geben die Anforderungen auch konsequent an weitere Dienstleister in Bau und Unterhalt weiter.
- Die Risikobewertung auf Ebene der Liegenschaften wurde für verschiedene Transitionsrisiken wie Naturgefahren und Hitzebelastungen vertieft.
- Die Fondsleitung hat wichtige Schritte zur Gewährleistung der Überprüfbarkeit der umweltrelevanten Kennzahlen unternommen. Dazu gehört ein einheitliches Vorgehen bei der Erfassung und Plausibilisierung von Datenquellen wie von Hand abgelesenen Daten und Smartmeter-Daten.
- Die Treibhausgasemissionen im Bestand konnten weiter gesenkt werden (ausgenommen akquirierte Liegenschaften mit fossiler Heizung im IMMOFONDS suburban). Der Anteil erneuerbare Energie am Gesamtenergieverbrauch ist weiter gestiegen. Dies spiegelt sich in einem hohen Anteil von Gebäuden mit GEAK-Ausweis über Zielwert «B» für direkte CO₂-Emissionen. Der Anteil von Liegenschaften mit biodiversitätsfördernder Pflege steigt laufend.
- Die Fondsleitung hat sich im Jahr 2025 gemeinsam mit 17 anderen Immobilieneigentümern am ersten offiziellen Benchmark SOSDA Social Sustainability Data für Wohnen beteiligt, welcher die «soziale Performance» von Immobilienportfolios misst. Zudem wurde am Pilotprojekt für Gewerbenutzungen mitgewirkt. Die wichtigsten Zufriedenheitsfaktoren der Mieterbefragungen werden regelmässig erfasst und mit den Verantwortlichen besprochen. Bei der Vergabe von Wohnungen werden Priorisierungskriterien wie das Ausreizen der Tragbarkeit, Ausschluss von Zweitwohnsitzen, eine hohe Belegung und ein lokaler Bezug schrittweise eingeführt.

Ausblick

In der aktuellen ESG-Strategie wurden im Berichtsjahr folgende Zielsetzungen ergänzt bzw. aktualisiert:

- Abdeckung eines wesentlichen Anteils des Allgemeinstrombedarfs mit Stromproduktion der PV-Anlagen bis 2030
- Implementierung des Leitfadens zur Bilanzierung der Treibhausgasemissionen bei allen grösseren Entwicklungsprojekten
- Anwendung des Leitfadens Mieterkommunikation bei Sanierung/Verdichtung im Bestand
- Halten des Employee Net Promoter Score auf exzellentem Niveau
- Überprüfung der Umsetzung von ESG-Anforderungen durch Auftragnehmer

Fortschritte auf dem Weg zu Netto-Null

Die Dekarbonisierung der Immobilienportfolios des IMMOFONDS und des IMMOFONDS suburban schreitet voran.

IMMOFONDS

Ziel für den IMMOFONDS ist es, die betrieblichen Treibhausgasemissionen aller Liegenschaften im Scope 1 gegenüber 2021 (rund 17 kg CO₂e/m² EBF) bis 2030 zu halbieren (ca. 8 kg CO₂e/m² EBF), bis 2045 das Netto-Null-Ziel zu erreichen und auf die Nutzung fossiler Heizenergieträger zu verzichten. Der Anteil der erneuerbaren Energiequellen soll bis 2030 mindestens 60% betragen.

Die wesentlichen Kennzahlen für das Kalenderjahr 2025 lauten:

- Im vergangenen Jahr konnten 246 Haushalte auf eine erneuerbare Versorgung umgestellt werden. So werden 47% der Wohnungen bereits mit erneuerbarer Wärme versorgt (VJ: 40%).
- Sechs neu installierte PV-Anlagen mit einer Leistung von 546 kWp produzieren Energie für etwa 100 Haushalte. Rund 15% der Liegenschaften verfügen aktuell über eine PV-Anlage (VJ: 10%).
- Insgesamt 7 Liegenschaften haben eine automatisierte Messinfrastruktur in Betrieb genommen.
- Bei 30 Liegenschaften wurden in der Winterperiode 2024/2025 Betriebsoptimierungen durchgeführt.
- Gemäss GEAK-Rating zu den direkten CO₂-Emissionen erreichen 52% der Gebäude die Kategorie A oder B (VJ: 48%).
- Der Anteil der erneuerbaren Energieversorgung beträgt 41% (VJ: 33%).
- Die absoluten Treibhausgasemissionen (Scope 1+2) belaufen sich auf total 5 194 t CO₂e (VJ: 5 878 t). Die Emissionsintensität (Scope 1+2) beträgt 11.6 kg CO₂e/m² EBF und konnte um rund 13% gesenkt werden (VJ: 13.4 kg).
- Der Absenkpfad zeigt, dass die energetischen Sanierungen für das bestehende Portfolio geplant sind und vor 2045 umgesetzt werden sollen.

IMMOFONDS suburban

Der IMMOFONDS suburban hat ebenfalls das Ziel, bis 2045 das Netto-Null-Ziel zu erreichen und auf die Nutzung fossiler Heizenergieträger zu verzichten. Aufgrund der Grösse des Portfolios können energetische Sanierungen, sich verändernde Verbräuche einzelner Liegenschaften sowie künftige Akquisitionen eine spürbare Auswirkung auf den Verlauf des Absenkpads haben, wie sich 2025 gezeigt hat. Entsprechend dem Ansatz, Liegenschaften innerhalb von zehn Jahren ab Kauf ESG-konform zu transformieren, bleibt die Zielsetzung Netto-Null bis 2045 jedoch bestehen.

Die wesentlichen Kennzahlen für das Kalenderjahr 2025 lauten:

- Es werden 33% der Wohnungen mit erneuerbarer Wärme versorgt (VJ: 41%). Aufgrund der Akquisition von vier Liegenschaften mit fossiler Heizung ist der Anteil gesunken. 2026 sollen drei Liegenschaften an das Fernwärmenetz angeschlossen werden.
- Drei PV-Anlagen mit einer Leistung von 82 kWp produzieren Energie für etwa 15 Haushalte. 23% der Liegenschaften verfügen aktuell über eine PV-Anlage (VJ: 22%).
- Bei 4 Liegenschaften wurden in der Winterperiode 2024/2025 Betriebsoptimierungen durchgeführt.
- Gemäss GEAK-Rating zu den direkten CO₂-Emissionen erreichen 42% der Gebäude die Kategorie A oder B (VJ: 50%).
- Der Anteil der erneuerbaren Energieversorgung beträgt 39.7% (VJ: 34%).
- Die absoluten Treibhausgasemissionen (Scope 1+2) belaufen sich auf total 302 t CO₂e (VJ: 256 t). Die Emissionsintensität (Scope 1+2) beträgt 13.1 kg CO₂e/m² EBF und ist aufgrund einer verbesserten Datengrundlage, erhöhten Verbräuchen und Akquisitionen von Liegenschaften mit fossilen Heizungen um 9% angestiegen (VJ: 12.0 kg).

