

# NACHHALTIGKEITSBERICHT



# ZAHLEN UND FAKTEN ZUR NACHHALTIGKEIT «SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ»

172

LADESTATIONEN  
TOTAL

17

LIEGENSCHAFTEN  
MIT PV

6.53

LEISTUNG TOTAL  
PV-ANLAGEN (MWH)

12

ZERTIFIZIERTE  
OBJEKTE MINERGIE

4

ZERTIFIZIERTE  
OBJEKTE SNBS

1

2000-WATT-AREAL-  
ZERTIFIZIERUNG

2

ZERTIFIZIERTE  
OBJEKTE SSREI

3

ZERTIFIZIERTE  
OBJEKTE BREEAM/DGNB

49

ZERTIFIZIERTE OBJEKTE  
ENERGY RATING GEAK

3/5

GRESB RATING  
STANDING INVESTMENT  
(STERNE)

4/5

GRESB RATING  
DEVELOPMENT  
(STERNE)

5/5

PRI RATING 2023  
MODUL «CONFIDENCE  
BUILDING MEASURES»  
(STERNE)

3/5

PRI RATING 2023  
MODUL «POLICY, GOVER-  
NANCE AND STRATEGY»  
(STERNE)

12.6

KGCO<sub>2</sub>E/M<sup>2</sup> EBF CO<sub>2</sub>E-  
EMISSIONSINTENSITÄT  
(SCOPE 1-2)

44.3

ANTEIL ERNEUERBARE  
ENERGIE TOTAL  
IN %

---

## EXECUTIVE SUMMARY

Seit ihrer Gründung im Jahr 2015 will die Swiss Prime Anlagestiftung (SPA) nicht nur ein attraktives Anlagegefäss für Pensionskassen sein, sondern ist sich auch ihrer Verantwortung für nachhaltiges Bauen und Betreiben der Immobilien in ihrem Portfolio bewusst. Diesen Weg hat die SPA auch im vergangenen Geschäftsjahr 2023 konsequent weiterverfolgt. Mit dem 2022 aufgestellten, strategisch orientierten Nachhaltigkeitsboard wurde der Nachhaltigkeitsansatz in der Unternehmensführung institutionell verankert. Als wichtiger Meilenstein zählt weiter die Etablierung eines detaillierten CO<sub>2</sub>-Absenkpfeils für das Immobilienportfolio in der Schweiz. Der Absenkpfeil basiert auf den einzelnen Objektstrategien und erlaubt eine geplante, stetige Reduzierung des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen des gesamten Portfolios. Die SPA nahm erneut am für die Immobilienindustrie relevanten Bewertungssystem «Global Real Estate Sustainability Benchmark» (GRESB) teil und konnte ihre Punktzahl im Vergleich zur ersten Teilnahme stark verbessern. Als «UN Principles for Responsible Investment» (UN PRI) Signatory unterstreicht die SPA ihre Zielsetzung, ESG-Kriterien («Environmental», «Social» und «Governance») bei ihren Anlageentscheidungen auf Unternehmens-, Fonds- und Liegenschaftsebene zu berücksichtigen. Für die SPA ist 2023 die erste offizielle Teilnahme am PRI-Rating erfolgt.

---

## UNSER NACHHALTIGKEITSANSATZ

Die SPA hat sich den globalen Klimaschutzziele verpflichtet und will ihren Beitrag zum Erreichen des nationalen CO<sub>2</sub>-Reduktionsziels leisten. Als Teil der Immobilienbranche anerkennt sie ihren Einfluss auf den Umgang mit natürlichen Ressourcen, die es klug und sparsam zu nutzen gilt. Der speziell für die Anlagestiftung erarbeitete, umfassende Nachhaltigkeitsansatz bestimmt dabei die gegenwärtige und zukünftige Ausrichtung: Die SPA verpflichtet sich, Nachhaltigkeitsaspekte in allen Phasen des Investitionsprozesses angemessen zu berücksichtigen – bei Akquisitionen und Projektentwicklungen, im Portfolio- und Asset-Management, bei der Bewirtschaftung von Bestandsliegenschaften sowie bei Sanierungen.

Langfristig eine attraktive Rendite für ihre Investoren zu erzielen, bleibt das übergeordnete wirtschaftliche Ziel der SPA. Schliesslich handelt es sich um Vorsorgegelder. Doch das Thema Nachhaltigkeit wird gerade auch für Pensionskassen ein immer wichtigeres Kriterium. Die SPA hat sich seit ihrer Gründung zur Berücksichtigung von ESG-Kriterien verpflichtet und verfolgt dabei folgende Ziele:

