



2025

Nachhaltigkeitsbericht



Impressum

Redaktion Henning Buller, IST Investmentstiftung

Übersetzungen Ruth Wuthrich, Préverenges

Layout atelierfehr, Uster

Bilder Titelbild: Josef Zingg, stock.adobe.com

Seite 5: Reinhard Tiburzy, stock.adobe.com

Seite 7: blackdiamond67, stock.adobe.com

Seite 17: Iftikhar, stock.adobe.com

Seite 23: Martina Grimm, stock.adobe.com

Auflage/Druck Online-Publikation in deutsch und französisch

Inhalt

Vorwort	5
Zusammenfassung	6
1 Nachhaltigkeit bei der IST	8
1.1 Vision, Mission, Werte und Nachhaltigkeitsstrategie	8
1.2 ESG-Strategie	9
1.2.1 Prinzipien	9
1.2.2 Environment (Umwelt)	10
1.2.2.1 CO ₂ -Bilanz der IST	10
1.2.2.2 Massnahmen	11
1.2.3 Soziales	12
1.2.4 Governance	13
2 IST als Investorin	14
2.1 Stimmrechtsausübung	15
2.2 Engagement	15
2.3 Ausschlussliste	16
2.4 Integration von Nachhaltigkeitskriterien im Anlageprozess	16
2.5 Impact-Strategie	16
2.6 Berichterstattung	18
2.6.1 Publikation auf der Homepage der IST	18
2.6.2 ESG-Factsheets	18
2.6.3 ESG-Reporting für Immobilien-Anlagegruppen	19
2.6.3.1 Direktanlagen Immobilien Schweiz	19
2.6.3.2 Indirekte Immobilienanlagen Schweiz	19
2.6.4 ESG-Reporting für Infrastruktur Global	20
3 Mitgliedschaften	22
4 Ausblick	23
Anhang	24
Anhang 1: Übersicht Immobilien-Direktanlagen	24
ISW: Kennzahlen 2022–2024	25
ISF: Kennzahlen 2022–2024	28
Anhang 2: Übersicht indirekte Immobilienanlagen – IIS	31

Vorwort



Das Jahr 2025 war geprägt von anhaltenden geopolitischen Konflikten in der Ukraine sowie im Nahen Osten. Parallel dazu verstärkte die US-Regierung ihren Druck auf die Nachhaltigkeitsregulierung und sorgte durch ihre Zollpolitik für Unsicherheit an den Märkten.

Die globale Erwärmung setzte sich fort, und das Ziel, den Temperaturanstieg auf maximal 1.5 °C gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen, wird voraussichtlich nicht erreicht. In der Schweiz fiel der Anstieg mit 2.9 °C laut Angaben des Bundes besonders stark aus. Extreme Wetterereignisse wie Hitzewellen im Mittelmeerraum, Dürren und Brände in Kalifornien sowie Super-Taifune in Asien prägten das vergangene Jahr wesentlich. Regulatorisch kam es durch den internationalen Druck teils zu Vereinfachungen, teils zu Rückschritten, insbesondere in den USA, aber auch in Europa – beispielsweise durch die gegen Ende 2025 diskutierten Anpassungen bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung oder den unternehmerischen Sorgfaltspflichten. Die Weltklimakonferenz (COP30) fand in Brasilien statt, mündete jedoch in keinem verbindlichen Ausstiegsplan aus fossilen Energieträgern. Einen wahren Exodus hatte die Netto-Null-Bankenallianz durch den Austritt der grossen amerikanischen Banken zu verzeichnen.

«Wir bleiben unserer Philosophie treu: anlegerorientiert und praxisnah.»

Die Schweiz hat ihre Treibhausgasemissionen seit 1990 zwar bereits um 26 % gesenkt, das Ziel einer Reduktion um 50 % bis 2030 bleibt jedoch ambitioniert.

Während im Immobiliensektor und in der Industrie wesentliche Fortschritte erzielt wurden, sind die Ergebnisse im Verkehrssektor noch unzureichend.

Die IST verfolgt regulatorische und brancheninterne Entwicklungen kontinuierlich und berücksichtigt die Bedürfnisse der Anleger regelmässig in der Weiterentwicklung ihrer Nachhaltigkeitsstrategie. Wir optimieren laufend unsere Berichterstattungsstandards und bekräftigen unseren praxisnahen, anlegerorientierten Ansatz. Besonders im Segment Immobilien wurden die Berichterstattung weiterentwickelt und eine Mieterumfrage in unseren direkt gehaltenen Liegenschaften durchgeführt.

Wir freuen uns, Ihnen den fünften Nachhaltigkeitsbericht der IST präsentieren zu dürfen.



Andreas Markwalder,
Präsident des Stiftungsrates



Markus Studer, Geschäftsführer

Zusammenfassung

Die IST hat ihre Nachhaltigkeitsstrategie im Jahr 2021 grundlegend neu definiert und seither kontinuierlich weiterentwickelt.

Höhepunkte 2025

- Der jährliche Nachhaltigkeitsbericht 2024 wurde im März 2025 publiziert und gibt Auskunft über die Aktivitäten auf Unternehmens- und Produktebene.
- Wie in den vergangenen Jahren werden detaillierte, separate Berichte über die Stimmrechtsausübung sowie die Entwicklungen der Engagementprogramme publiziert. Diese Programme werden in Zusammenarbeit mit Sustainalytics durchgeführt. Dabei wurde «Sustainable Forest & Finance», wie geplant, in das Programm «Biodiversity and Natural Capital» überführt.
- Für die beiden Immobilien-Direktanlagegruppen (ISW und ISF) wurden eine Mieterzufriedenheitsumfrage durchgeführt, GEAK-Berichte erstellt sowie eine SSREI-Zertifizierung eingeholt.
- Wie im Vorjahr angekündigt, wurden die ESG-Berichte der traditionellen Anlagen auf Stufe Anlagegruppe erstmals in Zusammenarbeit mit Bloomberg erstellt und per Ende März 2025 publiziert. Die Berichte orientieren sich an den Empfehlungen der Swiss Climate Scores sowie den ASIP-ESG-Kennzahlen.
- Der Stiftungsrat hat die grundsätzliche Ausrichtung der ESG-Strategie bestätigt und unterstützt die Anstrengungen zur Verbesserung der Transparenz in der Berichterstattung.

Kennzahlen

IST



CHF 10.4 Mrd.
Verwaltetes
Vermögen (NAV)



54
Anlagegruppen



38
Mitarbeitende
Tiefe Fluktuations-
rate von 2.8 %



**Stimmrechtsausübung
an General-
versammlungen:**
102 in der Schweiz
1'613 im Ausland



ESG-Engagement:
Dialog mit 230
Unternehmen

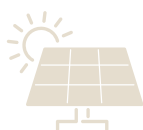
IST3 INFRASTRUKTUR GLOBAL



**Ultraschnelles
Internet**
für 8 Millionen
Haushalte



**Soziale
Infrastruktur**
Inspirierendes
Lernumfeld für
17'500 Studenten



**538 GWh
Erneuerbare
Energie**
Strom für 110'000
Haushalte



1 Nachhaltigkeit bei der IST

1.1 Vision, Mission, Werte und Nachhaltigkeitsstrategie

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie sowie die Anlageüberzeugungen leiten sich direkt aus der Vision, der Mission und den Werten der IST sowie der Geschäftsstrategie ab.

VISION	Wir sind der bevorzugte Partner für erstklassige, innovative und individualisierte Anlagelösungen.
MISSION	Wir tragen mittels erstklassiger, innovativer und individualisierter Anlagelösungen zur nachhaltigen und langfristigen Sicherung der beruflichen Altersvorsorge bei.
WERTE	<p>UNABHÄNGIGKEIT: Wir sind ausschliesslich unseren Kunden verpflichtet.</p> <p>KOMPETENZ: Wir nutzen unsere Expertise, um erstklassige Anlagelösungen anzubieten.</p> <p>ENGAGEMENT: Wir sind bereit für unsere Kunden, Partner und Mitarbeitenden die Extra-Meile zu gehen und Ihnen grösstmögliche Unterstützung zu gewähren.</p> <p>INTEGRITÄT: Wir sind integer in allem, was wir tun.</p>
ANLAGE- ÜBERZEUGUNG	<p>INVESTITIONSZIELE: Rendite, Sicherheit, Risikokontrolle, Diversifikation</p> <p>GUTE GOVERNANCE: Unternehmenskultur, Mitarbeitende, robuste Prozesse</p> <p>NACHHALTIGKEIT: Langfristigkeit, Kosteneffizienz, Engagement, ESG-Integration</p> <p>ANLAGEUNIVERSUM: Festhalten an breitgefassten Standard-Benchmarks, unter zusätzlicher Einbindung unseres ESG-Ansatzes</p>
NACHHALTIGKEITS- PRINZIPIEN	<ul style="list-style-type: none"> • Integration in Investitionsprozesse • Dialog: Ausschöpfung von Engagement vor Ausschlüssen • Vertretung der Anlegerinteressen • Transparenz in der Berichterstattung
NACHHALTIGKEITS- STRATEGIE	<ul style="list-style-type: none"> • Teil der Geschäftsstrategie • Festgehalten im ESG-Rahmendokument • Aktiv, vorausschauend und an Marktstandards ausgerichtet, Umsetzung auf Stufe Unternehmen und Anlagegruppe

Das aktive, vorausschauende und an Marktstandards ausgerichtete Einbinden von Nachhaltigkeitskriterien in der Vermögensanlage ist ein wesentlicher Bestandteil unseres Anlageprozesses. Die IST lehnt sich an die Kernbotschaften der Swiss Sustainable Finance (SSF) an und orientiert sich an den Nachhaltigkeitszielen der UNO (UN SDG).