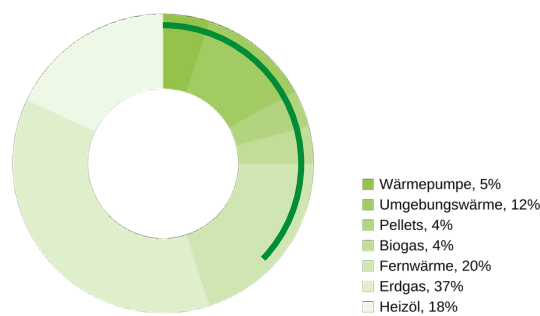
IMMOFONDS, Umweltrelevante Kennzahlen, per 31.12.25

Berechnung nach REIDA, market-based, gemessene EBF	2025	2024	Veränderung	Benchmark REIDA 2025
Energiebezugsfläche (EBF) in m ²	466 577	439 062	+6.3%	
Abdeckungsgrad Wärme in % EBF	100.0	100.0	-	94.2
Abdeckungsgrad Allgemeinstrom in % EBF	100.0	98.9	+1.1%	
Anteil erneuerbare Energie am Gesamtenergieverbrauch in %	41.4	33.0	+25.5%	34.9
Anteil der nicht-fossilen Energieträger am Gesamtenergieverbrauch in %	49.1	42.6	+15.3%	
Energieverbrauch, Scope 1+2, in MWh	43 026	44 305	-2.9%	
Energieintensität, Scope 1+2, in kWh / m ² EBF	96.3	100.9	-4.6%	92.6
Treibhausgasemissionen, Scope 1+2, in t CO _{2e}	5 194	5 878	-11.6%	
Intensität Treibhausgasemissionen, Scope 1, in kg CO _{2e} / m ² EBF	10.1	12.0	-15.8%	
Intensität Treibhausgasemissionen, Scope 2, in kg CO _{2e} / m ² EBF	1.6	1.4	+14.3%	
Intensität Treibhausgasemissionen, Scope 1+2, in kg CO _{2e} / m ² EBF	11.6	13.4	-13.4%	11.7
Abdeckungsgrad Mieterstrom in % EBF	100.0	96.4	+3.7%	
Intensität Treibhausgasemissionen, Scope 3.13 (Mieterstrom), in kg CO _{2e} / m ² EBF	0.1	0.3	-66.7%	
Abdeckungsgrad Wasserverbrauch in % EBF	100.0	100.0	-	
Intensität Wasserverbrauch in m ³ / m ² EBF	0.9	0.8	+12.5%	

IMMOFONDS suburban, Umweltrelevante Kennzahlen, per 31.12.25

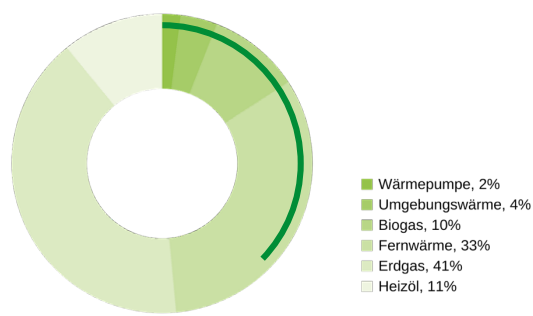
Berechnung nach REIDA, market-based, gemessene EBF	2025	2024	Veränderung	Benchmark REIDA 2025
Energiebezugsfläche (EBF) in m ²	23 075	21 415	+7.8%	
Abdeckungsgrad Wärme in % EBF	100.0	97.3	+2.8%	94.2
Abdeckungsgrad Allgemeinstrom in % EBF	100.0	100.0	0.0%	
Anteil erneuerbare Energie am Gesamtenergieverbrauch in %	39.7	34.1	+16.4%	34.9
Anteil der nicht-fossilen Energieträger am Gesamtenergieverbrauch in %	51.1	54.9	-6.9%	
Energieverbrauch, Scope 1+2, in MWh	2 611	2 116	+23.4%	
Energieintensität, Scope 1+2, in kWh / m ² EBF	113.2	98.8	+14.6%	92.6
Treibhausgasemissionen, Scope 1+2, in t CO _{2e}	302	256	+18.0%	
Intensität Treibhausgasemissionen, Scope 1, in kg CO _{2e} / m ² EBF	10.9	8.8	+23.9%	
Intensität Treibhausgasemissionen, Scope 2, in kg CO _{2e} / m ² EBF	2.2	3.2	-31.3%	
Intensität Treibhausgasemissionen, Scope 1+2, in kg CO _{2e} / m ² EBF	13.1	12.0	+9.2%	11.7
Abdeckungsgrad Mieterstrom in % EBF	100.0	96.4	+3.7%	
Intensität Treibhausgasemissionen, Scope 3.13 (Mieterstrom), in kg CO _{2e} / m ² EBF	0.04	0.6	-93.3%	
Abdeckungsgrad Wasserverbrauch in % EBF	100.0	90.8	+10.1%	
Intensität Wasserverbrauch in m ³ / m ² EBF	0.99	1.0	-1.0%	

IMMOFONDS, Wärmeverbrauch nach Energieträger



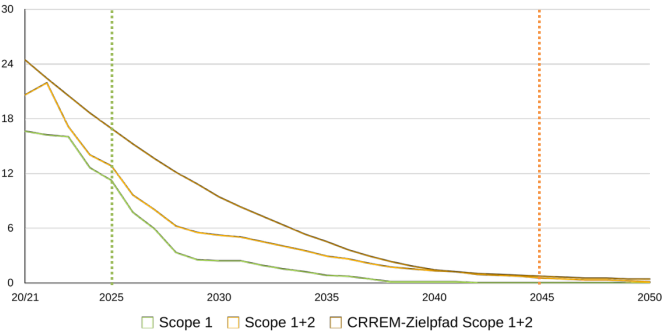
Der Anteil erneuerbare Wärme im Jahr 2025 beträgt 37%.
(Anteil erneuerbare Fernwärme gemäss THG-Emissionsfaktoren nach REIDA)

IMMOFONDS suburban, Wärmeverbrauch nach Energieträger



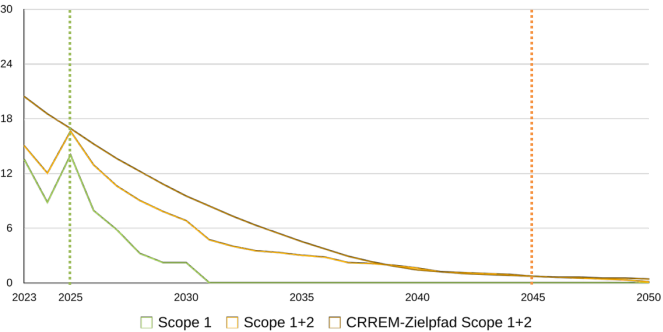
Der Anteil erneuerbare Wärme im Jahr 2025 beträgt 37%.
(Anteil erneuerbare Fernwärme gemäss THG-Emissionsfaktoren nach REIDA)

