

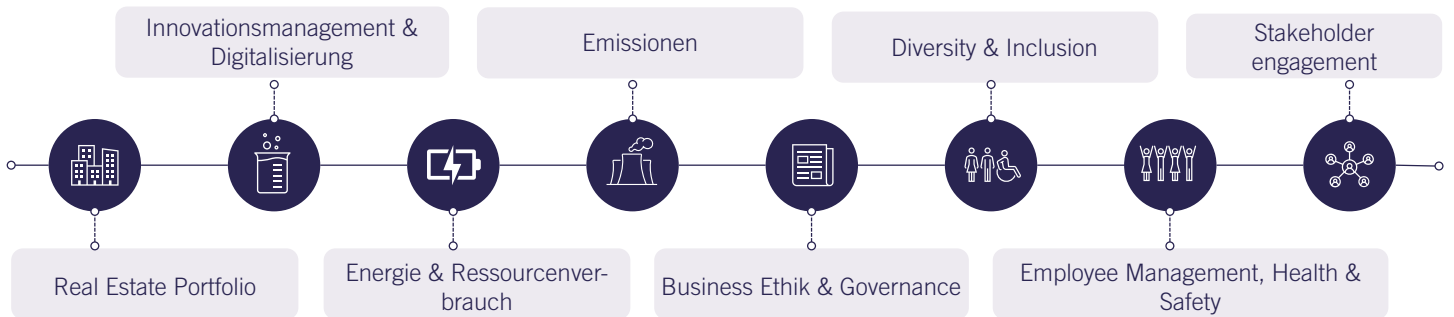
Unsere Nachhaltigkeitsmission

Nachhaltigkeit ist fester Bestandteil der Unternehmensstrategie von Espace. Deshalb freut sich Espace, die relevantesten Kennzahlen und Bemühungen im Rahmen der Geschäftsberichterstattung 2023 zu publizieren. Das Thema Nachhaltigkeitsberichterstattung bedeutet für Espace mehr als eine vergangenheitsgerichtete Momentaufnahme. Das Ziel ist es, die wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Leistungen und Ziele des Unternehmens zu präsentieren sowie

die Transparenz gegenüber unseren Anspruchsgruppen zu erhöhen. Daher sollen künftig auch die Fortschritte im Hinblick auf die Strategie 2023 – 2025 hervorgehoben werden. Damit die relevanten Nachhaltigkeitsthemen der Interessensgruppen von Espace verfolgt und optimiert werden können, wurden diese durch eine Wesentlichkeitsanalyse Ende 2022 erhoben und in die vier Kategorien Wirtschaft, Umwelt, Soziales und Governance eingeteilt. Innerhalb dieser Kategorien wurden

materielle Themen identifiziert, welche nachstehend beleuchtet werden. Mit einer zukunftsgerichteten Nachhaltigkeitsmission sollen diese materiellen Themen in den kommenden Jahren ausgebaut und weiterentwickelt werden. In diesem Zusammenhang sollen in den kommenden Jahren zusätzliche Plattformen geschaffen werden, um mit den Stakeholdern weiter in den Dialog zu treten und somit eine langfristige und transparente Beziehung zu fördern.

Materielle Themen



Unsere ESG-Highlights aus dem Jahr 2023



Einsparung von 187 tCO₂e/a¹⁾

Aufgrund des Ersatzes der Ölheizung durch einen Fernwärmeanschluss werden seit Beginn der Heizperiode 2023/2024 93 Mietwohnungen im Quartier Unterfeld in Zuchwil durch die heisse Abluft der KEBAG Zuchwil mit Wärme versorgt.

¹⁾ Scope 1 + 2



47 Stunden pro Mitarbeitenden in Ausbildung

Durch die Steigerung der Fachkompetenz bleiben Mitarbeitende auf dem neuesten Stand, fördern Innovationen und tragen zur Anpassungsfähigkeit an Veränderungen bei.



50 Prozent der Mitarbeitenden in Teilzeitarbeit

Teilzeitarbeit ist integraler Bestandteil der Diversity- und Inklusionsbemühungen von Espace. Durch die Schaffung einer inklusiven Kultur für Teilzeitarbeit wird dazu beigetragen, dass eine diverse Belegschaft aufgebaut werden kann.