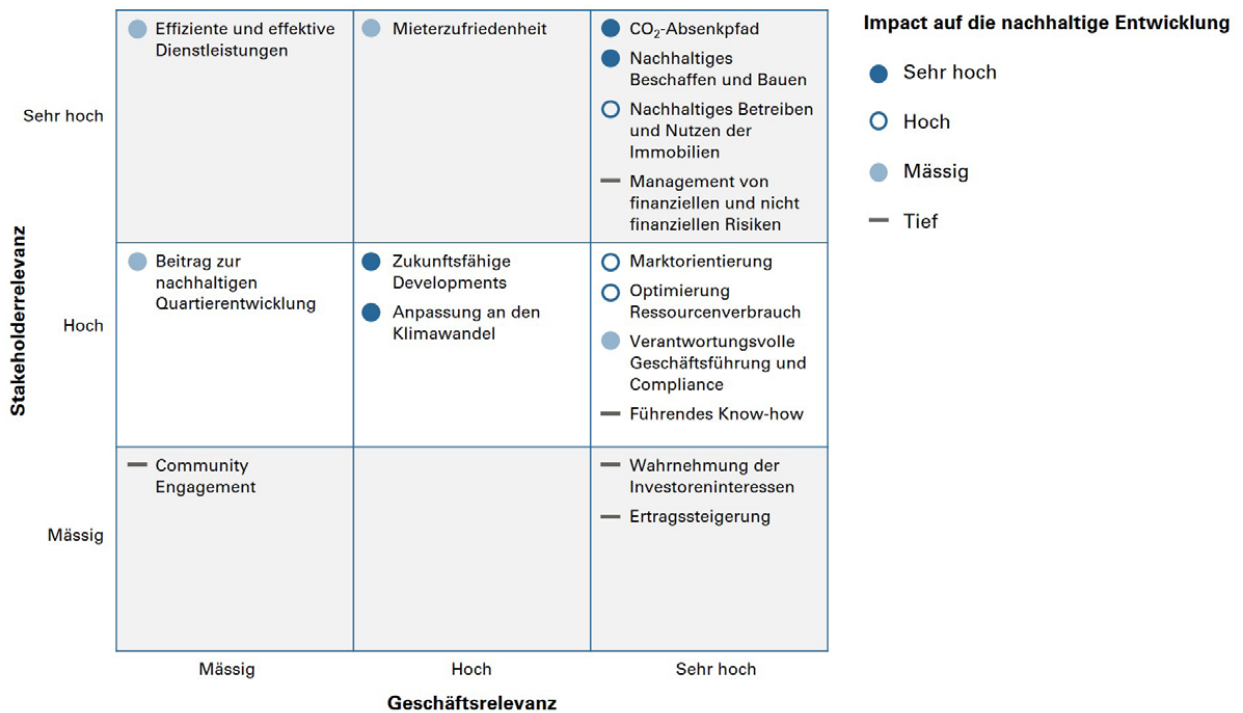
- **Umwelt:** Die SPA strebt das Netto-Null-Ziel 2050 des Bundesrates an.
- **Soziales:** Die SPA entwickelt und unterhält ein Immobilienportfolio, bei dem die Nutzer im Zentrum stehen und das zu einer nachhaltigen Quartierentwicklung beiträgt.
- **Governance:** Die SPA berücksichtigt im Sinne einer verantwortungsvollen Unternehmensführung ESG-Aspekte in ihrer Organisation und in ihren Geschäftsprozessen.

## UNSERE WESENTLICHEN THEMEN

Der SPA ist es wichtig, wirtschaftliche, soziale, ökologische und Governance-Themen zu identifizieren, die für sie und ihre Stakeholder wesentlich sind. Berücksichtigt werden müssen dabei zum einen die Interessen der Anleger, zum andern aber auch die Interessen weiterer Stakeholdergruppen wie Mieter, Geschäftspartner, Mitarbeitende der mandatierten Managementgesellschaften und Behörden. Die als wesentlich eingestuft Themen bilden die Basis für übergreifende Ziele und Massnahmen, die in einer Roadmap festgehalten sind. Die Themen und die Roadmap werden jährlich durch die Geschäftsführung überprüft und dem Stiftungsrat zur Genehmigung vorgelegt.

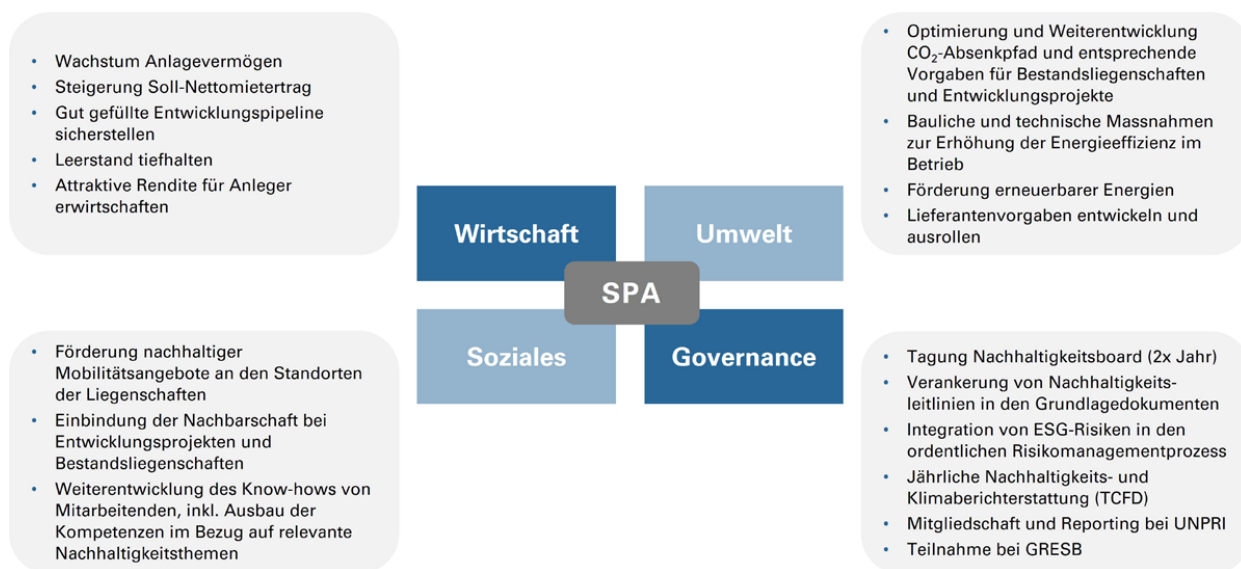
Die nachfolgende Abbildung visualisiert die Relevanz, welche die als wesentlich identifizierten Themen für die Stakeholder, für die langfristige Wertschöpfung (Geschäftsrelevanz) und für den Impact auf die nachhaltige Entwicklung haben.

### Wesentlichkeitsmatrix



## UNSERE NACHHALTIGKEITSAMBIITION UND ROADMAP

Die übergreifenden Nachhaltigkeitsambitionen der SPA sind in die vier Bereiche Wirtschaft, Umwelt, Soziales und Governance gegliedert. Für jeden Bereich sind konkrete Schwerpunkte und Ziele formuliert, welche als Leitfaden für das konkrete Handeln dienen. So werden wirtschaftliche und unternehmerische Interessen mit ökologischen beziehungsweise sozialen Vorhaben und Verpflichtungen kombiniert.