IMMOFONDS, Absenkpfad
(in kg CO₂e / m² EBF, Scope 1+2)



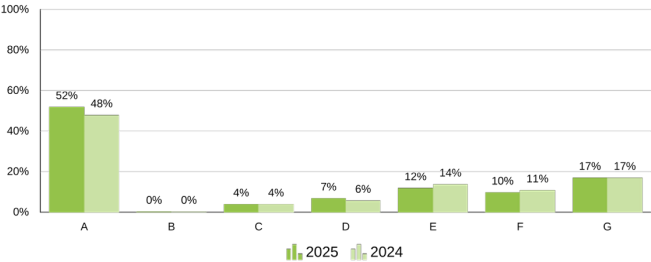
Für die Jahre 2020/2021-2025 werden die Ist-Werte (location-based) dargestellt. Ab 2026 handelt es sich um Prognosewerte basierend auf der Sanierungsplanung. Zielhorizont des Absenkpfads ist 2045.

IMMOFONDS suburban, Absenkpfad
(in kg CO₂e / m² EBF, Scope 1+2)

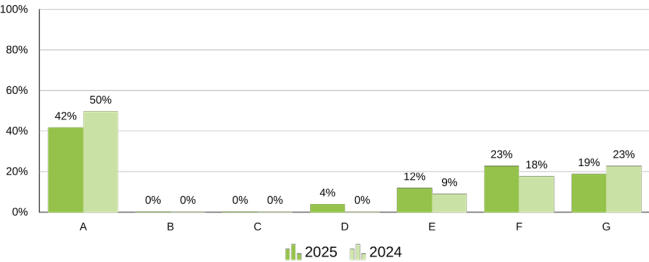


Für die Jahre 2023-2025 werden die Ist-Werte (location-based) dargestellt. Ab 2026 handelt es sich um Prognosewerte basierend auf der Sanierungsplanung. Zielhorizont des Absenkpfads ist 2045.

IMMOFONDS, GEAK-Zertifikate
(Direkte CO₂-Emissionen)



IMMOFONDS suburban, GEAK-Zertifikate
(Direkte CO₂-Emissionen)



Methodik Energieverbrauch, Treibhausgasemissionen und Absenkpfad

Das Reporting über Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen wurde gemäss Empfehlung der AMAS (Asset Management Association Switzerland) nach der Methode des Vereins Real Estate Investment Data Association (REIDA) unter Verwendung einer Klimakorrektur mit akkumulierten Temperaturdifferenzen erstellt. Die Verbräuche und Intensitäten zu Scope 1 (Gas, Heizöl, Pellets und Umweltwärme), Scope 2 (Fernwärme, Allgemeinstrom und Strom für Wärmepumpen) und Scope 3.13 (Mieterstrom) wurden nach den methodischen Grundlagen des REIDA CO₂e-Reports (Version 1.2.3, 01.04.2026) berechnet. In Abweichung zur REIDA-Methodik werden die Kennzahlen auf Basis von Monats- statt Jahresverbräuchen berechnet. Dies ermöglicht es, für das entsprechende Reportingjahr auch Liegenschaften ohne vollständige Datengrundlage zu berücksichtigen und damit das gesamte Portfolio abzubilden. Bei Liegenschaften ohne 12-monatige Originaldatenabdeckung wurden die Verbrauchsdaten aus dem Vorjahr gemäss REIDA-Klimakorrektur extrapoliert. Zusätzlich zur Klimakorrektur wird eine Leerstandkorrektur angewendet.

Die Rohdaten wurden von Alphaprop AG aufbereitet und zur Verfügung gestellt. Die Daten stammen aus Verbrauchsabrechnungen, Nebenkostenabrechnungen, Ablesungen aus Verbrauchsportalen, Abfragen bei den zuständigen Werken und aus Handablesungen durch die Hauswarte. Die Berechnungen wurden von der pom+ Consulting AG vorgenommen.

Die Kennzahlen werden auf Basis einer market-based-Berechnung rapportiert, wobei die Berechnung der Energieverbräuche und Treibhausgasemissionen auf dem tatsächlich eingekauften Strom-, Fernwärme- und Gasmix, aufgeschlüsselt nach Produktionsquelle, beruht. Für die Energiebezugsfläche (EBF) als Referenzgrösse der Energie- und Emissionsintensität wurden, wo vorhanden, gemessene Werte verwendet. Bei den Liegenschaften, wo keine EBF gemessen wurde, wurde die EBF aus den vermietbaren Flächen (VMF) anhand der REIDA-Umrechnungsfaktoren berechnet. Die Kennzahlen wurden für das Geschäftsjahr 2025 nicht von Dritten geprüft.

Die Absenkpfade beziehen sich auf das gesamte Bestandsimmobilienportfolio per 31. Dezember 2025 (einschliesslich Transaktions- und Entwicklungsliegenschaften), um eine möglichst vollständige Aussage der zukünftigen Portfoliokennzahlen treffen zu können. Dadurch entstehen leichte Abweichungen bei der Emissionsintensität zwischen den umweltrelevanten Kennzahlen und dem Absenkpfad. Es werden Scope-1- und Scope-2-Emissionen berücksichtigt und dem CRREM-Zielpfad (v2.03, 1.5°C, exkl. Score 3) gegenübergestellt. Die zukünftigen Werte basieren auf einer detaillierten Investitionsplanung für die Immobilienportfolios der beiden Anlagegefässe und den daraus prognostizierten Verbräuchen. Die Absenkpfade für IMMOFONDS und IMMOFONDS suburban verfolgen eine Zielsetzung von Netto-Null bis 2045 im Scope 1. Im Scope 2 soll bis 2045 ein Bezug von 100% erneuerbarer Energie (Allgemeinstrom, Fernwärme) erreicht oder durch Kompensation erzielt werden.

Soziale Performance der Immobilienportfolios

Erster Benchmark zur «sozialen Performance»

Das Framework SOSDA Social Sustainability Data liefert mit dem Benchmark 2025 erstmals empirische Aussagen zur «sozialen Performance» von Immobilienportfolios mit Wohnnutzung. Der IMMOFONDS (IF) und der IMMOFONDS suburban (IFS) haben am Benchmark teilgenommen und zum Datenpool beigetragen, welcher 30 Portfolios mit rund 70 000 Wohnungen von 17 Eigentümerinnen und Eigentümern umfasst. Für Gewerbenutzungen wird derzeit ein Pilotprojekt zur Entwicklung eines eigenen Frameworks durchgeführt, an dem die Fondsleitung ebenfalls beteiligt ist. Das SOSDA Framework, das Kennzahlenset und der Datenpool werden 2026 in einen Verein überführt.