Als Unternehmen verfolgt die IST zwei übergeordnete Ziele, die Teil ihres ESG-Rahmens sind:

- Sie handelt als nicht-gewinnorientiertes Unternehmen und nimmt aktiv die Interessen ihrer Anleger wahr.
- Sie strebt dafür die Erzielung einer marktgerechten Rendite unter Einbezug von Nachhaltigkeitskriterien an.

1.2 ESG-Strategie

1.2.1 Prinzipien

- Als nicht-gewinnorientiertes Unternehmen werden erzielte Gewinne in der IST mehrheitlich via Gebührensenkungen an die Anleger zurückerstattet.
- Unabhängigkeit und eine starke Governance sichern die Interessen der Anleger.
- Als Unternehmen unternimmt die IST die notwendigen Schritte zur Messung von ESG-Kriterien, wie z. B. den CO₂-Ausstoss (siehe Kapitel 1.2.2.1).
- Die IST definiert Ausschlusskriterien anhand von «Best Market Practice» und überprüft kontinuierlich die angewendeten Kriterien auf Stufe Länder, Sektoren und Unternehmen.
- Die Einflussnahme auf das Verhalten von Unternehmen in Bezug auf ESG wird bevorzugt durch die konsequente Ausübung der Stimmrechte und durch verstärktes Engagement wahrgenommen. Die IST erachtet dies als effektiveren Ansatz gegenüber reinen Ausschlüssen von Unternehmen aus dem Anlageuniversum.
- Die verschiedenen ESG-Ansätze werden in den Anlagegruppen bedarfsgerecht angewendet, sowohl bei den durch externe Manager verwalteten Anlagegruppen als auch bei direkt durch die IST verwalteten Portfolios (insbesondere Immobilien- und Infrastrukturanlagen). Übergeordnetes Ziel ist die Erfüllung der Bedürfnisse unserer Anleger.
- Die Berichterstattung gegenüber unseren Anlegern erfolgt transparent, sowohl auf Stufe Unternehmen als auch für die einzelnen Anlagegruppen.

Die IST unterstützt die Umsetzung der 17 Entwicklungsziele der Vereinten Nationen (UN SDG):

**SUSTAINABLE
DEVELOPMENT
GOALS**



Unsere ESG-Strategie unterliegt einer regelmässigen Überprüfung und Weiterentwicklung durch den Stiftungsrat.

1 Nachhaltigkeit bei der IST

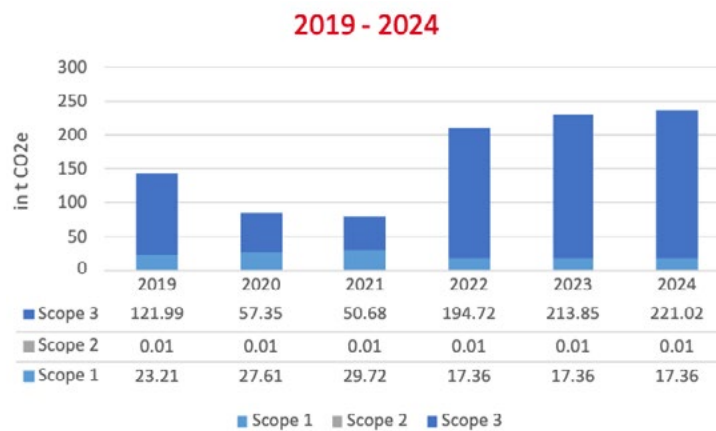
1.2.2 Environment (Umwelt)

1.2.2.1 CO₂-Bilanz der IST

Die IST erfasst, mit Unterstützung von myClimate, die Verbrauchsdaten für die Erstellung ihres CO₂-Fussabdrucks. Das methodische Vorgehen basiert auf international anerkannten Standards

(ISO 14064, GHG Protocol, CDP, GRI) und umfasst alle klimarelevanten Treibhausgase. Aufgrund unplausibler Daten des Immobilienverwalters der Büroliegenschaft der IST für das Jahr 2023 wurden die Vorjahreszahlen verwendet.

Entwicklung der Treibhausgasemissionen der IST



Die Zunahme der Treibhausgasemissionen der IST im Vergleich zu den Vorjahren hat diverse Ursachen:

- Aufgrund der Corona-Restriktionen erfolgten 2021 keine Geschäftsreisen mit dem Flugzeug. Im Jahr 2022 wurde die Reisetätigkeit wieder aufgenommen. Seit 2022 wächst der Gesamt Fussabdruck nur noch leicht, primär bedingt durch die höhere Anzahl Mitarbeitende.
- Haupttreiber der Emissionszunahme aus dem Geschäftsverkehr waren Flugreisen zu unseren Infrastruktur-Investitionen in Nordamerika und Europa. Grund dafür waren unsere Governance-Aufgaben (Board Meetings) sowie die Durchführung von Risikobeurteilungen vor Ort. Zudem besuchten wir unsere externen Vermögensverwalter im Rahmen der periodisch durchgeführten operationellen Due Diligence-Prüfungen in London.
- Die Homeoffice-Stunden nahmen von 2022 bis 2023 um ca. 20 % zu.

- Zunahme der Anzahl Mitarbeitende (Vollzeitäquivalente) von 32.3 (2023) auf 34.6 (2024).

Die Treibhausgasemissionen pro Mitarbeitenden betragen im Jahr 2024 6.9 t CO₂e, was einer Abnahme von ca. 0.3 t CO₂e im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Der positive Trend der vergangenen Jahre setzt sich fort.

Als Mieterin in der Liegenschaft an der Manessestrasse 87 in Zürich sind die Einflussmöglichkeiten der IST zur substanziellen Reduktion der Heizungsemissionen sehr limitiert.

Zur Ausübung unserer Verantwortung im Zusammenhang mit der Überwachung unserer externen Manager und der sich in unserem Mehrheitsbesitz befindlichen Infrastrukturanlagen sind Geschäftsreisen notwendig. Interne Regeln stellen sicher, dass nur unbedingte Flugreisen bewilligt werden und wann immer möglich die Nutzung des öffentlichen Verkehrs erfolgt.

Treibhausgasemissionen	2019	2020	2021	2022	2023 angepasst	2024	Abweichung Vorjahr	Abweichung zu 2019	Abweichung zu Durchschnitt 2019–2022
FTEs	23.43	24.31	27.34	28.88	32.28	34.58	2.30	11.15	7.33
Arbeitstage	220.0	220.0	224.0	223.0	222.0	221.0	-1.00	1.00	-0.80
Emissionen in t CO₂e									
Energie	31.3	37.2	40.1	23.5	24.2	24.2	0.0	-7.1	-7.1
Total Strom	0.4	0.4	0.4	0.3	0.4	0.4	0.0	-0.1	0.0
Total Wärme und Kälte	30.8	36.8	39.7	23.2	23.8	23.8	0.0	-7.0	-7.1
Mobilität	112.5	42.5	32.3	178.6	202.9	201.9	-1.0	89.4	88.2
Total Pendelverkehr	34.3	35.6	26.1	24.1	34.0	26.0	-8.0	-8.3	-4.8
Total Geschäftsverkehr und Übernachtungen	78.2	6.9	6.1	154.5	168.9	175.9	7.0	97.7	93.0
Transport	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Total Transporte Drittunternehmen	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Verpflegung und Getränke	2.7	1.4	1.7	1.8	1.1	1.2	0.1	-1.5	-0.5
Total Getränke	2.7	1.4	1.7	1.8	1.1	1.2	0.1	-1.5	-0.5
Material	2.6	5.7	5.9	8.6	2.9	11.0	8.1	8.4	5.9
Total Büromaterial	0.7	0.7	0.7	0.8	0.8	0.9	0.0	0.1	0.1
Total Leitungswasser	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Total IT Geräte	1.8	4.9	5.1	7.9	2.1	10.1	8.0	8.3	5.8
Abfall und Recycling	0.7	0.7	0.7	0.7	0.1	0.1	0.0	-0.6	-0.5
Total Abfall in KVA	0.6	0.6	0.6	0.7	0.1	0.1	0.0	-0.6	-0.4
Total Abwasser	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0
Total	149.8	87.5	80.6	213.3	231.2	238.4	7.2	88.6	85.9
Entwicklung t CO ₂ e pro FTE	6.4	3.6	2.9	7.4	7.2	6.9	-0.3	0.5	1.4

1.2.2.2 Massnahmen

Zur Senkung des ökologischen Fussabdrucks wurden drei Bereiche identifiziert, in denen die IST durch eigenes, verantwortungsbewusstes Handeln langfristig und gezielt einen nachhaltig positiven Beitrag leisten kann.