## WIRTSCHAFTLICHE PERFORMANCE

Um den Anlegern einen langfristigen und nachhaltigen Geschäftserfolg zu sichern, verfolgt die SPA eine ambitionierte Wachstumsstrategie, wonach das Portfolio auf über CHF 4 Mrd. wachsen soll. Die SPA hat klare Diversifikationskriterien hinsichtlich Nutzung und Geografie der Anlageobjekte verabschiedet, um diese Strategie erfolgreich umzusetzen. Neben der Akquisition von strategiekonformen Liegenschaften und einer vielversprechenden Entwicklungspipeline mit einem mittel- bis langfristigen Investitionsvolumen von rund CHF 0.6 Mrd. soll das attraktive Renditeziel von 3 bis 4% p. a. erwirtschaftet werden. Im Berichtsjahr konnte Swiss Prime Site Solutions als mandatierte Managementgesellschaft den Wachstumskurs der SPA wie geplant weiter vorantreiben. So konnten neun Liegenschaften erworben werden. 2023 wurden zusätzlich drei nicht mehr strategiekonforme Liegenschaften veräussert. Aufgrund des schwierigen wirtschaftlichen Umfelds war der Emissionsmarkt stark eingeschränkt. Die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» konnte trotz der anspruchsvollen Marktlage mit einer erfolgreichen Emission von CHF 44 Mio. (inkl. Sacheinlage) das Eigenkapital stärken.

### **Capital Bay Management managed «SPA Living+ Europe» nach ESG-Kriterien**

«SPA Living+ Europe» ist die jüngste Anlagegruppe der SPA, die ausschliesslich in der Eurozone in langfristig vermietete Serviced-Living-Immobilien investiert. Aktuell liegt der Investitionsschwerpunkt aufgrund des attraktiven Preisniveaus und des sehr ausgewogenen Rendite-Risiko-Profiles im deutschen Seniorenresidenzenmarkt. Hier bieten sich sogar im anspruchsvollen Umfeld mit stark angestiegenen Zinsen immer attraktivere Möglichkeiten, da der überwiegende Teil der fremdkapitalgetriebenen Investoren in der aktuellen Marktphase keine Akquisitionen tätigen wollen und deutsche Banken im Finanzierungsmarkt weniger aktiv sind. Im zurückliegenden Jahr wurde gemeinsam mit Swiss Prime Site Solutions erstmals das Bestandsportfolio einer ausführlichen Due-Diligence-Prüfung unter ökologischen Aspekten unterzogen und es wurden ähnlich zur Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» die Energie- und die Ressourcenverbräuche gemäss den AMAS-Vorgaben (Asset Management Association Switzerland) und auf Basis der tatsächlichen Verbräuche rapportiert.

Das Mandat für das Asset Management auf den obengenannten Märkten hat die SPA dem deutschen Investmentmanager Capital Bay übertragen, der mit seiner segmentspezifischen Objekt- sowie operativen Pflegeexpertise als kompetenter Partner für dieses Anlageprodukt agiert.

### **ESG-Due-Diligence bei Akquisitionen**







Um das Wachstum im Anlageprodukt «SPA Immobilien Schweiz» möglichst nachhaltig zu gestalten, sind die Due-Diligence-Prüfungen bei Akquisitionen von Bestandsliegenschaften systematisch um ESG-Kriterien erweitert worden. Dabei werden Kriterien des SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) wie auch des GRESB-Benchmarks (Global Real Estate Sustainability Benchmark) verwendet. Entsprechende Checklisten mit ESG-Kriterien sind in allen Kaufprozessen verankert und werden kontinuierlich angewendet.

### **Zukunftsfähige Developments: Praxisanwendung bei Bauprojekten**

Nachhaltiges Bauen ist eine der zentralen Bestrebungen der SPA. Entsprechende Zertifizierungen für verschiedene Bau- und Entwicklungsprojekte werden somit angestrebt. Als Leitfaden für nachhaltiges Bauen verwendet die SPA den SNBS Gold. Die SPA legt bei der Planung und Konzeption eines neuen Gebäudes Wert darauf, die Kriterien des SNBS Gold zu erfüllen, und strebt anschliessend bei allen Bauten eine SNBS-Zertifizierung auf Stufe Gold an. Ausserdem ist die SPA bestrebt neue innovative und nachhaltige Materialien wie zum Beispiel Dämmung aus Abbruchmaterial, Beton mit CO<sub>2</sub>-speichernden Eigenschaften, Fassadenbegrünungen, Biodiversität in den Innenhöfen oder Leuchten, welche 90% der Energie sparen, zu verwenden.

Für die Entwicklungsprojekte an der Bucheggstrasse in Zürich und im Tribschenquartier in Luzern (Tribsche 2) hat die SPA die provisorischen SNBS-Gold-Zertifizierungen erhalten. In Zuchwil haben die beiden Projekte Rivernest und Riverside Etappe 1 jeweils im Berichtsjahr ein 2000-Watt-Areal-Zertifikat erhalten. Ein 2000-Watt-Areal steht für Energieeffizienz, erneuerbare Energien und Klimafreundlichkeit sowie nachhaltige Mobilität und ein attraktives Lebensumfeld. Das Zertifikat ist jeweils zwei Jahre (in der Entwicklung) bzw. vier Jahre (im Betrieb) gültig. Die Areale werden dadurch regelmässig evaluiert. Ziel ist es, dass sich die Areale kontinuierlich weiterentwickeln, statt nur einmal die geforderten Kriterien zu erfüllen.

## Zertifizierungen bei den Entwicklungsprojekten – Auswahl









	Projekt	Zertifizierung	Nachhaltigkeit
	<b>Tribsche 1</b> Luzern Abgeschlossen in 2022	Minergie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PV mit ZEV</li> <li>• Elektromobilität</li> <li>• Energiepfehlung</li> </ul>
	<b>RiverNest</b> Zuchwil Abgeschlossen in 2022	2000-Watt-Areal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PV auf dem Dach und Brüstungen</li> <li>• Energiespeicher</li> <li>• ZEV</li> </ul>
	<b>Riverside 1. Etappe</b> Zuchwil Abgeschlossen in 2022	2000-Watt-Areal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PV auf Dächern</li> <li>• PV Fassade Haus B4</li> <li>• Smart Home APP</li> <li>• Grundwasserthermie</li> </ul>
	<b>Greenway</b> Thônex	Minergie (nachträglich)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PV auf dem Dach</li> <li>• Elektromobilität</li> <li>• Erdsonden</li> <li>• Umgebungsgestaltung und Park</li> </ul>
	<b>Litterna</b> Visp	Prüfung nachträgliche SNBS-Zertifizierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektromobilität und PV</li> <li>• Fernwärme für Heizung / Free Cooling über offenes Wasser</li> <li>• Nebeldüsen in Innenhof</li> </ul>
	<b>Eco-Living</b> Zürich	SNBS Gold (5.3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektromobilität und PV</li> <li>• Erdsonden</li> <li>• Ökologischer Beton</li> <li>• Umgebung, Innenhof als Gestaltungselement</li> </ul>