Die Kennzahlen in Scope 1 «Mieter» und Scope 2 «Nachbarschaft» basieren auf Befragungen der Wohnmieterschaft in den Jahren 2023 und 2025 und geben an, welcher Anteil der Befragten eher bis sehr zufrieden ist. Die Kennzahlen zum Scope 1 zeigen, dass die Zufriedenheit mit dem Mietobjekt beim IMMOFONDS mit dem Benchmark für Institutionelle (BM) vergleichbar ist, jedoch beim IMMOFONDS suburban noch gesteigert werden kann. Die Zufriedenheit mit der Liegenschaftsverwaltung liegt bei beiden Fonds deutlich unter dem Benchmark. Verbesserungsmassnahmen sind bereits in Umsetzung. Die angenäherten Resultate für den Scope 2 liegen beim IMMOFONDS unter bzw. auf der Höhe des Benchmarks. Beim IMMOFONDS suburban war die Anzahl Antworten zu gering für eine Auswertung.

Die Kennzahlen zum Scope 3 «Gesellschaft» wurden anhand von Wohnungs- und Mieterspiegeln sowie öffentlicher Einkommens- und Belegungsdaten (Stand: 31.12.24) berechnet. Die Werte geben den Anteil der Wohnungen an, welche die Kriterien erfüllen. Die Werte des IMMOFONDS liegen auf dem Niveau des Benchmarks. Die Bezahlbarkeit beim Neubau liegt sogar deutlich darüber. Der IMMOFONDS suburban weist einen hohen Anteil bezahlbare Wohnungen auf, die Belegungsdichte liegt jedoch – wohl auch als Auswirkung der Bezahlbarkeit – unter dem Benchmark. Zur jährlichen Vermietungsquote liegen noch keine Daten vor, daher wird der Anteil von Haushalten mit Kindern sowie Seniorinnen und Senioren am Gesamtportfolio angegeben.

Ergebnisse SOSDA Benchmark 2025

Kennzahlen Scope 1 «Mieter»	Max.	IF	IFS	BM
Zufriedenheit mit Mietobjekt	100%	87%	70%	90%
Zufriedenheit mit Liegenschaftsverwaltung	100%	55%	35%	83%

Kennzahlen Scope 2 «Nachbarschaft»	Max.	IF	IFS	BM
Zufriedenheit mit Wohnumfeld ¹	100%	67%	n/a	82%
Zufriedenheit mit nachbarschaftlichem Verhältnis ²	100%	77%	n/a	76%

Kennzahlen Scope 3 «Gesellschaft»	Max.	IF	IFS	BM
Bezahlbare Mieten ³	100%	77%	92%	75%
Bezahlbare Mieten, Neubau	100%	55%	n/a	48%
Belegungsdichte ⁴	100%	57%	48%	57%
Anteil Haushalte mit Kindern im Gesamtportfolio	100%	22%	17%	21%
Anteil Haushalte mit Senioren (Ü65) im Gesamtportfolio	100%	21%	18%	21%

¹ Durchschnittliche Zufriedenheit mit Aspekten im Aussenbereich der Wohnung (Attraktivität, Sauberkeit, Beleuchtung, Velo-Abstellmöglichkeiten, Grünflächen und Sicherheit).

² Zufriedenheit mit nachbarschaftlichem Verhältnis als Unteraspekt der Wohnsituation.

³ Anteil tragbare Wohnungen mit einem mittleren Median-Einkommen in der Standortgemeinde (<33% des Haushaltseinkommens).

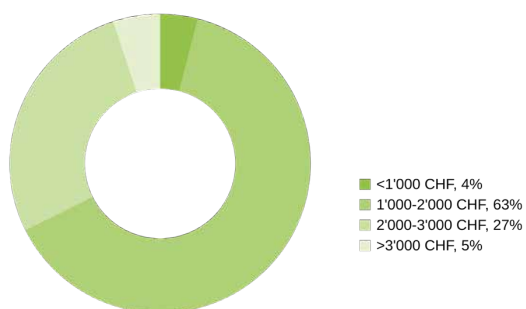
⁴ Anteil Wohnungen mit Belegung Zimmerzahl -1.

Vielfältiges Angebot, kompakte Wohnungen

Weitere Auswertungen decken sich mit den vorhergehenden Ergebnissen. Beim IMMOFONDS mit einem Portfolio in städtischen Zentren und Agglomerationen liegt der Anteil von Bruttomieten unter CHF 2 000 pro Monat bei 69% (VJ: 72%). Die Wohnungsgrössen liegen zu 87% (VJ: 88%) zwischen zwei und vier Zimmern. Der IMMOFONDS suburban kann durch die Konzentration auf Ortschaften ausserhalb der Metropoliträume erschwingliche Mieten bieten. So liegen 90% (VJ: 93%) der Bruttomieten unter CHF 2 000 pro Monat. Die Wohnungsgrössen fokussieren sich auf zwei bis vier Zimmer. Beide Portfolios bieten der Lage entsprechend verschiedene Wohnungsmieten und -grössen, die ein breites Spektrum an Einkommenshöhen und Lebensstilen abdecken.

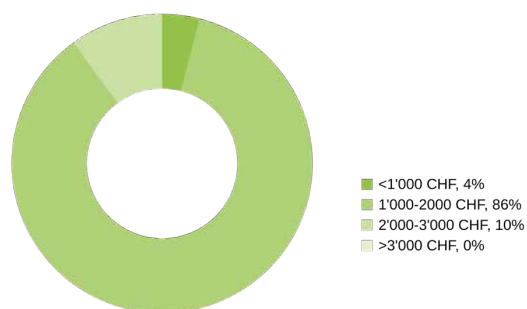
IMMOFONDS, Wohnungen nach Preisklasse

(monatlicher Bruttomietzins per 31.12.2025)



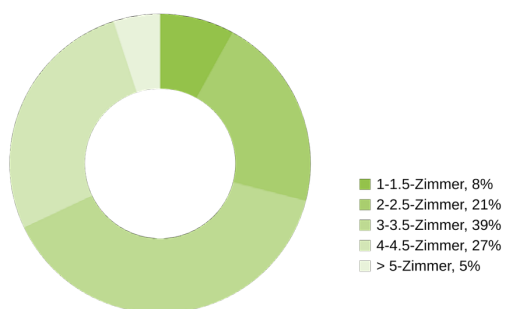
IMMOFONDS suburban, Wohnungen nach Preisklasse

(monatlicher Bruttomietzins per 31.12.2025)



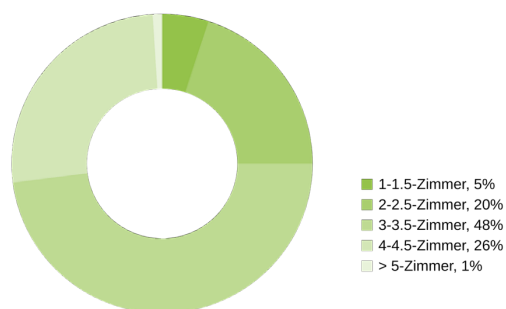
IMMOFONDS, Wohnungsgrößen

(nach Anzahl per 31.12.2025)