Klimastrategie

- Bevorzugte Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel, Förderung durch Vergütung des Halbtax-Abonnements für alle Mitarbeitenden
- Bevorzugung von Telefon-/Videokonferenzen gegenüber physischen Treffen, die eine Reisetätigkeit bedingen (siehe auch Kapitel 1.2.2.1 CO₂-Bilanz der IST)
- Markant reduzierter Papierverbrauch: Reduktion des Drucks von Monats- und Geschäftsberichten auf ein Minimum, elektronische Depotauszüge (Kundenportal «MyIST»), modernes Druckermanagement, Digitalisierung der Geschäftskorrespondenz, elektronische Signaturlösung

Abfallmanagement und Trinkwasser

- BWT-Wasserspender für Trinkwasser mit höchstem Hygieneschutz im Büro Zürich
- Abfalltrennung

Energiemanagement

- Strom aus nachhaltiger Energieerzeugung in Europa und der Schweiz
- LED-Beleuchtung im gesamten Büroraum
- Temperaturregulierung im Büro u. a. durch Kühldecken und Sonnenstoren, unterstützt durch eine grossräumige, das Raumklima fördernde Büroeinrichtung

1.2.3 Soziales

Bezogen auf die soziale Komponente der ESG-Kriterien liegt das Hauptaugenmerk der IST auf den Mitarbeitenden, der Datensicherheit und ihrem Schutz vor Missbrauch sowie der Förderung der Zusammenarbeit mit Gleichgesinnten durch die Mitgliedschaft in Fachverbänden und die Mitarbeit in deren Gremien.

Mitarbeitende

- Unternehmensstrategie ist auf Langfristigkeit ausgerichtet, zum Wohle der Anleger, Partner und der Mitarbeitenden der IST
- Offene und transparente Kommunikation der Geschäftsleitung und des Stiftungsrates gegenüber der Belegschaft
- Nachhaltig ausgerichtete Personalpolitik mit dem Ziel geringer Fluktuation. Das gesamte Personal untersteht der ASIP-Charta.
- Mitarbeitende sind bei der PKG-Pensionskasse versichert, einer finanziell gesunden Altersvorsorgeeinrichtung zur Vermeidung von künftigen Nachschusspflichten des Arbeitgebers und Arbeitnehmers sowie von Quersubventionierung der Rentner durch die Aktiven
- Mitarbeiterfreundliche Aufteilung der Pensionskassenbeiträge zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmern
- Unterstützung von Weiterbildungsmassnahmen
- Möglichkeit zu Homeoffice gemäss Personalreglement
- Ferienregelung abhängig von Alter und Senioritätsgrad inkl. Sabbaticals
- Sensibilisierung der Mitarbeitenden auf Nachhaltigkeitsthemen und Ausbildung im Bereich ESG

Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz

- Zeitgemässe, ergonomische Arbeitsplätze für alle Mitarbeitenden
- Moderne, helle, geräumige Büroräume an verkehrsgünstiger, gut erreichbarer städtischer Lage mit sehr gutem Anschluss an den öffentlichen Verkehr

Förderung von Diversität und Chancengleichheit

- Diversität und Chancengleichheit sind wichtige Bestandteile der Unternehmenskultur der IST, die entsprechend unterstützt werden
- Umfassendes und detailliertes Personalreglement als Grundlage für eine zeitgemässe Zusammenarbeit

Datensicherheit und Datenschutz

- Oberste Priorität für Datensicherheit und Schutz persönlicher Daten, Zugriffsbeschränkungen für sensible Bereiche
- Revisionsssicheres Archivsystem für E-Mails, Verträge etc.
- Ausrüstung aller Mitarbeitenden mit Notebooks ermöglicht grösste Flexibilität
- Daten befinden sich auf Servern in der Schweiz oder in einem Land mit adäquaten Datenschutzvorschriften

1.2.4 Governance

Als Teil ihres Leitbilds und der Unternehmensstrategie zeigt die IST transparent ihre Corporate Governance auf und publiziert diese auf ihrer Homepage.

Darüber hinaus verpflichtet sich die IST zur Einhaltung der Grundsätze zur Integrität und Loyalität, wie sie in den Standesregeln der ASIP und denjenigen der Stiftung Verhaltenskodex in der beruflichen Vorsorge definiert sind.

- Unternehmensethik und Gleichbehandlung der Anleger sind in den Statuten, im Leitbild und im Personalreglement explizit festgelegt
- Leistungsabhängige, zeitgemässe Vergütungspolitik (Stiftungsrat, Anlagekomitees und Mitarbeitende)
- Unabhängigkeit des Stiftungsrates, der Ausschüsse und der Anlagekomitees, zusammengesetzt aus Anlegervertretern und unabhängigen Experten
- Gewaltentrennung und Kontrollinstrumente zur Vermeidung von Korruption und Betrug
- Finanzielle Unabhängigkeit der IST und Absicherung durch substanzielle, zweckgebundene Reserven
- Abschluss einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (Organ- und Berufshaftpflichtversicherung, inkl. Abdeckung von Betrug) der IST für ihre Organe und Angestellten
- Risikomanagement und Compliance: Umfassendes Risk-Management-Framework und zeitgemässes, gelebtes und durch die Revisionsstelle geprüftes Internes Kontrollsystem (IKS), welches sich über das Unternehmen und die Führungsstruktur als «Entity Level Control» sowie die Prozesse und IT-Landschaft erstreckt. Compliance-System zur Sicherstellung der Einhaltung gesetzlicher und regulatorischer Vorgaben und Industriestandards
- Cyber-Security: Schutz der IT-Infrastruktur (z. B. E-Mail-Verschlüsselung, dezentrale Systeme, Back-ups, Awareness-Massnahmen für die Mitarbeitenden etc.) mit Unterstützung von IT-Outsourcing-Dienstleistern
- Risk-Management-Tools: Erfassung und Steuerung unterschiedlicher Risiken mit Hilfe von verschiedenen IT-Systemen und Leistungen externer Dienstleister (z. B. Bloomberg, StyleAnalytics, SCADA-Tool als technisches Überwachungssystem für Wind- und Solarparks, etc.).

2 IST als Investorin

Wir sind überzeugt, dass mit einer nachhaltigen Anlagepolitik das Risiko/ Ertrags-Verhältnis bei unseren Investitionen verbessert werden kann, ohne Renditeeinbussen in Kauf nehmen zu müssen. Als Grundlage der Nachhaltigkeitspolitik der IST dienen neben der Bundesverfassung die von der Schweiz unterschriebenen Konventionen, die sich weitgehend in den zehn Prinzipien des «UN Global Compact» (Menschen- und Arbeitsrechte, Umweltschutz, Korruption) wiederfinden.

Als Investorin verfolgt die IST die Interessen ihrer Anleger und bietet ihnen ein breites Produktangebot. Dieses umfasst direkte und indirekte Investitionen in den Bereichen Gemischte Anlagen, Immobilien und Infrastruktur, die die IST aktiv verwaltet. Darüber hinaus positio-

niert sich die IST als Plattform für Anlagelösungen, mit deren Verwaltung externe Manager betraut werden. Nachhaltigkeitsaspekte sind auf verschiedenen Ebenen des Anlageprozesses integriert.

Ein nachhaltiger Anlageprozess umfasst sowohl verantwortungsvolle als auch ESG-konforme Investitionen. Da die IST in ihren Rollen als Vermögensverwalterin und als Plattform agiert, ist eine differenzierte Betrachtung der ESG-Faktoren, welche in den verschiedenen Anlagegruppen mit unterschiedlicher Ausprägung zur Anwendung kommen, notwendig.

ESG-Ansätze und Prinzipien in der Anlagetätigkeit	
Ausschlüsse	<ul style="list-style-type: none"> – Orientierung an SVVK-Liste mit IST-spezifischen Ergänzungen – Verbindliche Anwendung für alle Anlagegruppen
Active Stewardship (Stimmrechtsausübung und Engagement)	<ul style="list-style-type: none"> – Aktive Einflussnahme auf die Unternehmensführung (Governance) via Stimmrechtsausübung und Engagement-Initiativen – Verbindlich für alle Aktien-Anlagegruppen, für Obligationen nur Engagement
ESG-Integration	<ul style="list-style-type: none"> – Berücksichtigung der ESG-Risiken im Anlageprozess und Umsetzung durch die externen Manager
Anlagestrategien: Ausrichtung auf ESG-Ziele	Umgesetzt in: <ul style="list-style-type: none"> – IST3 PRIVATE EQUITY 3 IMPACT EUR
Nachhaltigkeit in Private Assets	<ul style="list-style-type: none"> – Nachhaltigkeitsstrategie für Immobilien-Direktanlagen – IST3 INFRASTRUKTUR GLOBAL mit Investitionen in erneuerbare Energien und soziale Infrastruktur
Manager-Selektion und Überwachung	UNPRI-Signatory oder glaubwürdiges ESG-Konzept
Transparenz in der Berichterstattung (Kennzahlen von Branchenverbänden)	<ul style="list-style-type: none"> – Investition in Daten für traditionelle Anlagen – Beschaffung der Daten bei externen Managern (private Assets) oder eigene Messung (direkt gehaltene Immobilien)

Manager-Selektionsprozess

Die IST verpflichtet sich zu einem Best-in-Class-Ansatz in der Managerselektion und -überwachung. Grundsätzlich werden nur Manager mandatiert, die die UNPRI-Prinzipien unterzeichnet haben oder alternativ ein glaubwürdiges ESG-Konzept anwenden.