«Gold»-Zertifikat des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS)

Die Sanierung eines Gebäudes nach SNBS ist nicht nur ökologisch, sondern auch wirtschaftlich und sozial sinnvoll. Bei der Sanierung Amselweg 43 / Lerchenweg 26 in Zuchwil wurden nicht nur Ressourcen geschont und CO₂ eingespart, sondern auch die Bewohnerinnen und Bewohner begleitet und Ersatzangebote geschaffen.

Sanieren statt eliminieren in der Wohnüberbauung «Volaare»

Espace legt grossen Wert darauf, verschiedene Nachhaltigkeitsaspekte bei der Umsetzung ihrer Bauvorhaben zu berücksichtigen. Insbesondere das Einbeziehen verschiedener Interessensgruppen, wie zum Beispiel die lokale Bevölkerung, die Gemeinde und Spezialisten. Dies trägt dazu bei, das soziale und ökologische Umfeld besser zu verstehen und dadurch ein massgeschneidertes Angebot zu schaffen, welches in die bestehende Quartierentwicklung passt und gleichzeitig zu einer nachhaltigen und wirtschaftlich erfolgreichen Arealnutzung führt.

Über das Bauprojekt «Volaare»

Das Projekt «Volaare» in der Gemeinde Zuchwil ist ein gutes Beispiel dafür, dass Nachhaltigkeitsüberlegungen und wirtschaftlicher Erfolg keineswegs als konträre Kräfte betrachtet werden sollten. Die Wohnanlage «Volaare» setzt sich aus Neubauten sowie zwei Altbauten aus den 1970er und 1980er Jahren zusammen. Aufgrund des fortgeschrittenen Alters der beiden Altbauten war eine Erneuerung erforderlich. Die Entscheidung von Espace, keine neuen Gebäude zu errichten, sondern durch eine gezielte Sanierung das bestehende soziale Umfeld unverändert zu belassen und bezahlbaren Wohnraum für die bestehende Mieterschaft zu erhalten, wurde bewusst getroffen und bringt verschiedene soziale, ökologische und wirtschaftliche Vorteile mit sich.

Soziales – Einbezug unterschiedlicher Stakeholder

Mit Hilfe der Expertise der Soziologin Dr. Joëlle Zimmerli und einem kontinuierlichen Austausch mit der Gemeinde Zuchwil wurde die folgende Frage umfassend diskutiert: Unter welchen Voraussetzungen kann eine soziale Durchmischung, die durch unterschiedliche

Mietpreinsniveaus zustande kommt, erfolgreich funktionieren? Dieser partizipative und inklusive Ansatz zeugt von einer bewussten Bemühung, die Bedürfnisse und Belange aller Beteiligten zu berücksichtigen und eine Lösung zu finden, welche soziale Verträglichkeit gewährleistet und die bestehende Vielfalt innerhalb der Wohnanlage bewahrt. Infolgedessen wurden Gemeinschaftsräume sowie Aussenflächen geschaffen, welche das harmonische Zusammenleben fördern. Zusätzlich werden mit einem finanziellen Beitrag für das benachbarte Sportzentrum die Gesundheit und Gemeinschaft der Mieterschaft zusätzlich unterstützt.

Umwelt – Emissionen minimieren

Neben den sozialen Aspekten spielt die ökologische Nachhaltigkeit ebenfalls eine entscheidende Rolle. In der bestehenden Baumasse sind erhebliche Mengen an grauen Emissionen, insbesondere durch die Verwendung emissionsintensiver Materialien wie Beton und Zement, enthalten. Durch die gezielte Sanierung konnten gemäss Berechnungen 32 Prozent CO₂ im Vergleich zu einem Neubau eingespart werden. Mit den realisierten Photovoltaikanlagen kann zudem erneuerbare Energie produziert werden. Dies hat nicht nur ökologische Vorteile, sondern ermöglicht der Mieterschaft, ebenfalls von stabilen Strompreisen zu profitieren.

Zusammengefasst wird das Projekt «Volaare», welches mit einer Gold Zertifizierung nach Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) ausgezeichnet wurde, in Zukunft als «Blueprint» für weitere Projekte dienen und helfen das Thema Nachhaltigkeit weiter in den Fokus zu rücken.