IMMOFONDS suburban, Wohnungsgrößen

(nach Anzahl per 31.12.2025)



Soziale Nachhaltigkeit bei der Fondsleitung

Soziale Nachhaltigkeit bei der Fondsleitung

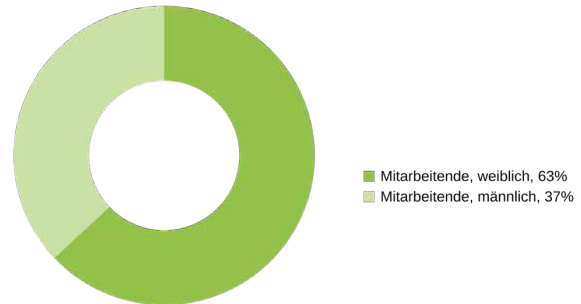
Die Resultate der seit 2023 durchgeführten monatlichen Puls-umfragen der Fondsleitung sind zum dritten Mal in Folge überdurchschnittlich positiv, konnten in allen sieben Dimensionen gesteigert werden und liegen klar über externen Vergleichswerten. Auch der Employee Net Promoter Score, die Wahrscheinlichkeit zur Weiterempfehlung des Arbeitgebers, liegt auf einem sehr hohen Niveau: Im Durchschnitt ergeben die Puls-umfragen jeweils einen Wert von 69, während im Allgemeinen bereits Werte über 30 als exzellent gelten.

Es besteht ein Programm zur Förderung von Zufriedenheit, Gesundheit und Wohlbefinden aller Mitarbeitenden, u.a. ein Teams-Kanal «Well-being@work», der regelmässig auf Tipps und Tricks hinweist. Die Teilnahme am Global Real Estate Run und an Bike2Work hat seit Jahren Tradition.

Die kontinuierliche Weiterentwicklung ist für hochqualifizierte Mitarbeitende zentral. Jedes Jahr werden über 200 Stunden für die fachliche Weiterbildung eingesetzt. Im Jahr 2025 hat die Muttergesellschaft Zuger Kantonalbank ein Programm zur nachhaltigen Entwicklung der Führungskräfte lanciert, an dem auch die Mitarbeitenden der Fondsleitung teilnehmen. Das Programm umfasst Module wie Führung im Rahmen von Veränderung und Wandel, wertschätzende Kommunikation und Feedback, digitale Führung und New Work. Alle Mitarbeitenden haben zudem Schulungen zu Datenschutz und Cybersecurity absolviert.

Das Team ist nach Geschlecht, Beschäftigungsgrad und Alter ausgewogen zusammengesetzt. Die Absenzzrate ist mit 2% anhaltend tief. Die Fluktuationsrate ist leicht gesunken auf 11%. Die Auswertung zum Gender-Pay-Gap zeigt, dass die durchschnittlichen Stundenlöhne von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern eine geringe Differenz aufweisen.

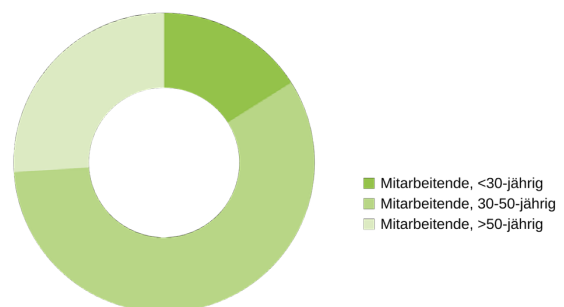
Mitarbeitende nach Geschlecht



Mitarbeitende nach Beschäftigungsgrad



Mitarbeitende nach Alter



Mitarbeitenden-Feedback 2025

«Wir haben ein paar Mal geschwitzt, aber entstanden ist ein ausgezeichnetes Arealprodukt.»



Martin Kärcher
iccon AG,
Senior Manager



Wankdorfcity 3, Baufeld 6:
Leichtere Betondecken dank starken Stützen



Wankdorfcity 3, Baufelder 3 und 4:
Wohnhäuser in Holz-Hybrid-Bauweise flankieren den Krangarten



Präzisionsarbeit bei der Holzbauteil-Produktion für Wankdorfcity 3, Baufelder 3 und 4

Nachhaltiges Bauen als Pfeiler der Strategie

Ein Budget für die graue Energie

Seitdem die schrittweise Umstellung auf erneuerbare Heizungen zum Standard geworden ist, rücken die Treibhausgasemissionen in der Erstellung – auch bekannt als graue Energie – stärker in den Fokus.

Dank der ursprünglichen Vorgabe, mit den Zielen des Labels 2 000-Watt-Gesellschaft in Einklang zu stehen, war bei der Entwicklung des grossen Areals Wankdorfcity 3 frühzeitig ein ambitioniertes Budget für die graue Energie gesetzt. Diese Priorität gilt – trotz des eingestellten Labels – weiterhin und wird nun mit dem 2023 lancierten Areal-Zertifikat nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) nachgewiesen.

Der Baustart der Wankdorfcity 3 ist im Jahr 2025 erfolgt. Nun befindet sich das Vorhaben, das im Endausbau den Raum für rund 1 500 Arbeitsplätze, 500 Mietwohnungen und Bildungsstandorte bietet, in einer mehrere Jahre dauernden Realisierungsphase. Mit einer Erdsonden-Wärmepumpe, welche die 110 000 m² Energiebezugsfläche versorgt, ist eine nachhaltige Energieversorgung gesichert.

Ein CO₂-Ankerpunkt ist der Bestandserhalt

Für jedes der acht Baufelder auf dem Areal wurden die Treibhausgasemissionen der Erstellung separat bilanziert. Diese THG-Bilanzen bilden jeweils die Voraussetzungen für die Baubewilligung. Martin Kärcher, Senior Manager des Immobilienberaters iccon AG und gleichzeitig technischer Sekretär des Standards, war von Anfang an dabei und hat die Bilanzen erstellt und optimiert.

«Wir haben ein paar Mal geschwitzt», sagt Kärcher, «entstanden ist ein ausgezeichnetes Arealprodukt.» Im Vorzertifikat attestiert SNBS dem Areal entsprechend sehr gute Noten. Die definitive Zertifizierung erfolgt voraussichtlich im Jahr 2029, wenn die gestapelte Stadt fertig gebaut ist.

Eine grosse Herausforderung war die Komplexität des Vorhabens mit seinen unterschiedlich konstruierten Bauten. Dennoch gelang es in der Planungsphase, für das gesamte Areal einheitliche Nachhaltigkeitsziele zu verfolgen. Anspruchsvoller war dann die Diskussion über die Umsetzung, welche die iccon AG als Beraterin mit den zahlreichen ausführenden Planern geführt hatte, um die beabsichtigten Emissionswerte – teilweise mit Materialeinsparungen – einzuhalten.