Im Rahmen der Operational-Due-Diligence bei der Selektion und der periodischen Überprüfung der externen Manager werden der ESG-Rahmen und die Anwendung der darin verankerten Ansätze im Anlageprozess erfragt und dokumentiert. 2025 wurde bei vier mandatierten Managern eine operationelle Due Diligence durchgeführt.

2.1 Stimmrechtsausübung

Seit 2008 nimmt die IST die Stimmrechte für Schweizer Aktien direkt wahr. Ab 2020 wurde die Stimmrechtsausübung auf ausländische Aktien erweitert und erfolgt durch den jeweiligen Portfoliomanager über die ISS-Plattform.

Der Stiftungsrat der IST hat im abgelaufenen Kalenderjahr 2025 an insgesamt 102 ordentlichen und ausserordentlichen Generalversammlungen schweizerischer Aktiengesellschaften die Aktionärsrechte aktiv wahrgenommen. Dabei wurden bei 32 Unternehmen die Anträge des Verwaltungsrates zu den Traktanden ganz oder teilweise abgelehnt. Die Stimmrechtsausübung erfolgt unter Einbezug eines externen, anerkannten Stimmrechtsberaters und basiert auf dem Reglement des Stiftungsrates zur Stimmrechtsausübung. Details zum Abstimmungsverhalten an den einzelnen Generalversammlungen sind auf der Webseite der IST einsehbar (istfunds.ch/nachhaltigkeit/).

Die Wahrnehmung der Stimmrechte bei ausländischen Unternehmen erfolgt durch die externen Manager. Deren Abstimmverhalten wird ebenfalls auf der Webseite der IST publiziert (istfunds.ch/nachhaltigkeit/).

2.2 Engagement

Den Dialog mit Unternehmen mit dem Ziel, Verhaltensänderungen im ESG-Bereich zu erzielen, erachtet die IST als ersten wichtigen Schritt und als effektive Ergänzung zu Ausschlüssen dieser Unternehmen aus dem Anlageuniversum. Wir sind überzeugt, dass auf längere Sicht die Einflussnahme auf das ESG-Verhalten von Unternehmen die Transition zu einer klimaneutralen Wirtschaft besser unterstützt als der reine Ausschluss von Firmen mit hohem CO₂-Fussabdruck. In Zusammenarbeit mit Sustainalytics verfolgt die IST seit 2021 zwei Engagement-Strategien:

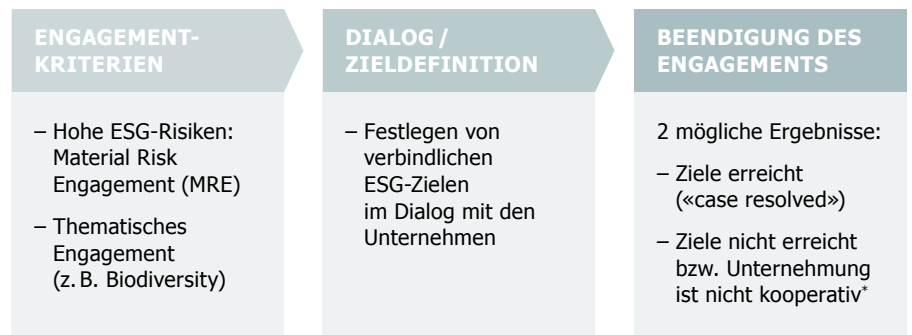
Material Risk Engagement (MRE)

Bei Unternehmen mit hohen ESG-Risiko-Ratings gemäss der Methodologie von Sustainalytics werden der Dialog gesucht, Verbesserungen vorgeschlagen und deren Umsetzung überwacht.

Thematisches Engagement

Die IST unterstützt seit September 2024 die Initiative «Biodiversity and Natural Capital», bei der mit 50 Unternehmen der Dialog zum Schutz und Verbesserung der Biodiversität geführt wird. Davor unterstützte die IST die Initiative «Sustainable Forests and Finance», ein Engagementprogramm zur nachhaltigen Waldwirtschaft, welches im September 2024 in das Biodiversitätsprogramm überführt wurde.

Engagement Prozess



* Beurteilung betreffend Aufnahme in Ausschlussliste

Die externen Manager, welche mit der Verwaltung unserer Anlagegruppen betraut sind, setzen ihr eigenes Engagementprogramm (z.B. mit Ethos) um und erstatten entsprechend Bericht. Dies erfolgt in Ergänzung zu den oben beschriebenen Initiativen, an denen die IST teilnimmt. Zusätzlich können unsere Kunden auch eigene Programme durchführen. Jährlich publiziert die IST einen Engagementbericht sowie periodische Veröffentlichungen von Sustainalytics auf ihrer Webseite.

2.3 Ausschlussliste

Seit 2018 wurden schrittweise in allen Anlagegruppen der IST Ausschlusskriterien auf Stufe Länder, Sektoren und Unternehmen implementiert. Als Grundlage dienen die Empfehlungsliste des Schweizer Vereins für verantwortungsbewusste Kapitalanlagen (SVVK – ASIR), die Prinzipien für verantwortliches Investieren der Vereinten Nationen, das Bundesgesetz vom 13.12.1996 über das Kriegsmaterial sowie Länder, die auf der Sanktionsliste der Schweizer Regierung stehen. Die Ausschlussliste ist auf unserer Webseite veröffentlicht (istfunds.ch/nachhaltigkeit/).

Ende 2025 werden aus dem Anlageuniversum 19 Unternehmen, welche geächtete Waffen herstellen, und fünf Unternehmen, welche in Kohleabbau und -verstromung tätig sind, ausgeschlossen. Dazu kommen 16 Länder, in welche nicht investiert wird.

Zusammensetzung Ausschlussliste			
SVVK	Thematische / Sektor-Ausschlüsse	Länderausschlüsse	Engagement
<ul style="list-style-type: none"> – Nuklearwaffen – Streumunition und Antipersonenminen 	<ul style="list-style-type: none"> – Kohleabbau und Verstromung (Umsatz > 25%) 	<ul style="list-style-type: none"> – UN Security Council Arms Embargo – OFAC – Schweizer Sanktionen 	<ul style="list-style-type: none"> – Ausschlüsse von unkooperativen Unternehmen – Verletzung von Normen

Die Ausschlusskriterien werden regelmässig überprüft und falls notwendig angepasst.

2.4 Integration von Nachhaltigkeitskriterien im Anlageprozess

Unsere externen Vermögensverwalter für aktive, traditionelle Anlagegruppen wenden, neben anderen, überwiegend den ESG-Ansatz «Integration» an. Bei der Integration werden die ESG-Risiken und -Chancen in den herkömmlichen Finanzanalyse- und Anlageentscheidungsverfahren berücksichtigt. Diese Faktoren können Auswirkungen auf die Schätzung zukünftiger Cashflows oder die Abzinsungssätze haben. Die auf unserer Homepage publizierten ESG-Factsheets geben die angewendeten Nachhaltigkeitsansätze pro Anlagegruppe an.

2.5 Impact-Strategie

Nach der Lancierung der neuen Anlagegruppe IST3 PRIVATE EQUITY 3 IMPACT im 4. Quartal 2022 konnten Kapitalzusagen von EUR 105 Mio. eingeholt werden. Per Ende Q3 2025 betrug das investierte Vermögen EUR 26.44 Mio. und die offenen Kapitalzusagen umfassten EUR 77.86 Mio. Das Final Closing war am 31. Oktober 2024. Die Anlagegruppe konzentriert sich auf nachhaltige Themen «Soziales» und «Umwelt». Das Produkt erfüllt die Anforderungen des Artikels 9 der europäischen Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) für Impact-Investitionen und misst die Anlagen anhand der 17 SDGs. Die IST bereitet die Lancierung einer neuen Private-Equity-Impact-Anlagegruppe vor.



2.6 Berichterstattung

2.6.1 Publikation auf der Homepage der IST

Die IST berichtet auf ihrer Homepage transparent und umfassend über ihre Aktivitäten im Nachhaltigkeitsbereich. Dazu gehören alle relevanten Dokumentationen einschliesslich der Stimmrechtsausübung, des Engagementberichts und des jährlichen Nachhaltigkeitsberichts.