## Zertifizierungen im Bestand

Für die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» wurden im Berichtsjahr vier Pilotzertifizierungen von Bestandsliegenschaften durchgeführt. Ziel war es, das am besten geeignete System für die Zertifizierung von weiteren Liegenschaften im Portfolio zu eruieren. Dabei wurden die Systeme BREEAM CH Bestand<sup>1</sup>, DGNB Gebäude im Betrieb<sup>2</sup> (GiB) und SSREI<sup>3</sup> hinsichtlich Dokumentationsaufwand, Kosten und Aufzeigen von möglichem Optimierungspotenzial bewertet.

Basierend auf den Erkenntnissen aus den Pilotzertifizierungen ist geplant, im kommenden Jahr weitere ausgewählte Bestandsliegenschaften mit dem System DGNB GiB zu zertifizieren. Die SPA ist allerdings derzeit nicht bestrebt, das gesamte Portfolio flächendeckend zu zertifizieren, sondern beschränkt sich auf einzelne spezifische Liegenschaften. Ausschlaggebend für DGNB GiB waren vor allem das kontinuierliche Verbesserungsmanagement (Plan – Do – Check – Act) sowie die enge Verwandtschaft des deutschen Systems mit den Schweizer Bedürfnissen. Dies wird durch die Prüfung der Zertifizierung und Ausstellung des Zertifikates durch die SGNi<sup>4</sup> (Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft) bestärkt.

## Zertifizierungen bei den Bestandsobjekten – Auswahl

	Standort	Baujahr	Mietfläche	Nutzung	Zertifizierung	Ergebnis
	<b>St. Gallen</b> Untere Kräzern 2, 2a, 2b	2010	1 776m <sup>2</sup>	Wohnen	 SSREI	1.75 (Ø 1.84)
	<b>Volketswil</b> Industriestrasse 20	2001	16 997m <sup>2</sup>	Gewerbe	 BREEAM®	3 Sterne / Gut (40%)
	<b>Zürich</b> Nansenstrasse 21	1928	2 476m <sup>2</sup>	Wohnen und Gewerbe	 DGNB	Silber (53%)
	<b>Wittenbach</b> Im Zentrum 2/2a/2b/3/3a/3b	2008	8 022m <sup>2</sup>	Wohnen und Gewerbe	 DGNB	Silber (63%)

<sup>1</sup> Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology (BREEAM), <https://breeam.de/breeam/was-ist-breeam/>

<sup>2</sup> Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB), <https://www.dgnb.de/de/zertifizierung/gebaeude/gebaeude-im-betrieb>

<sup>3</sup> Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI), <https://ssrei.ch/>

<sup>4</sup> <https://www.sgni.ch/>



---

## GOVERNANCE

### Risikomanagement

Die SPA berücksichtigt im Sinne einer verantwortungsvollen Unternehmensführung ESG-Aspekte in ihrer Organisation und in ihren Geschäftsprozessen. So sind ESG-Risiken in den ordentlichen Risikomanagementprozess integriert. Kurz- und mittelfristig liegt ein Fokus hier auf Klimarisiken. Die SPA veröffentlicht in diesem Berichtsjahr zum ersten Mal einen Bericht zu den Klimarisiken in Anlehnung an die Anforderungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Den TCFD-Bericht finden Sie im Anhang auf Seite 112.

### Entscheidungsstrukturen

Der Stiftungsrat der SPA legt die übergreifenden Nachhaltigkeitsziele fest, ebenso die Strategie, wie diese erreicht werden sollen. Die Fortschritte werden jährlich vom Stiftungsrat überprüft. Die Umsetzung der Strategie erfolgt durch die geschäftsführende Gesellschaft Swiss Prime Site Solutions AG. Diese stellt sicher, dass zum Beispiel klimabezogene Risiken und Chancen in allen Phasen des Anlageprozesses berücksichtigt werden – und dies sowohl beim Erwerb als auch bei der Entwicklung und Bewirtschaftung. Entsprechende Informationen, etwa über klimabezogene Risiken eines potenziellen Akquisitions- oder Entwicklungsprojekts, werden dem Stiftungsrat unterbreitet. Die geschäftsführende Gesellschaft erstattet dem Stiftungsrat periodisch Bericht.

Die SPA hat 2022 ein Nachhaltigkeitsboard etabliert. Das Board besteht aus vier Stiftungsräten und fünf Vertretern der Swiss Prime Site Solutions AG, darunter der Chief Investment Officer sowie der Head Sustainability der Swiss Prime Site Solutions AG. Das Nachhaltigkeitsboard trifft sich zweimal jährlich, um die Weiterentwicklung strategischer Nachhaltigkeitsthemen festzulegen und die Umsetzung der bestehenden ESG-Ziele zu kontrollieren und zu optimieren.

### Policies

Es wird eine verantwortungsvolle und zukunftsorientierte Umwelt- und Energiepolitik sowie eine sinnvolle Ressourcennutzung verfolgt. Das Konzept zur Umweltpolitik orientiert sich am Pariser Klimaabkommen und am Netto-Null-Ziel 2050 des Bundesrates. Die Einhaltung dieser übergeordneten Ziele durch die geschäftsführende Gesellschaft Swiss Prime Site Solutions AG wird sichergestellt durch die für die Swiss Prime Site Gruppe geltenden Reglemente, Kodizes und Weisungen. So hält sich die Swiss Prime Site Solutions AG an den Verhaltenskodex für Lieferanten, der das Ziel einer verantwortungsbewussten und kundenorientierten Beschaffungspolitik verfolgt. Dieser Kodex basiert auf den Prinzipien des United Nations Global Compact für Wirtschaft und Menschenrechte und auf der Erklärung der Internationalen Arbeitsorganisation über grundlegende Prinzipien und Rechte bei der Arbeit (International Labour Organization, ILO).