Ein «CO₂-Ankerpunkt» war gemäss Kärcher der Erhalt des Magazingebäudes und der Shedhalle, «denn dies verhalf zu einer besseren THG-Bilanz für das ganze Areal.» Renovationen von Bestandsgebäuden führen schliesslich im Normalfall zu wesentlich tieferen Emissionen als Neubauten.

Die Wahl einer Holz-Hybrid-Bauweise für die neugeschossigen Wohnbauten der Baufelder 3 und 4 senkt ebenfalls die THG-Bilanz. Für Untergeschoss, Bodenplatte und den Kern der Häuser wird Beton verwendet, für alles andere Fichtenholz. «Dieser Einsatz von Holz bringt eine deutlich geringere CO₂-Belastung mit sich», erklärt Kim Riese, Leiter Entwicklung bei der Fondsleitung, «und könnte nach neuen Fachdiskussionen sogar als temporäre Speicherung von rund 500 t CO₂ gewertet werden».

Im Frühjahr 2026 wurde eine grosse Anzahl von Holzbauteilen vorproduziert, darunter 500 Wand- und Deckenelemente und über 1 000 Decken und Balkonplatten. Bei dieser Arbeit ist Präzision besonders wichtig, weil eine reibungslose Montage millimetergenaue Arbeit erfordert. Eine besondere Herausforderung beim Baufeld 3 war eine 4 Meter lange Auskragung, die mit massiven Holzstreben und Zugbändern abgefangen wird, welche Witterungseinflüssen standhalten können müssen.

Starke Stützen sparen Emissionen

Der Wohn- und Bürobau von E2A auf dem Baufeld 6 wird in konventioneller Bauweise erstellt. Das bringt höhere CO₂-Emissionen mit sich als ein Holz-Hybrid-Bau, der ebenfalls geprüft, jedoch auch aus Kostengründen verworfen werden musste. Um die graue Energie zu reduzieren, wurde die Struktur der Betonkonstruktion optimiert.

Statt herkömmlicher Stützen werden «Vouten» als Deckenträger verwendet. Eine Voute ist eine Verbreiterung einer sonst gleichmässig breiten Stütze am Übergang zur Decke. «Dank dieser Stützenvariante können wir die Deckendicke von 28 auf 22 cm reduzieren. Das heisst wir sparen viel Beton, was sich positiv auf die THG-Bilanz auswirkt», sagt Alexander Struck, Gesamtprojektleiter Architektur für das Baufeld 6.

Eine weitere Reduktion gelingt durch die Leichtbauweise für die Trennwände in den Wohngeschossen. Dies spart konstruktiven Beton in den Etagen als auch im Unterbau. «Insgesamt erzielten wir mit den Strukturmassnahmen beim Projekt – insbesondere im Vergleich mit anderen Hochhausbauten – einen sehr guten Beitrag zur Nachhaltigkeit», resümiert Struck.

Von Hochhäusern zu Tiny Houses

Angesichts der hohen Dichte des Areals sowie der komplexen Geometrien der Baukörper erfüllt das Gesamtprojekt Wankdorfcity 3 die Anforderungen an die Erstellungsemissionen in guter Weise. Der berechnete Durchschnitt der THG-Emissionen liegt bei etwas über 10 kg CO₂-Äquivalenten pro m² Energiebezugsfläche. Damit wird der anspruchsvolle Grenzwert 1 von 9 kg nach SNBS bzw. Minergie-ECO zwar leicht überschritten, der Grenzwert 2 von 12 kg jedoch deutlich unterschritten.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass Hochhäuser hinsichtlich der grauen Energie Sonderfälle darstellen: Die hohe Installationsdichte – etwa aufgrund gesetzlich vorgeschriebener Sprinkleranlagen bei Installation von innovativen Fassaden-Photovoltaikanlagen – sowie die für die statische Stabilität erforderliche zusätzliche Masse führen dazu, dass solche Gebäude nicht direkt mit durchschnittlichen Bauwerken vergleichbar sind. Vor diesem Hintergrund sind die erreichten Werte bereits Ausdruck besonderer planerischer und konstruktiver Anstrengungen.

Bei der THG-Bilanz kaum zu Buche schlagen die neun aus Holz vorfabrizierten Tiny Houses, die im Frühjahr dieses Jahres auf dem bestehenden Magazinegebäude installiert wurden. Sie sind mit 22 m² kompakt, teilmöbliert, haben PV-Anlagen auf dem Dach und teilen sich eine Waschküche sowie einen Gemeinschaftsraum mit Küche. Als erste Wohnnutzung werden sie Leben ins Areal bringen.

Nicht Teil der Bilanzierung für das Areal Wankdorf sind die Ausbauten der Mieterschaft. Diese können je nach Nutzungsabsichten sehr unterschiedlich ausfallen. Die Fondsleitung bietet dafür einen Leitfaden an und begrüsst es, wenn die Mieterschaft eigene Ziele für einen nachhaltigen Ausbau verfolgt.

Ambitionierter Leitfaden

Auf Basis der Erfahrungen im Projekt Wankdorfcity 3 wurde ein interner Leitfaden zur THG-Bilanzierung für sämtliche Entwicklungsprojekte erstellt, der seit Ende 2025 zum Einsatz kommt. Der Leitfaden orientiert sich an der Methodik, wie sie im Standard SNBS bzw. nach Minergie-Eco vorgegeben ist. Für Neubauten gilt als Mindestanforderung der Grenzwert 2. Für ambitionierte Projekte oder solche mit optimalen Voraussetzungen ebenso wie für Gesamtanierungen wird der tiefere Grenzwert 1 angestrebt.

Zu Beginn des Projekts wird eine vereinfachte Bilanzierung anhand weniger Kriterien zur Festlegung eines Zielwerts vorgenommen. Dieser Zielwert wird als Vorgabe bereits in das Projektpflichtenheft oder die Planungsvorgaben aufgenommen. Ab einer Projektgrösse von CHF 10 Mio. wird die THG-Bilanzierung in jeder Phase aktualisiert. Bei kleineren Projekten wird nur die frühe Phase des Vorprojekts bilanziert und eine Aktualisierung nach Projektabschluss vorgenommen.

Dieses Vorgehen kommt derzeit in den Studien zu verschiedenen Entwicklungsprojekten zur Anwendung. Auch wenn THG-Bilanzen in einer frühen Planungsphase nur eine eingeschränkte Aussagekraft haben, stärkt das Vorgehen den Fokus auf eine nachhaltige Bauweise und präzisiert die Vorgaben für die Ausarbeitung des Vorprojekts. Die konsequente Bilanzierung der Projekte soll zudem sicherstellen, dass künftig belastbare Daten für die Entwicklung eines Absenkpfeils der Treibhausgasemissionen in der Erstellung zur Verfügung stehen.