2.6.2 ESG-Factsheets

Im 1. Quartal 2025 wurden die ESG-Factsheets für die traditionellen Anlagegruppen erstmals mit Daten von Bloomberg erstellt. Die Berichterstattung setzt die Anforderungen der Swiss Climate Scores und der ASIP ESG-Kennzahlen, soweit anwendbar, um. Ebenso werden die angewendeten ESG-Ansätze offengelegt. Der Bundesrat hat 2022 die «Swiss Climate Scores» zur Verbesserung der Klimatransparenz bei Finanzanlagen veröffentlicht. Diese enthalten Indikatoren, welche die aktuelle Situation von globalen Unternehmen in Anlageportfolios widerspiegeln (Ist-Zustand) und aufzeigen, wie sich diese Unternehmen in Bezug auf globale Klimaziele (Netto-Null-Zielsetzung per 2050) gegenwärtig positionieren. Die Anwendung der «Swiss Climate Scores» ist freiwillig.

Verschiedene Branchenverbände haben Empfehlungen bzw. Kennzahlen für ein ESG-Reporting publiziert:

- **KGAST:** Umweltrelevante Kennzahlen für direkt investierende Immobilien-Anlagegruppen; In der Mitteilung vom 5. Dezember 2023 empfiehlt die KGAST ihren Mitgliedern, sich an den Standards von REIDA zu orientieren.
- **AMAS:** Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds nach Schweizer Recht
- **ASIP ESG-Reporting:** Standards und Kennzahlen für Pensionskassen

Die IST unternimmt die notwendigen Anstrengungen und schafft Zugang zu den verfügbaren Daten (z.B. Bloomberg), um die Anforderungen an eine möglichst vollständige, akkurate und neutrale Berichterstattung zu erfüllen. Dennoch muss darauf hingewiesen werden, dass nicht für alle Kennzahlen die Daten vollständig und in ausreichender Qualität zur Verfügung stehen. Eine allgemein kritische Beurteilung von ESG-Kennzahlen scheint uns weiterhin angebracht, vor allem in Bezug auf die verwendeten Definitionen, die Vollständigkeit und Qualität der Daten bzw. den Abdeckungsgrad, die Datenquelle sowie die verwendeten Modelle. Die IST bezieht die Daten einheitlich von Bloomberg, um auch Vergleiche zwischen verschiedenen Anlagegruppen und Mitbewerbern zu ermöglichen.

2.6.3 ESG-Reporting für Immobilien-Anlagegruppen

2.6.3.1 Direktanlagen Immobilien Schweiz

Die Geschäftsführung der IST hat im Sommer 2021 entschieden, die Verbrauchszahlen für Strom, Wärme (Energieverbrauch) und Wasser für die beiden von der IST verwalteten Anlagegruppen IST IMMOBILIEN SCHWEIZ WOHNEN («ISW») und IST IMMOBILIEN SCHWEIZ FOKUS («ISF») zu erheben. Dazu wurden die Plangrundlagen zur Berechnung der Energiebezugsfläche («EBF») aufbereitet. Für sämtliche Immobilien innerhalb des Abdeckungsgrades liegen die gemessenen Energiebezugsflächen sowie gemessene (nicht berechnete) Verbrauchszahlen vor.

Die IST hat für ihre beiden oben genannten Immobilien-Direktanlagegefässe eine Nachhaltigkeitsstrategie entwickelt, die unsere anlegerorientierte und praxisnahe Philosophie reflektiert:

- Ökonomische, ökologische und soziale Aspekte werden gleichwertig in unserem Handeln berücksichtigt.
- Ziele und Massnahmen im Umweltbereich werden, soweit wirtschaftlich sinnvoll und technisch machbar, umgesetzt.
- Ein Schwerpunkt liegt auf der transparenten Berichterstattung, insbesondere von Kennzahlen, welche über die Empfehlungen der AMAS bzw. KGAST hinausgehen. Wir wenden seit 2023 die methodischen Grundlagen von REIDA an.

Im Geschäftsjahr 2025 wurde für sämtliche Liegenschaften des ISW und ISF ein GEAK-Gebäudeausweis erstellt. Zusätzlich wurden die Portfolios im Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) erfasst. Beide Anlagegruppen schneiden im Vergleich zum SSREI in den Bewertungsdimensionen «Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt» besser als der Index ab.

Die 2025 durchgeführte Mieterbefragung weist eine allgemein hohe Zufriedenheit der Mieter aus. Objektspezifische Massnahmen zur weiteren Stärkung der Mieterzufriedenheit werden evaluiert.

Anhang 1 gibt detailliert Auskunft über die relevanten KGAST ESG-Kennzahlen der beiden Anlagegruppen.

2.6.3.2 Indirekte Immobilienanlagen Schweiz

Für die von der IST verwaltete Anlagegruppe IST IMMO INVEST SCHWEIZ, welche über Anlagestiftungen und nicht-kotierte Fonds primär in Wohnimmobilien in der Schweiz investiert, weisen wir zum zweiten Mal ESG-Kennzahlen aus. Die Kennzahlen beruhen auf bis Ende Januar 2026 von den unterliegenden Fonds gemeldeten Informationen. Nicht alle unterliegenden Fondsmanager publizieren ESG-Daten bzw. Daten, die einen stichtagsgerechten Vergleich erlauben. Die IST erwartet von den Fondsmanagern, dass sie den Empfehlungen der AMAS bzw. KGAST folgen. Es ist somit zu erwarten, dass sich der Abdeckungsgrad der gemeldeten ESG-Daten sowie die Berechnungsmethoden in den kommenden Jahren verbessern bzw. angleichen werden. Der Abdeckungsgrad hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 90.49 % auf 91.39 % leicht verbessert.

Anhang 2 gibt Auskunft über IST IMMO INVEST SCHWEIZ, so weit von den investierten Fonds Daten geliefert wurden.

2.6.4 ESG-Reporting für Infrastruktur Global

IST3 INFRASTRUKTUR GLOBAL («IST3 IG») ist eine aktiv verwaltete Anlagegruppe, die direkt und indirekt in Infrastrukturanlagen in OECD-Ländern investiert. Die Umsetzung erfolgt über Einzelinvestitionen, einschliesslich Co-Investments oder Einzelanlagefonds, sowie über breit diversifizierte Fonds auf dem Primär- und Sekundärmarkt. IST3 IG ist als offener Fonds strukturiert und ermöglicht damit einen langfristigen Anlagehorizont, der sich an der wirtschaftlichen Nutzungsdauer der zugrundeliegenden Vermögenswerte orientiert. Das Hauptziel besteht darin, stabile und vorhersehbare Ausschüttungsrenditen zu erzielen. Daher investiert IST3 IG in erster Linie in private Infrastruktureinrichtungen mit geringer Konjunkturabhängigkeit. Investiert wird in die Sektoren Verkehr, Energieerzeugung, Energieübertragung, -verteilung und -speicherung, Wasser und Abwasser, Kommunikation und soziale Infrastruktur.

Ausrichtung auf UN SDGs

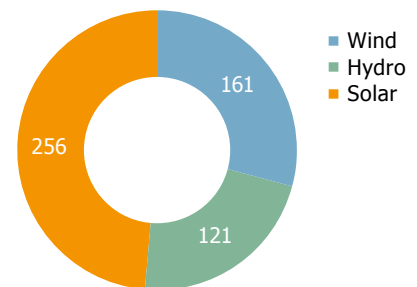
IST3 IG unterstützt die Nachhaltigkeitsziele der Vereinten Nationen («UN SDG») und leistet einen positiven und direkten Beitrag zur Erreichung von 12 der 17 Ziele (farblich hervorgehoben):



Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien

Rund 17 % des investierten Kapitals (CHF 165 Mio) sind im Bereich der erneuerbaren Energien investiert. Das Portfolio umfasst dabei Investitionen in Wind-, Solar- und Wasserkraftanlagen in den USA, Deutschland, Spanien, Frankreich, Portugal sowie in begrenztem Umfang in Italien. Der durch diese Anlagen erzeugte Strom beläuft sich auf rund 538 GWh auf Look-Through-Basis und versorgt dabei ungefähr 110'000 Haushalte in den jeweiligen Ländern.

Aufteilung Stromproduktion aus erneuerbaren Energien (in GWh)



Mit der aus erneuerbaren Energiequellen erzeugten Strommenge konnten gegenüber konventioneller Erzeugung insgesamt rund 189'000 t CO₂e eingespart werden. Die Berechnung basiert auf durchschnittlichen regionalen Emissionsfaktoren der Stromnetze von 0.30 t CO₂e / MWh für Europa beziehungsweise 0.40 t CO₂e / MWh für die USA. Die Faktoren basieren auf veröffentlichten Strommix-Daten und stellen Näherungswerte dar.

CO₂-Fussabdruck

2025 wurden sämtliche externen Manager von Infrastrukturanlagen aufgefordert, den entsprechenden CO₂-Fussabdruck, gemäss ihren eigenen Erhebungen, zu melden.