### Deutliche Verbesserung bei GRESB-Rating

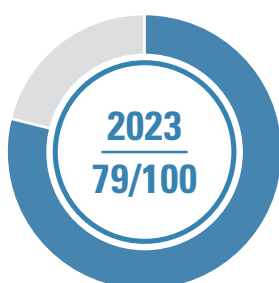
Die Anlagestiftung nimmt für die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» seit dem Berichtsjahr 2021 (Grace Period) am Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teil. In diesem Berichtsjahr nahm die SPA zum zweiten Mal offiziell am GRESB-Rating teil. Dabei erhielt sie das 3-Star-Rating für das Bestandsportfolio und das 4-Star-Rating für die Entwicklungsprojekte.

Im Vergleich zur ersten offiziellen GRESB-Eingabe im vergangenen Jahr konnte sich die SPA sowohl im Bestand wie auch bei den Projektentwicklungen um jeweils zwei Sterne verbessern. Die grossen Treiber für die sprunghafte Steigerung waren vor allem:

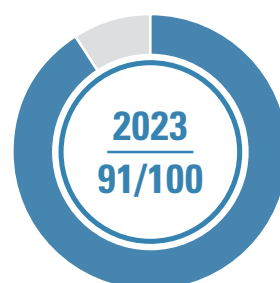
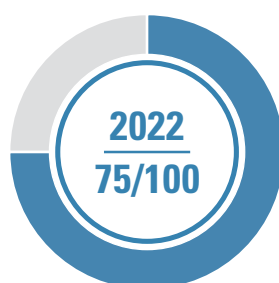
- **Das Management:** Einführung von ESG-Leistungszielen für Mitarbeitende und ein verbessertes ESG-Reporting
- **Die Performance:** Definition von langfristigen Zielen zur Performanceverbesserung und die externe Third-Party-Prüfung der Performancedaten
- **Das Development:** Orientierung an nachhaltigem Gebäudestandard und Erreichung von bestimmtem Zertifizierungslevel sowie erhöhte Abdeckung an zertifizierten oder für die Zertifizierung registrierten Entwicklungsprojekten



#### GRESB SCORE UND RATING STANDING INVESTMENT



#### GRESB SCORE UND RATING DEVELOPMENT



#### PRI-RATING

Die SPA ist seit November 2020 Mitglied der UN Principles for Responsible Investment (UN PRI) und hat 2021 als «Grace Period» und 2023 zum ersten Mal offiziell gemäss dem PRI-Framework berichtet. Aufgrund interner Umstellungen bei PRI hat die Berichterstattung im Jahr 2022 nicht stattgefunden.

#### Star score 2023

«Policy, Governance and Strategy»



«Confidence Building Measures»



#### Teilnahme am REIDA-Benchmarking

Der Non-Profit-Verein REIDA (Real Estate Investment Data Association) hat einen Standard für die Ermittlung der wichtigsten umweltrelevanten Kennzahlen im Immobilienbereich erarbeitet. Nach diesem REIDA-Standard wurde im Jahr 2023 ein Benchmarking mit knapp 5000 Bestandsliegenschaften beziehungsweise rund 60 Immobilienportfolios durchgeführt. Die «SPA Immobilien Schweiz» hat zum ersten Mal mit ihrem Portfolio am aktuellen REIDA-Benchmarking teilgenommen. Die Tabelle mit den Umweltkennzahlen finden Sie auf Seite 25.

## UMWELT

### Netto-Null-Ziel und CO<sub>2</sub>-Absenkpfad

Die SPA ist sich ihrer Verantwortung für den Klimaschutz bewusst und setzt sich Ziele, um ihren Beitrag zum 1.5-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens sowie zum vom Schweizer Bundesrat angestrebten Netto-Null-Ziel bis 2050 zu leisten. Als Zwischenziel wird bis 2030 eine Reduktion der Emissionen um bis zu 50% und bis 2040 um bis zu 80%, ausgehend vom Basisjahr 2020, angestrebt.

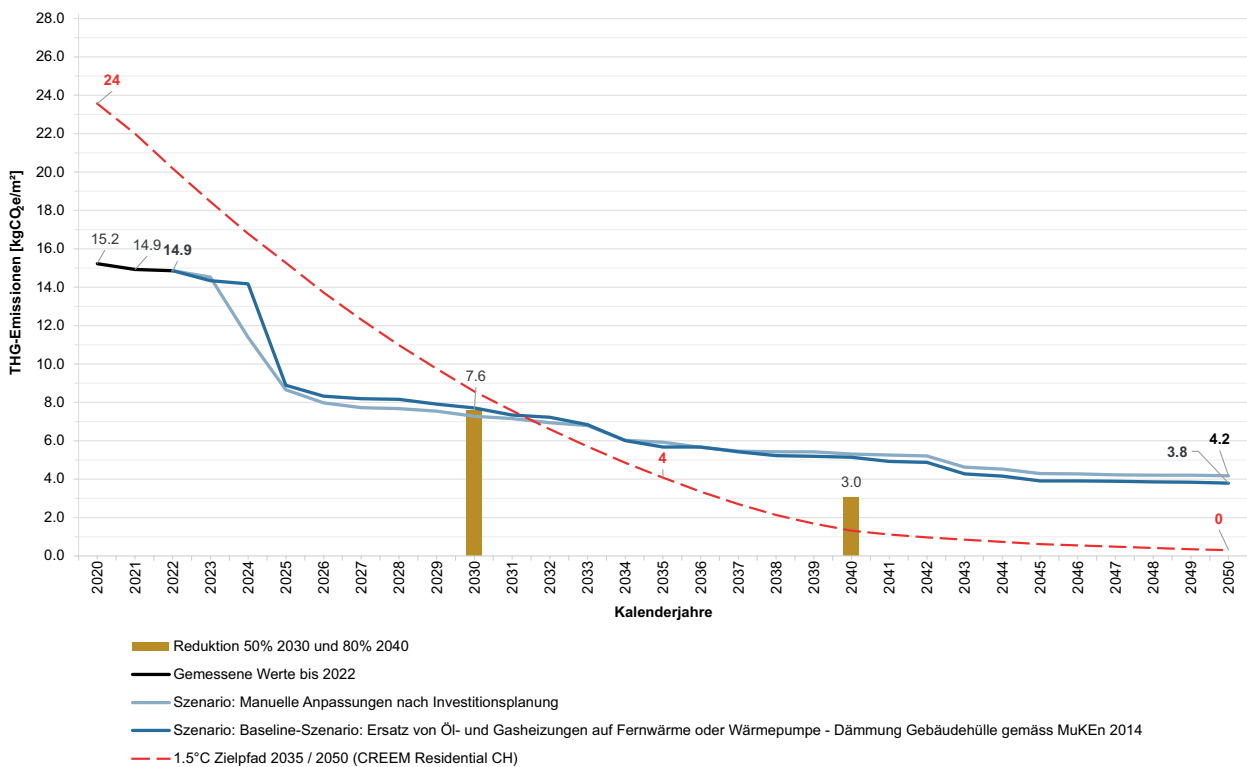
Der grösste Hebel, die Treibhausgasemissionen zu reduzieren und damit zum Klimaschutz beizutragen, liegt für die SPA im eigenen Immobilienportfolio. Der im Jahr 2022 implementierte und 2023 weiterentwickelte CO<sub>2</sub>-Absenkpfad für das bestehende Portfolio «SPA Immobilien Schweiz» konzentriert sich deshalb auf den Energieverbrauch und den Energiemix in den Liegenschaften.