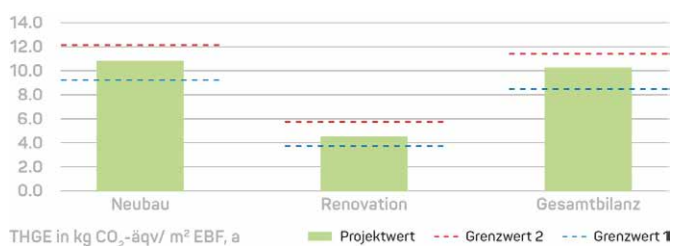
Effiziente Erschliessung und Bestandserhalt lohnen sich

Bereits seit einiger Zeit laufende Entwicklungsprojekte in Prilly und in Basel wurden aufgrund einer geplanten SNBS-Zertifizierung ebenfalls bereits bilanziert und zeigen, dass sich Grundrisseffizienz und Bestandserhalt lohnen. Das Projekt in Prilly wird zurzeit realisiert, es umfasst sowohl neue Ergänzungsbauten als auch Bestandssanierungen und erreicht dank einer effizienten Erschliessung eine gute Gesamtbilanz mit rund 8 kg und liegt nur leicht über Grenzwert 1.

Das Projekt an der Nauenstrasse in Basel ist in der Baubewilligungsphase, kombiniert Aufstockung, Neubau sowie Gesamtanierung und kommt in der Gesamtbilanz dank weitgehendem Bestandserhalt ebenfalls auf einen Wert von rund 8 kg – ein Ergebnis, das mit einem ebenfalls geprüften, reinen Ersatzneubau anspruchsvoll zu erreichen gewesen wäre.

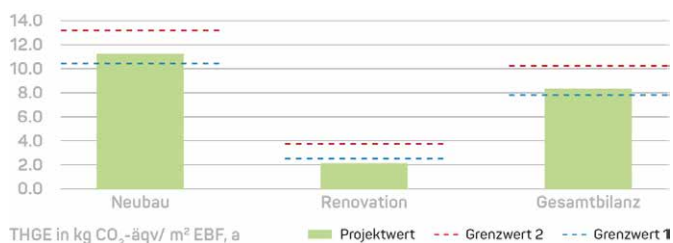
Wankdorfcity 3 in Bern

Nutzung: Wohnen, Bildung und Betreuung, Büro, Gastronomie, Retail
 Entwicklung: 7 Neubauten, 1 Renovation
 Energiebezugsfläche: 110 000 m² (Neubau: 88%, Renovation: 12%)
 Geschosse: Neubau: 7-22 Geschosse, Bestand: 4-6 Geschosse (inkl. UG)
 Bauweise: Massivbauweise / Holz-Hybrid-Bauweise



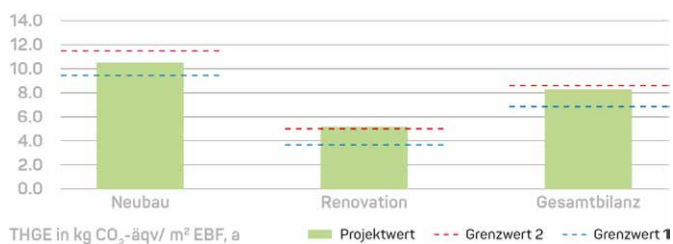
Avenue de Chantegrive in Prilly

Nutzung: Wohnen, Bildung und Betreuung
 Entwicklung: 2 Neubauten, 2 Aufstockungen, 2 Renovationen
 Energiebezugsfläche: 10 000 m² (Neubau: 70%, Renovation: 30%)
 Geschosse: 5-7 Geschosse (inkl. UG und Garage)
 Bauweise: Massivbauweise



Nauenstrasse in Basel

Nutzung: Wohnen, wenig Gewerbe
 Entwicklung: 1 Ersatzneubau, 1 Aufstockung, 1 Renovation
 Energiebezugsfläche: 6 000 m² (Neubau: 50%, Renovation: 50%)
 Geschosse: 9 Geschosse (inkl. UG und Attika)
 Bauweise: Massivbauweise



*«Die offenen Kommentare
der Mieterschaft decken neue
Bedürfnisse auf.»*



Fabian Gubler
Wincasa AG,
Leiter Mietermanagement Wohnen



Der Wunsch nach sozialem Austausch in der Nachbarschaft wird von der Eigentümerin unterstützt.

Mieterfeedback als Treiber für Qualität

Befragungen als bewährtes Instrument

Der Dialog mit der Mieterschaft ist der Fondsleitung wichtig. Die seit 2023 jährlich durchgeführten Mieterbefragungen sind mittlerweile ein bewährtes Instrument, um die Zufriedenheit mit Mietobjekten, Bewirtschaftung und Hauswartung regelmässig zu erfassen. Die Resultate der vergangenen Jahre zeigen, dass insbesondere im Bereich der Bewirtschaftung punktuell noch Verbesserungspotenzial besteht. Das Beispiel der Bewirtschaftung Wincasa AG verdeutlicht, dass Mieterrückmeldungen zu Leistungsverbesserungen anspornen. Darüber hinaus ermöglichen Befragungen, weitere Interessen und Bedürfnisse der Mieterschaft gezielt zu erfassen.

Glückliche Mieter, glückliche Bewirtschafter

Laut einer Studie von YouGov ist die Bewirtschaftung der wichtigste Faktor für die Mieterzufriedenheit – noch vor dem Standort. Deshalb nutzt die Fondsleitung diesen Wert zur Bemessung von Honorarboni für ihre Dienstleister Wincasa, Privera und Naef Immobilien.

Fabian Gubler, Leiter der 2025 neu geschaffenen Abteilung Mietermanagement bei der Wincasa AG, betont die hohe Bedeutung der Mieterzufriedenheit. Schliesslich gelte: «Glückliche Mieter heisst auch glückliche Bewirtschafter». Innerhalb der Wincasa werden die Resultate zur Zufriedenheit mit der Bewirtschaftung in den Filialen visualisiert. Gubler sagt: «Vieles haben wir bereits auf dem Radar. Die offenen Kommentare decken aber auch neue Bedürfnisse auf».

Anliegen innert 48 Stunden erledigen

Wichtige Faktoren für die Zufriedenheit sind gute Erreichbarkeit und schnelle Reaktionszeiten. Viele der befragten Mieterinnen und Mieter kontaktieren die Verwaltung mindestens einmal jährlich. Wincasa konnte in den letzten Jahren Antwortraten und Wartezeiten beim zentralen Mieterservice dank Personal- aufbau deutlich verbessern.

Gubler definiert den eigenen Anspruch so: «Wir verfolgen das Ziel, alle Anfragen innerhalb von 48 Stunden bearbeiten zu lassen». Bis das Anliegen abgeschlossen ist, soll der Mieter über

automatische Status-Updates sowie eine transparente Anzeige im Mieterportal laufend über den Bearbeitungsstand informiert werden. Um weiter an Reaktionsgeschwindigkeit zu gewinnen, werden technische Schnittstellen zur Hauswartung geschaffen. Eine weitere Massnahme ist, dass Mieter jeweils nach Erledigung ihres Anliegens direkt dazu Feedback geben können.