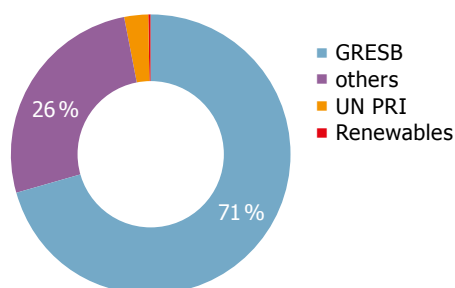
Konsolidiert sehen die Ergebnisse wie folgt aus:

	Kennzahl	Abdeckungsgrad
CO ₂ -Fussabdruck in t	81'700 t CO ₂ e	99 %
– davon Scope 1	66'000 t CO ₂ e	99 %
– davon Scope 2 ¹	16'700 t CO ₂ e	99 %
CO ₂ -Intensität (pro Mio. USD Umsatz)	212 t	99 %

Internationale Standards²

Die GRESB-Standards setzen weltweit den Massstab für Nachhaltigkeitsberichte im Bereich Infrastrukturanlagen. In IST3 IG ist der Abdeckungsgrad im Berichtsjahr erstmals gegenüber dem Vorjahr auf 70.8 % gesunken. Dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass verschiedene Investments im Zuge eines absehbaren Verkaufs des letzten verbliebenen Assets keinen GRESB-Report mehr erstellen.

Abdeckungsgrad GRESB-Reporting in Relation zum CO₂-Ausstoss



HSE-Komitee

Das Komitee «Health, Safety and Environmental» (HSE) von IST3 IG wurde im Jahr 2021 gegründet und führt regelmässige Sitzungen durch. Auf Grundlage der im Jahr 2024 bei allen direkten Beteiligungen im Bereich der erneuerbaren Energien vorgenommenen Gefährdungsanalysen werden die daraus abgeleiteten Massnahmen fortlaufend implementiert.

¹ Scope 3 werden aufgrund mangelnder Verfügbarkeit nicht ausgewiesen.

² www.gresb.com; GRESB ist eine unabhängige Organisation, die Anlegern und Managern validierte ESG-Perfomancedaten und Vergleichsmassstäbe zur Verfügung stellt, um Geschäftsinformationen, Branchenengagement und Entscheidungsfindung zu verbessern. www.unpri.org/; United Nations Principles for Responsible Investments. www.netzeroassetmanagers.org/; Net Zero Asset Managers Initiative (NZAMI)

3 Mitgliedschaften



Konferenz der Geschäftsführer
von Anlagestiftungen
Conférence des Administrateurs
de Fondations de Placement

Als Mitglied bei der **KGAST** (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen) verpflichtet sich die IST transparente und kostengünstige Dienstleistungen anzubieten.



Als Mitglied im **ASIP** (Schweizerischer Pensionskassenverband) unterstützt die IST dessen Ziele in der Erhaltung und Förderung der beruflichen Vorsorge.



Durch die Mitgliedschaft beim **SSF** (Swiss Sustainable Finance) unterstützt die IST die Förderung der Position der Schweiz als wichtiger Standort für nachhaltiges Investieren und begleitet die regulatorische Entwicklung in diesem Bereich.



Mit der Mitgliedschaft bei der Stiftung **«Eigenverantwortung in der beruflichen Vorsorge»** setzt sich IST für die Aus- und Weiterbildung von Führungsorganen ein und engagiert sich für die stetige Weiterentwicklung der beruflichen Vorsorge.



Der Verein **«BVG Auskünfte»** gibt kostenlose Auskünfte zu Fragen über Pensionskassen und Vorsorge.

4 Ausblick

Es ist unser Anspruch, das ESG-Framework regelmässig zu überprüfen und die notwendigen Massnahmen zur Weiterentwicklung zu ergreifen. Wir erwarten auch in naher Zukunft zusätzliche regulatorische Vorgaben bzw. Standards von Branchenverbänden, insbesondere im Bereich der Berichterstattung. Die ESG-Berichterstattung auf Stufe Anlagegruppe wird kontinuierlich weiterentwickelt.

Vorbereitungen für ein Nachfolgeprodukt von IST3 PRIVATE EQUITY 3 IMPACT EUR laufen und die Lancierung ist für Q2 2026 geplant.



Anhang 1: Übersicht Immobilien-Direktanlagen

Die IST verwaltet zwei Anlagegruppen für direkte Immobilieninvestitionen:

- IST IMMOBILIEN SCHWEIZ WOHNEN (ISW) mit einem Gesamtvermögen von CHF 575 Mio. per Dezember 2025
- IST IMMOBILIEN SCHWEIZ FOKUS (ISF) mit einem Gesamtvermögen von CHF 439 Mio. per Dezember 2025

Die IST hat für ihre beiden Immobilien-Direktanlagegefässe eine Nachhaltigkeitsstrategie entwickelt. Die Strategie, deren Ziele und die Umsetzung werden regelmässig überprüft.

Immobilien Direktanlagen	2024	2023	2022	2021	2020
Anzahl Immobilien	65	63	61	56	53
Anzahl Liegenschaften mit PV-Anlagen	6	4	3	0	0
Anzahl Ladestationen für Elektroautos ¹	71	71	18	14	0
Mietzinsausfallquote (per 31.12.)					
– ISW	2.08 %	1.41 %	1.45 %	2.57 %	5.21 %
– ISF	3.97 %	1.90 %	2.76 %	1.97 %	2.10 %

¹ inkl. vorbereiteter Parkplätze

Umrechnungstabelle Energieeinheiten GHGP-Methodik

Energieträger	Masseinheit	Umrechnungsfaktor ²	Einheit Faktor
Erdgas	1 m ³	11.2	kWh/m ³
Heizöl	1 Liter	10.5	kWh/l
Holz	1 kg	5.5	kWh/kg

² Für Brennstoffe mit Bezug auf Brennwert (SIA 380:2022, Anhang B) in Anlehnung an: <https://www.reida.ch/index.php/co2-benchmark>

Erläuterungen:

- Für sämtliche Immobilien innerhalb des Abdeckungsgrades liegen die gemessenen Energiebezugsflächen (EBF) sowie gemessene (nicht berechnete) Verbrauchszahlen vor.
- Verbrauchsdaten für 2025 werden von den entsprechenden (externen) Dienstleistern erst im Laufe des Jahres 2026 geliefert und im Nachhaltigkeitsbericht 2026 integriert.
- Das Bundesamt für Umwelt (BAFU) weist in einer Studie vom April 2022 als Referenzgrösse 25 kg CO₂-Emissionen pro m² EBF für Schweizer Wohnliegenschaften aus (siehe: www.bafu.admin.ch/dam/it/sd-web/xyFckBE04UVc/die-wirkung-von-nachhaltigkeit-auf-immobilienwerte.pdf)
- Die KGAST zeigt im Rahmen ihres Immobilien-Reportings umweltrelevante Kennzahlen ihrer Mitglieder (Anlagestiftungen). Per Ende September 2025 wird bei einem Abdeckungsgrad von 92.01 % für das Segment «Immobilien Schweiz Wohnen» ein gewichteter Durchschnitt der Energieintensität von 100.61 kWh/m² ausgewiesen (siehe: www.kgast.ch). Die Anlagegruppe ISW liegt klar unter diesem Wert und die Anlagegruppe ISF knapp darüber.
- Der CO₂-Absenkungspfad basiert in beiden Gefässen auf dem jeweiligen konkreten Zehnjahresplan für die Liegenschaften im Bestand. Im Rahmen von Sanierungen der Liegenschaften werden wirtschaftlich sinnvolle und nachhaltige Investitionen getätigt. Bei Aussensanierungen werden neben Dach und Fenstern, auch, soweit möglich, die Fassaden erneuert. Beim Ersatz einer Öl- und Gasheizung wird vorgängig geprüft, ob der Einbau einer CO₂-neutralen Heizung technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist.