Im Moment liegt der Fokus des Absenkpfares auf dem Betrieb des Portfolios Scope 1<sup>1</sup> und 2<sup>2</sup> inkl. Anteilen des Scope 3<sup>3</sup> gemäss GHG-Protocol<sup>4</sup>. Scope-3-Emissionen wie graue Energie im Bau etc. sind derzeit nicht Bestandteil des Absenkpfares. Ziel ist es, dass die CO<sub>2</sub>-Intensität pro Quadratmeter unter dem von CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) definierten 1.5-Grad-Reduktionsszenario für Wohnliegenschaften in der Schweiz verbleibt.

Die wesentlichen Handlungsfelder mit direktem Einfluss auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen liegen beim Wechsel von fossiler zu nicht fossiler Wärmeerzeugung und bei der Gebäudehüllensanierung. Um die Massnahmen in diesen Handlungsfeldern gesamtseitlich zu planen und sinnvoll aufeinander abzustimmen, integriert die SPA die Vorgaben des CO<sub>2</sub>-Absenkpfares schrittweise in die Objektstrategien jeder einzelnen Liegenschaft.

### CO<sub>2</sub>-Absenkpfad und Klimaziel 2050 (Scope 1, 2 & 3)

#### Portfolio «SPA Immobilien Schweiz» (117 Liegenschaften)



<sup>1</sup> Scope 1 umfasst den fossilen Brennstoffgebrauch im Gebäude.

<sup>2</sup> Scope 2 beinhaltet den Strom- und Fernwärmeverbrauch, der von Energieversorgern bezogen wird.

<sup>3</sup> Scope 3 umfasst in diesem Fall den mieterseitigen Energieverbrauch sogenannter «single tenants» die aus Sicht der SPA nicht unter Scope 1 und 2 fallen sowie den berechneten Mieterstrom für die übrigen Liegenschaften.

<sup>4</sup> Greenhouse Gas Protocol

### Erläuterung der Szenarien und Zielpfad

Der Absenkpfad basiert von 2020 bis 2022 auf effektiv gemessenen Werten und ab 2023 auf Massnahmen resultierend aus den durchgeführten Zustandsanalysen, welche in die Objektstrategien der einzelnen Liegenschaften integriert wurden (Investitionsplanung). Dies entspricht einer realistischen Abbildung der Massnahmen (manuelles Szenario). Liegenschaften, bei denen noch keine Zustandsanalyse durchgeführt wurde (ca. 30 LG) wird das Baseline-Szenario angewendet.

Die Differenz zum letztjährigen Bericht entsteht durch das Ergänzen umfassender Energiedaten und dem Scope 3 Anteil der mieterverbrauchten Elektrizität für das gesamte Portfolio, der seit diesem Jahr neu inkludiert ist und auch rückwirkend modelliert wurde. Im letztjährigen Bericht wurde nur der Mieterstrom der «single tenants» Liegenschaften berücksichtigt.

Szenario		Beschreibung
Bauliche Massnahmen	Baseline-Szenario	<p><u>Wärmeerzeugung</u> Die bestehenden fossilen Wärmeerzeugungsanlagen werden nach Erreichen der Lebensdauer durch eine ökologischere Wärmeversorgung ersetzt. Abklärung je nach regionalen Gegebenheiten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fernwärmeanschluss</li> <li>2. Erdsonden Wärmepumpe</li> <li>3. Grundwasser Wärmepumpe</li> </ol> <p>Ist keine der drei Varianten möglich, wird im Modell eine Aussenluft Wärmepumpe angenommen. Pellets- sowie Holzschnitzel Heizungen werden nicht berücksichtigt.</p> <p><u>Sanierung Gebäudehülle</u> Gemäss Sanierungszyklus werden die Gebäudebestandteile anhand der Richtwerte Wärmedämmung gemäss MuKE n 2014 berechnet.</p>
	Manuelles Szenario	Reelles manuell erstelltes Szenario mit den Massnahmen und Zeitpunkten der Objektstrategien und Investitionsplanungen.
Zielpfad	CRREM Residential 1.5°C	Als Zielpfad wurden die Daten von CRREM «Carbon Risk Real Estate Monitor» zur Erreichung des 1.5°C Klimaziels verwendet. Die berechneten Richtwerte beziehen sich auf eine Multi-Family Residential Nutzung und werden 1x jährlich aus dem noch vorhandenen THG-Budget berechnet.

### Datengrundlage Absenkpfad

#### Anzahl Liegenschaften

Das Model enthält insgesamt 117 Liegenschaften aus dem «SPA Immobilien Schweiz»-Portfolio 2022 ohne Bauland, Bauprojekte und Gesamtanierungen.

#### Spezifische Gebäudeinformationen

Spezifische Gebäudeinformationen wie Fläche, Baujahr der Gebäudebestandteile etc. wurden einmalig aus den vorhandenen Objektstrategien integriert. Die Lebensdauer der einzelnen Gebäudebestandteile ist gemäss SIA 2047 Energetische Gebäudeerneuerung hinterlegt.