«Dank Espace bleibt bezahlbarer Wohnraum erhalten, wodurch die Vielfalt in unserer Gemeinde nachhaltig gefördert wird.»

Patrick Marti, Gemeindepräsident Zuchwil



Im Vordergrund steht das neu sanierte Haus am Amselfweg 43 (1. Etappe der Sanierung), welches in die bestehenden Neubauten Volaare (sechs Liegenschaften im Hintergrund) integriert wurde. Links davon ist der Lerchenweg 26 (2. Etappe der Sanierung) ersicht-lich.

Nachhaltigkeits-Schlüsselindikatoren

	Angaben in	2023	2022
Wirtschaft			
Verzinsung Fremdfinanzierungen ¹⁾	%	1.24	1.21
Zinsduration Fremdfinanzierungen ¹⁾	Jahre	4.83	4.72
Ausschüttungsquote aus operativen Gewinn ²⁾	%	67.10	60.90
Anteil Mieterträge aus erneuerbarer Wärmeerzeugung ³⁾	%	69.10	64.80
Durchschnittliche Mietvertragslaufzeiten Gewerbemieter ⁴⁾	Jahre	4.80	4.60
Herkunft Mieterträge (Wohnungen) ⁵⁾			
Unter CHF 1'000	%	13.50	18.50
CHF 1'000– 1'500	%	77.00	77.20
Über CHF 1'500	%	9.50	4.20
Umwelt			
Energieintensität (Endenergie Wärme + Allgemeinstrom) ⁶⁾	kWh/m ²	82.00	84.20
Anteil erneuerbare Energien ⁷⁾	%	44.00	44.00
CO ₂ Intensität ⁸⁾	kg CO ₂ -eq/m ²	14.20	14.40
Soziales			
Anteil Frauen / Anteil Männer	%	78 / 22	71 / 29
Alter			
Unter 30 Jahre alt	%	33	35
30-50 Jahre alt	%	50	53
Über 50 Jahre alt	%	17	12
Aus- und Weiterbildungen			
Durchschnittliche Stundenzahl pro Jahr und Mitarbeitenden	Anzahl h	47	63

¹⁾ Durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung / durchschnittliche Verzinsung sämtlicher Hypothekarkredite.

²⁾ Beantragte Dividende im Verhältnis zum operativen Periodengewinn.

³⁾ Mieterträge per Stichtag 31. 12. 2023. Berücksichtigung Renditeliegenschaften (ausgenommen nicht rentable oder im Bau befindliche Liegenschaften sowie Leasing-Liegenschaften). Bei bivalenten Heizungsanlagen werden Erträge aus erneuerbaren Wärmeerzeugern in die Mieterträge einbezogen, sofern die primäre Heizung fossilfrei ist.

⁴⁾ Gewichtete durchschnittliche Laufzeit der langfristigen Mietverträge (WALUT) zum Bilanzstichtag.

⁵⁾ Referenz-Wohnungen (70–85 m² / 3.5 Zimmer), Mieterträge per Stichtag 31. 12. 2023.

⁶⁾ Klimakorrigierter Endenergieverbrauch 2022/2023 Wärme (kWh/a) geteilt durch die gesamte EBF (m²) des Immobilienportfolios (exkl. Wohnüberbauung Amselweg 43 / Lerchenweg 26 in Zuchwil (im Bau), Bahnhofstrasse 27 in Nebikon und Lyssachstrasse 32 in Burgdorf (Bezug November 2023)). Wenn nicht genügend Wärmedaten vorhanden waren, wurden Schätzungen anhand von SIA Normen getroffen.

⁷⁾ Prozentualer Anteil des Endenergieverbrauchs 2022/2023 Wärme (kWh/a) von erneuerbaren Energien am gesamten Endenergieverbrauch (Wärme) des Immobilienportfolios. Annahme, Fernwärme zu 100 % erneuerbar.

⁸⁾ Total CO₂ Ausstoss 2022/2023 Scope 1 + 2 (Quelle CO₂ Umrechnungsfaktoren: KBOB / ecobau / IPB 2009/1:2022 und BAFU Treibhausgasinventar der Schweiz)