ISW: Kennzahlen 2022–2024

Kennzahlen	Einheit	2022	2023	2024
Anzahl Liegenschaften nach Status	#	30	32	33
Bestand mit ausreichenden Energiedaten	#	27	29	31
Bestand ohne ausreichende Energiedaten	#	2	2	1
Transaktionen	#	–	–	–
Gesamterneuerungen / Entwicklungen / Neubauten	#	1	1	1
Anzahl Liegenschaften Bestand	#	30	32	33
Wohnen	#	29	31	32
Büro	#	–	–	–
Gemischt	#	1	1	1
Verkauf	#	–	–	–
Andere	#	–	–	–
Summe EBF-Bestand nach Nutzung	m ² EBF	85'709	88'886	97'725
Wohnen	m ² EBF	84'024	87'201	96'040
Büro	m ² EBF	–	–	–
Gemischt	m ² EBF	1'685	1'685	1'685
Verkauf	m ² EBF	–	–	–
Andere	m ² EBF	–	–	–

	Einheit	2023	in %	2024	in %	Δ (%)
Kennzahlen Energie						
Gesamte Fläche	m ² EBF	90'979	100.00%	99'670	100.00%	9.6%
Massgebende Fläche Eigentümer	m ² EBF	88'886	97.86%	97'725	98.05%	9.8%
Abdeckungsgrad Eigentümer	%	97.70%		98.05%		0.2%
Energieverbrauch	MWh/a	6'488		7'504		15.7%
Energieintensität	kWh/m ² EBF	73		77		5.4%
Unsicherheit Energieintensität						
Brennstoffe	MWh / a	4'401	67.83%	5'546	73.90%	26.0%
Heizöl	MWh/a	1'195	18.42%	1'481	19.74%	23.9%
Heizgas	MWh/a	2'870	44.24%	3'559	47.43%	24.0%
Biomasse (Pellet)	MWh/a	335	5.17%	505	6.74%	50.7%
Wärme	MWh / a	1'587	24.46%	1'423	18.96%	–10.3%
Nah- und Fernwärme	MWh/a	1'587	24.46%	1'423	18.96%	–10.3%
Umweltwärme	MWh/a	–		–		
Elektrizität	MWh / a	501	7.72%	535	7.13%	6.9%
Elektrizität Wärme / Wärmepumpe	MWh/a	–		–		
Elektrizität Allgemein	MWh/a	501	7.72%	535	7.13%	6.9%
Anteil erneuerbare Energie	MWh / a	1'587	24.46%	1'423	18.96%	–10.3%
Anteil fossile Energie	MWh/a	4'065	62.66%	5'040	67.17%	24.0%
Anteil Abwärme, Anergie	MWh/a	–		–		
Selbsterzeugter PV-Strom	MWh / a	269		289		
Eigenverbrauch PV-Strom	MWh/a	164	61.05%	176	60.90%	
Netzeinspeisung PV-Strom	MWh/a	105	38.95%	113	39.10%	

	Einheit	2023	in %	2024	in %	Δ (%)
Kennzahlen CO₂e-Emissionen						
Gesamte Fläche	m ² EBF	90'979		99'670		9.6%
Massgebende Fläche Eigentümer	m ² EBF	89'033		97'725		9.8%
Abdeckungsgrad Eigentümer	%	97.86 %		98.05 %		0.2 %
CO ₂ e-Emissionen	t CO ₂ e/a	825		1'023		24.0%
CO ₂ e-Emissionsintensität	kg CO ₂ e/m ² EBF	9.27		10.47		13.0%
Unsicherheit Emissionsintensität	kg CO ₂ e/m ² EBF	–		–		
Scope 1	t CO₂e/a	825	12.72 %	1'023	13.63 %	24.0%
Heizöl	t CO ₂ e/a	301	4.6 %	373	5.0 %	23.9%
Heizgas ¹	t CO ₂ e/a	523	8.1 %	649	8.6 %	24.0%
Biomasse (Pellet)	t CO ₂ e/a	1	0.0 %	1	0.0 %	50.5%
Scope 2	t CO₂e/a	–		–		
Nah- und Fernwärme	t CO ₂ e/a	–		–		
Anergene Emissionen ²	t CO ₂ e/a	–		–		
Elektrizität Wärmepumpe	t CO ₂ e/a	–		–		
(Elektrizität Wärme direkt)	t CO ₂ e/a	–		–		
Elektrizität Allgemein	t CO ₂ e/a	–		–		
Direkte CO₂e-Emissionen³	t CO₂e/a	825		1'023		24.0 %
Direkte CO₂e-Emissionsintensität	kg CO₂e/m² EBF	9.27		10.47		13.0 %

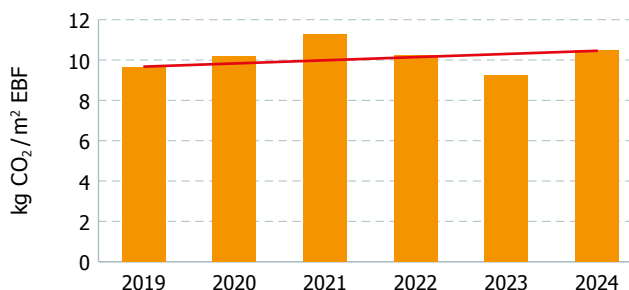
¹ Heizgas: Erd- und Biogas

² Anergene Emissionen: fossile Emission der Wärme aus Kehrlichtverbrennungen

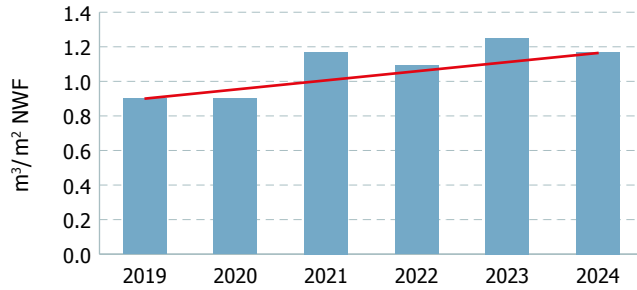
³ Direkte CO₂-Emissionen: Scope 1 CO₂-Emissionen ohne übrige Treibhausgase

ISW ist eine aktiv verwaltete Anlagegruppe, welche direkt in Schweizer Immobilien (mindestens 70% in Wohnliegenschaften) investiert. Der Fokus liegt auf Objekten in der Deutschschweiz (Region Zürich, Nordwestschweiz, Ostschweiz und Innerschweiz).

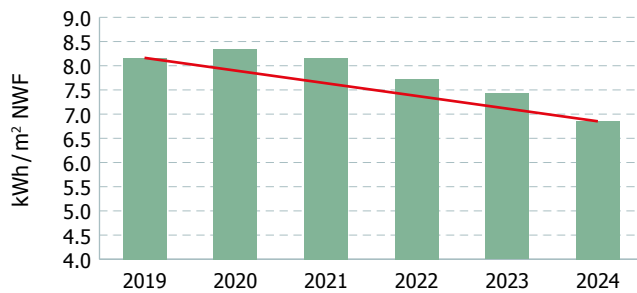
Entwicklung kg CO₂/m² EBF ab 2019



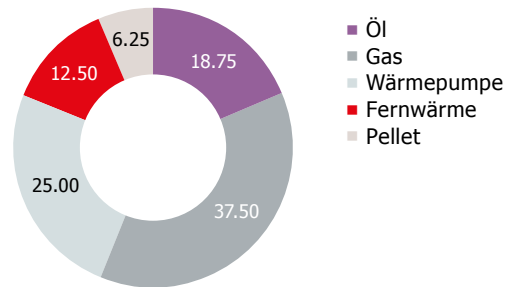
Entwicklung Wasserverbrauch ab 2019



Entwicklung Stromverbrauch ab 2019

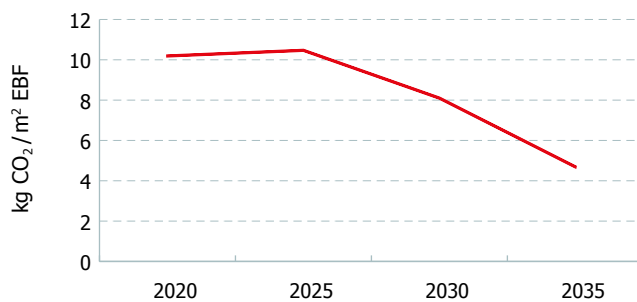


Energiemix 2024 in %



Die leichte Erhöhung der CO₂-Intensität 2023 und 2024 in **ISW** ist auf den Zukauf von Immobilien mit fossilen Heizungen in den entsprechenden Jahren zurückzuführen.

CO₂-Absenkung 2019–2035



ISF: Kennzahlen 2022–2024

Kennzahlen	Einheit	2022	2023	2024
Anzahl Liegenschaften nach Status	#	31	31	32
Bestand mit ausreichenden Energiedaten	#	29	30	31
Bestand ohne ausreichende Energiedaten	#	1	1	1
Transaktionen	#	–	–	–
Gesamterneuerungen / Entwicklungen / Neubauten	#	1	–	–
Anzahl Liegenschaften Bestand	#	31	31	32
Wohnen	#	31	31	32
Büro	#	–	–	–
Gemischt	#	–	–	–
Verkauf	#	–	–	–
Andere	#	–	–	–
Summe EBF-Bestand nach Nutzung	m² EBF	75'961	77'855	78'535
Wohnen	m² EBF	75'961	77'855	78'535
Büro	m² EBF	–	–	–
Gemischt	m² EBF	–	–	–
Verkauf	m² EBF	–	–	–
Andere	m² EBF	–	–	–