#### Energiebezugsfläche (EBF)

Der Anteil der gemessenen Energiebezugsflächen (EBF) umfasst etwas mehr als die Hälfte der gesamten EBF. Die restlichen EBFs wurden aus der vermietbaren Fläche (VMF) anhand eines Erfahrungsfaktors (durchschnittlicher Erfahrungswert aus ausgemessenen Flächen) berechnet.

#### Energieverbrauchsdaten

Bei den Energieverbrauchsdaten handelt es sich um effektiv gemessene Werte gemäss Abrechnung der Lieferwerke (2022). Das Absenkpfad-Modell wurde je Liegenschaft mit den Jahresverbräuchen 2022 ergänzt, somit sind die Kalenderjahre 2020 bis 2022 als effektiv gemessene Referenzwerte hinterlegt. Der Anteil des Mieterstroms steht nicht zur Verfügung und wurde anhand der Nutzungsart sowie der Fläche abgeschätzt<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> SIA 380:2015 Grundlagen für energetische Berechnungen von Gebäuden, Anhang C Beispiel für die Berechnung des bewerteten Gesamtenergiebedarfs

### Elektrizität

Der Absenkpfad enthält für alle Liegenschaften sowohl den Allgemein- wie auch den Mieterstrom.

### Treibhausgasemissionsfaktoren (THGE-Faktoren)

Zur Berechnung der CO<sub>2</sub>-Emissionen werden die schweizweit gültigen KBOB<sup>1</sup>-Faktoren (Ökobilanzdaten im Baubereich 2009/1:2022) nach dem REIDA-Standard verwendet. Pro Energieträger wird ein durchschnittlicher THGE-Faktor zur Berechnung von «kWh» in «kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>» verwendet. Die Aufteilung in direkte und indirekte Emissionen erfolgt gemäss dem REIDA-Standard.

### Umweltkennzahlen

Die Umweltkennzahlen für das Jahr 2022 werden gemäss der aktuellen KGAST-Empfehlung<sup>2</sup> vom 05.12.2023 ermittelt, wobei die Kennzahlen für die Anlagegruppe «SPA Living+ Europe» in diesem Berichtsjahr zum ersten Mal publiziert werden. KGAST orientiert sich dabei an dem AMAS Zirkular Nr. 06/2023<sup>3</sup> vom 11.09.2023, welches auf den REIDA-Standard verweist. Daher wurde zur Gewährleistung einer einheitlichen Berechnung und Vergleichbarkeit der Kennzahlen für die «SPA Immobilien Schweiz» erstmals der REIDA-CO<sub>2</sub>-Report «Methodische Grundlagen»<sup>4</sup> als standardisierte Berechnungsgrundlage verwendet. Die Umweltkennzahlen werden gemäss den REIDA «KPIs» (location-based) in der Tabelle auf Seite 25 aufgeführt. Es werden nur Eigentümerkontrollierte Liegenschaften (EK LG) und keine mieterkontrollierten Liegenschaften (MK LG) berücksichtigt. Die Umweltkennzahlen sind gemäss der REIDA-Methodik klimabereinigt. Die Anwendung des Schweizer REIDA-Standards ist für das EU-Produkt «SPA Living+ Europe» nur eingeschränkt geeignet, da sich die hinterlegten Daten (z. B. Klimadaten) nur auf die Schweiz beziehen.

Eine direkte Vergleichbarkeit mit den Umweltkennzahlen 2021 ist durch die diesjährig zum ersten Mal angewandte standardisierte Berechnungsmethode nur bedingt möglich. Die Umweltkennzahlen 2021 wurden in Anlehnung an den alten REIDA-Standard (Okt. 2022) ermittelt und weisen daher Abweichungen in der Berechnungsmethodik sowie in den Datengrundlagen gegenüber den Kennzahlen 2022 gemäss der aktuellen REIDA-Methodik (Aug. 2023) auf. Es werden in diesem Bericht daher nur die Kennzahlen 2022 ausgewiesen.

Die grosse Industriehalle auf dem Riverside Areal in Zuchwil hat einen Einfluss von ca. 20% auf die Energieintensität des gesamten Portfolios aufgrund des Gewerbeanteils mit hohem Energieverbrauch (Produktion, Schichtarbeit). Es handelt sich dabei allerdings um erneuerbare Energie in Form von Fernwärme, was zu einem hohen Anteil an erneuerbarer Energie im Portfolio beiträgt.

<sup>1</sup> Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren

<sup>2</sup> Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) – «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen – mit weitergehenden Präzisierungen für deren Erhebung»

<sup>3</sup> Asset Management Association Switzerland (AMAS) – «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds»

<sup>4</sup> REIDA-CO<sub>2</sub>-Report «Methodische Grundlagen», 16.08.2023, Version 1.2 final

## Umweltkennzahlen «SPA Immobilien Schweiz» gemäss REIDA, «KPIs» (location-based) EK LG

	Einheit	2022
<b>Anzahl Liegenschaften</b>	<b>LG</b>	<b>68</b>
Bestand mit genügend Energiedaten	LG	62
Bestand ohne genügend Energiedaten	LG	6
Gesamte Fläche	m <sup>2</sup> EBF	375 038
Massgebende Fläche	m <sup>2</sup> EBF	342 209
<b>Abdeckungsgrad</b>	<b>%</b>	<b>91.2</b>
<b>Energieverbrauch</b>	<b>MWh/a</b>	<b>39 480</b>
<b>Energieintensität</b>	<b>kWh/m<sup>2</sup>EBF</b>	<b>115.4</b>
<b>Brennstoffe</b>	<b>%</b>	<b>29.1</b>
Heizöl	%	6.3
Heizgas	%	19.2
Biomasse	%	3.5
<b>Wärme</b>	<b>%</b>	<b>58.0</b>
Nah- und Fernwärme	%	56.2
Umweltwärme	%	1.8
<b>Elektrizität</b>	<b>%</b>	<b>12.9</b>
Elektrizität Wärmepumpe	%	0.7
Elektrizität Allgemein	%	12.2
<b>Anteil erneuerbare Energie</b>	<b>%</b>	<b>44.3</b>
<b>Anteil fossile Energie</b>	<b>%</b>	<b>51.4</b>
<b>Anteil Abwärme/ Anergie</b>	<b>%</b>	<b>26.7</b>
<b>CO<sub>2</sub>e-Emissionen (Scope 1–2)</b>	<b>tCO<sub>2</sub>e/a</b>	<b>4 299</b>
<b>CO<sub>2</sub>e-Emissionsintensität (Scope 1–2)</b>	<b>kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>EBF</b>	<b>12.6</b>
<b>Scope 1</b>	<b>%</b>	<b>46.9</b>
Heizöl	%	14.7
Heizgas	%	32.1
Biomasse	%	0.1
<b>Scope 2</b>	<b>%</b>	<b>53.1</b>
Nah- und Fernwärme	%	22.3
Anergene Emissionen	%	29.2
Elektrizität Wärmepumpe	%	0.1
Elektrizität Allgemein	%	1.5
<b>Wasserverbrauch</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>168 084</b>
<b>Wasserintensität</b>	<b>m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>EBF</b>	<b>0.5</b>