Um darüber hinaus den gemäss Gubler kontinuierlich gestiegenen Erwartungen der Mieterinnen und Mieter gerecht zu werden, führt Wincasa bis Ende Jahr die Kundendienstplattform ServiceNow ein, welche sämtliche Mieterinteraktionen bündelt. Auch Kommentare aus den Mieterbefragungen sollen künftig direkt eingebunden und rasch beantwortet werden können.

Nachhaltige Impulse für Mietende

Die Mieterbefragung 2025 legte den Fokus auf die eigenen nachhaltigen Handlungsoptionen der Mieterschaft. Sie zeigte bei der Mehrheit sowohl der Wohn- wie auch der Gewerbemieterschaft ein Interesse an nachhaltigem Verhalten, etwa beim Energiesparen, beim Stromeinkauf oder beim sozialen Austausch in der Nachbarschaft. Mit Unterstützung durch die Vermieterin liessen sich zusätzlich bis zu 30% der Mieter für ein eigenes Engagement aktivieren. Rund 80% der Mieterschaft wünscht sich mehr Informationen dazu.

Darauf reagierte die Fondsleitung mit verstärkter Kommunikation: Ein Mieter-Guide mit praktischen Nachhaltigkeitstipps wurde zur Verfügung gestellt, zudem wurde eine saisonale Informationskampagne gestartet. Regelmässige Anregungen zu Themen wie Heizkostensparen, Recycling oder biodiversitätsfreundliche Balkone sollen die Mieterzufriedenheit weiter stärken. Für den internationalen «Tag der Nachbarschaft» am 29. Mai konnten Hausgemeinschaften kostenlose Boxen mit Zubehör wie Ballons und Einladungskarten bestellen, um einen gelungenen Anlass zu gewährleisten. In fünf Liegenschaften wurde vom Angebot Gebrauch gemacht – und die Nachbarschaft hat gemeinsam den Frühlingsanfang gefeiert.

Kennzahlen Nachhaltigkeit

Fondsleitung

Verantwortungsvolle Geschäftsführung	Einheit	2025	2024
Mittlere und hohe Beanstandungen im Rahmen der Auditierung durch Prüfgesellschaften	Anzahl	0	0
Legal- und Compliance-Schulungen	Anzahl	5	5

Attraktive Arbeitsbedingungen	Einheit	2025	2024
Employee Net Promoter Score		69	n/a
Mitarbeitende, weiblich / männlich	Anteil	63 / 37	59 / 41
Mitarbeitende, Teilzeit / Vollzeit	Anteil	58 / 42	59 / 41
Mitarbeitende, <30 / 30-50 / >50	Anteil	16 / 58 / 26	24 / 53 / 24
Mitarbeitende, Absenzrate	%	2%	1%
Mitarbeitende, Fluktuationsrate	%	11%	18%

Fonds

Verantwortungsvolle Geschäftsführung	IMMOFONDS	IMMOFONDS suburban
ESG-Ansätze	- Klimaausrichtung - ESG-Integration	- Klimaausrichtung - ESG-Integration
GRESB-Score 2025	88 von 100 Punkten / 4 von 5 Sternen	83 von 100 Punkten / 3 von 5 Sternen

Nachhaltiges Bauen	Einheit	IMMOFONDS		IMMOFONDS suburban	
		2025	2024	2025	2024
Zusätzlich geschaffener Wohnraum	Wohneinheiten	0	14	0	0
Durchführung von Konkurrenzverfahren	Verfahren	2	2	0	0

Treibhausgasemissionen und Energie, Klimaanpassung, Biodiversität und Aussenraumgestaltung	Einheit	IMMOFONDS		IMMOFONDS suburban	
		2025	2024	2025	2024
Gebäude mit GEAK-Ausweisen über Zielwert "B" (Direkte CO ₂ -Emissionen)	Anteil	52%	48%	48%	50%
Installation nachhaltige Heizungen	Anzahl	6	11	0	0
Erstellung PV-Anlagen	Anzahl / kWp	6 / 546	5 / 275	0 / 0	1 / 35
Erneuerbarer Allgemeinstrom (market-based)	Anteil	92%	n/a	89%	n/a
Automatisierte Messinfrastruktur	Anteil	12%	6%	0%	0%
Aufwertung Aussenräume	Anzahl	5	6	1	1
Liegenschaften mit biodiversitätsfördernder Pflege von Aussenräumen	Anteil	17%	n/a	15%	n/a

Mieterwohl und Einbindung Nachbarschaft	Einheit	IMMOFONDS		IMMOFONDS suburban	
		2025	2024	2025	2024
Zufriedenheit mit Mietobjekt (Wohnen)	von 10	7.3	7.5	6.4	6.6
Zufriedenheit mit Bewirtschaftung (Wohnen)	von 10	5.4	5.6	4.5	4.6



Wankdorfcity 3: Die intensiv begrünter Terrassen und Dächer sind ein prägendes Element des Schwammstadt-Prinzips auf dem Areal.

Impressum

Bearbeitung: Immofonds Asset Management AG, Julia Häcki, Patrick Djizmedjian

Gestaltung: Werbeagentur RUF ASW AG

Texte: Julia Häcki, Wolfgang Gamma

Publikation: Druck / digital

Zürich, Juni 2026

Link zum ESG-Bericht:



Abbildungen

Titelbild: Brunnenwiesenstrasse, Uster (Fotografie: Stefan Kubli).

S. 9: Brunnenwiesenstrasse, Uster (Fotografie: Stefan Kubli).

S. 22: Wankdorfcity 3, Betonsäulen (Visualisierung: E2A), Wankdorfcity 3, Holz-Hybrid-Häuser mit Krangarten (Rendering: bloomimages GmbH), Holzproduktion (Fotografie: Breitbild Studios).

S. 25: Wankdorfcity 3 (Rendering: bloomimages GmbH), Avenue de Chantegrive, Prilly (Rendering: Magizan Architectes), Nauenstrasse, Basel (Rendering: Filippo Bolognese Images).

S. 26: Rebrainstrasse, Adlikon (Fotografie: Stefan Kubli).

S. 29: Wankdorfcity 3 (Rendering: bloomimages GmbH).

Rückseite: Tiny Houses (Fotografie: Adrian Moser).



Die Tiny Houses ziehen im Wankdorfcity 3 ein

Neun Tiny Houses wurden im Frühjahr 2026 auf das Dach des Magazingebäudes gehoben. Sie sind mit 22 m² kompakt, teilmöbliert, haben PV-Anlagen auf dem Dach und teilen sich eine Waschküche sowie einen Gemeinschaftsraum mit Küche. Als erste Wohnnutzung werden sie Leben ins Areal bringen. Sie sind ab Oktober dieses Jahres bezugsbereit.