	Einheit	2023	in %	2024	in %	Δ (%)
Kennzahlen Energie						
Gesamte Fläche	m² EBF	79'380	100.00 %	80'000	100.00 %	0.8 %
Massgebende Fläche Eigentümer	m² EBF	77'855	98.08 %	78'535	98.17 %	0.9 %
Abdeckungsgrad Eigentümer	%	98.08 %		98.17 %		0.1 %
Energieverbrauch	MWh/a	9'183		8'085		–12.0 %
Energieintensität	kWh/m² EBF	118		103		–12.7 %
Unsicherheit Energieintensität						
Brennstoffe	MWh/a	6'270	68.28 %	5'748	71.09 %	–8.3 %
Heizöl	MWh/a	2'432	26.48 %	1'595	19.73 %	–34.4 %
Heizgas	MWh/a	3'838	41.79 %	4'153	51.36 %	8.2 %
Biomasse (Pellet)	MWh/a	–		–		
Wärme	MWh/a	2'539	27.65 %	1'992	24.63 %	–21.6 %
Nah- und Fernwärme	MWh/a	2'539	27.65 %	1'992	24.63 %	–21.6 %
Umweltwärme	MWh/a	–		–		
Elektrizität	MWh/a	374	4.07 %	346	4.27 %	–7.6 %
Elektrizität Wärme/Wärmepumpe	MWh/a	–		–		
Elektrizität Allgemein	MWh/a	374	4.07 %	346	4.27 %	–7.6 %
Anteil erneuerbare Energie	MWh/a	2'539	27.65 %	1'992	24.63 %	–21.6 %
Anteil fossile Energie	MWh/a	6'270	68.28 %	5'748	71.09 %	–8.3 %
Anteil Abwärme, Anergie	MWh/a	–		–		

	Einheit	2023	in %	2024	in %	Δ (%)
Kennzahlen CO₂e-Emissionen						
Gesamte Fläche	m ² EBF	79'380		80'000		0.8%
Massgebende Fläche Eigentümer	m ² EBF	77'855		78'535		0.9%
Abdeckungsgrad Eigentümer	%	98.08%		98.17%		0.1%
CO ₂ e-Emissionen	t CO ₂ e/a	1'312		1'159		-11.7%
CO ₂ e-Emissionsintensität	kg CO ₂ e/m ² EBF	16.86		14.75		-12.5%
Unsicherheit Emissionsintensität	kg CO ₂ e/m ² EBF	–		–		
Scope 1	t CO₂e/a	1'312	0.14%	1'159	0.14%	-11.7%
Heizöl	t CO ₂ e/a	613	6.7%	402	5.0%	-34.4%
Heizgas ¹	t CO ₂ e/a	700	7.6%	757	9.4%	8.2%
Biomasse (Pellet)	t CO ₂ e/a	–		–		
Scope 2	t CO₂e/a	–		–		
Nah- und Fernwärme	t CO ₂ e/a	–		–		
Anerogene Emissionen ²	t CO ₂ e/a	–		–		
Elektrizität Wärmepumpe	t CO ₂ e/a	–		–		
(Elektrizität Wärme direkt)	t CO ₂ e/a	–		–		
Elektrizität Allgemein	t CO ₂ e/a	–		–		
Direkte CO₂e-Emissionen³	t CO₂e/a	1'312		1'159		-11.7%
Direkte CO₂e-Emissionsintensität	kg CO₂e/m² EBF	16.86		14.75		-12.5%

¹ Heizgas: Erd- und Biogas

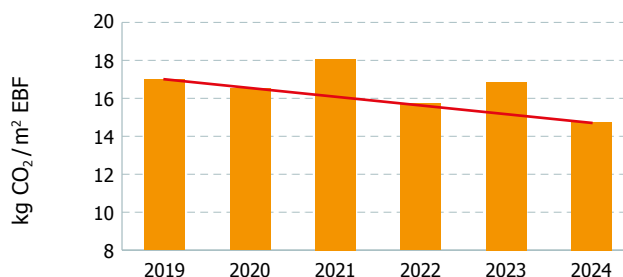
² Anerogene Emissionen: fossile Emission der Wärme aus Kehrlichtverbrennungen

³ Direkte CO₂-Emissionen: Scope 1 CO₂-Emissionen ohne übrige Treibhausgase

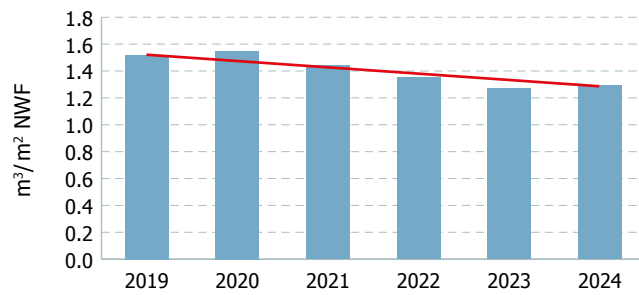
ISF ist eine aktiv verwaltete Anlagegruppe, welche direkt in Schweizer Immobilien (Schwerpunkt Wohnnutzung) investiert. Der Fokus liegt auf den Regionen Genfersee, Westschweiz, Grossraum Zürich, Nordwestschweiz und Mittelland.

Der Immobilienbestand der **ISF** umfasst mehrheitlich ältere Objekte in Innenstädten, wo der Ersatz von Gas- oder Ölheizungen durch Wärmepumpen oftmals technisch nicht möglich und Fernwärme im Quartier erst in Planung ist.

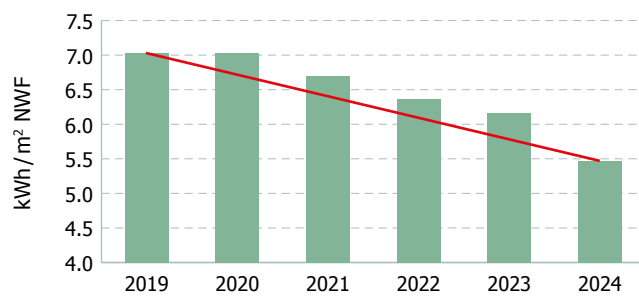
Entwicklung kg CO₂/m² EBF ab 2019



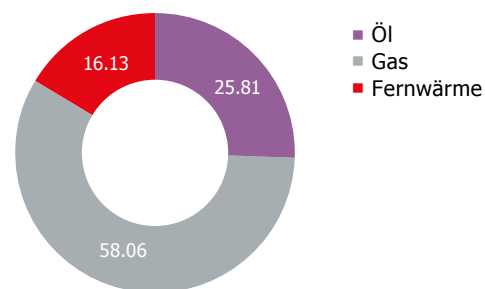
Entwicklung Wasserverbrauch ab 2019



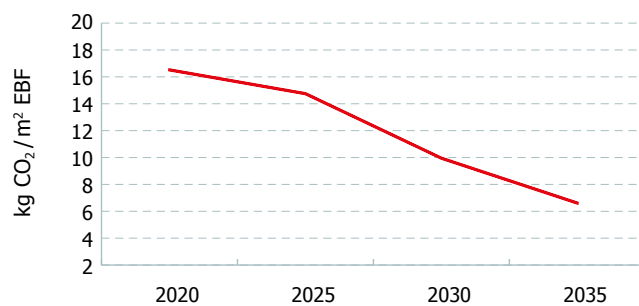
Entwicklung Stromverbrauch ab 2019



Energiemix 2024 in %



CO₂-Absenkung 2019–2035



Anhang 2: Übersicht indirekte Immobilienanlagen – IIS

Die Kennzahlen basieren auf den bis Ende Januar 2026 durch die unterliegenden Fondsmanager publizierten Daten. Nicht alle Fondsmanager melden entsprechende Daten, weshalb der Abdeckungsgrad nicht 100 % ist. Zudem publizieren nicht alle Manager absolute Verbrauchszahlen, sodass mehrheitlich nur Prozentzahlen ausgewiesen werden können. Ebenso gibt es Unterschiede bei den Stichtagen der Datenlieferung. Auf einen Vorjahresvergleich wird somit verzichtet. Eine Angleichung der Berechnungsmethoden ist, aufgrund der Empfehlungen der KGAST bzw. AMAS, zukünftig zu erwarten.

	Einheit	zuletzt gemeldete Daten
Abdeckungsgrad	%	91.39 %
Gemessen	%	79.00 %
Modelliert	%	12.39 %
Öl*	%	17.58 %
Gas*	%	32.08 %
Fernwärme*	%	20.39 %
Wärmepumpe*	%	3.97 %
Holz*	%	1.72 %
Allgemeinstrom*	%	9.27 %
Diverse*	%	0.11 %
Energieverbrauch	MWH	33'756
Energieintensität	kWh / m² EBF	87.91
Treibhausgasemissionen	t CO₂e	5'001
Intensität der Treibhausgasemissionen	kg CO₂e / m² EBF	12.56

*Daten vom Manager bereitgestellt; entspricht nicht 100%

IST Investmentstiftung

IST2 Investmentstiftung

IST3 Investmentstiftung

Manessestrasse 87 | 8045 Zürich

Tel 044 455 37 00 | Fax 044 455 37 01

info@istfunds.ch | istfunds.ch

IST Fondation d'investissement

IST2 Fondation d'investissement

IST3 Fondation d'investissement

Avenue Ruchonnet 2 | 1003 Lausanne

Tél 021 311 90 56 | Fax 044 455 37 01

info@istfunds.ch | istfunds.ch