Bemerkung: Die Umweltkennzahlen sind nicht Teil des geprüften Jahresberichts.

## Umweltkennzahlen «SPA Living+ Europe»

	Einheit	2022
<b>Anzahl Liegenschaften (MK LG)</b>	<b>LG</b>	<b>5</b>
Bestand mit genügend Energiedaten	LG	5
Bestand ohne genügend Energiedaten	LG	5
Gesamte Fläche EBF <sub>gemessen</sub>	m <sup>2</sup> EBF	21 576
Massgebende Fläche EBF <sub>gemessen</sub>	m <sup>2</sup> EBF	21 576
<b>Abdeckungsgrad</b>	<b>%</b>	<b>100</b>
<b>Energieverbrauch</b>	<b>MWh/a</b>	<b>2 791</b>
gemessen	%	88.0
berechnet	%	12.0
<b>Energieintensität</b>	<b>kWh/m<sup>2</sup>EBF</b>	<b>129.4</b>
<b>Brennstoffe</b>	<b>MWh</b>	<b>54.0</b>
Heizöl	%	0.0
Heizgas	%	54.0
Biomasse	%	0.0
<b>Wärme</b>	<b>%</b>	<b>25.6</b>
Nah- und Fernwärme	%	25.6
<b>Elektrizität</b>	<b>%</b>	<b>20.5</b>
Elektrizität Wärmepumpe	%	0.0
Elektrizität Allgemein	%	20.5
<b>Anteil erneuerbare Energie</b>	<b>%</b>	<b>37.3</b>
<b>Anteil fossile Energie</b>	<b>%</b>	<b>62.7</b>
<b>CO<sub>2</sub>e-Emissionen (Scope 3)</b>	<b>tCO<sub>2</sub>e/a</b>	<b>457.0</b>
<b>CO<sub>2</sub>e-Emissionsintensität (Scope 3)</b>	<b>kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>EBF</b>	<b>21.2</b>
<b>Scope 3.13 Mieterbeschafft</b>	<b>tCO<sub>2</sub>e/a</b>	<b>457.3</b>
Brennstoffe Mietfläche	tCO <sub>2</sub> e/a	122.3
Wärme Mieter	tCO <sub>2</sub> e/a	274.0
Elektrizität Mieter	tCO <sub>2</sub> e/a	61.0
<b>Wasserverbrauch</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>21 004</b>
<b>Wasserintensität</b>	<b>m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>EBF</b>	<b>1.0</b>

Bemerkung: Die Umweltkennzahlen sind nicht Teil des geprüften Jahresberichts.

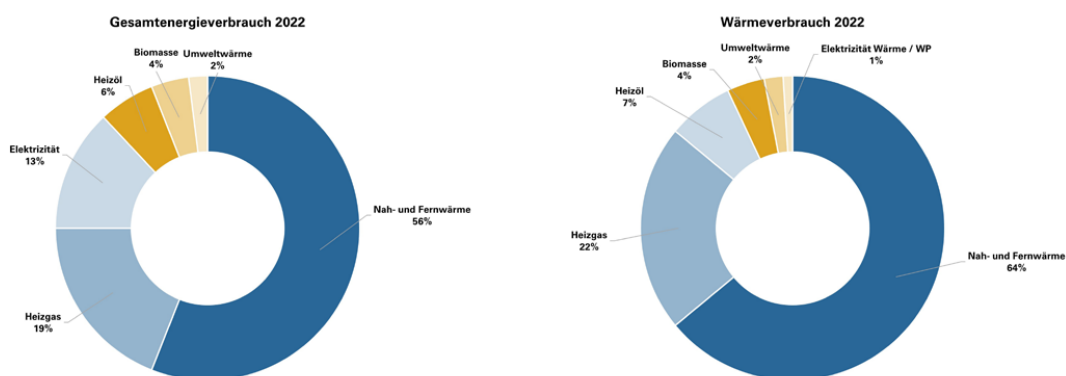
### Datengrundlage:

- Die Anlagegruppe «SPA Living+ Europe» beinhaltet ausschliesslich Single-Tenant-Liegenschaften (MK LG: Mieterkontrollierte Liegenschaften).
- Die Umweltkennzahlen sind nicht klimakorrigiert.
- Die Energiebezugsfläche (EBF) wurde aus Plänen ausgelesen.
- Die Energieverbrauchsdaten für Erdgas, Fernwärme und Elektrizität sowie für den Wasserverbrauch stammen aus den Rechnungen der Lieferwerke.
- Heizwertbezogener Emissionsfaktor: 0.182 kg CO<sub>2</sub>/kWh
- CO<sub>2</sub>-Emissionen Strom: 214.7 g/kWh

## Energieverbrauch

Um den Energieverbrauch systematisch zu erfassen und Einsparpotenziale zu identifizieren, hat die SPA das Energiemonitoring e3m aktualisiert und weitergeführt. Mit dem Monitoring werden Strom-, Wasser- und Wärmeverbrauch in den einzelnen Liegenschaften erfasst, die dann über verschiedene Zeiträume miteinander verglichen und analysiert werden können. Dies ermöglicht es, die energetische Situation sowohl einzelner Objekte als auch des Gesamtportfolios zu bewerten und zu optimieren.

Die untenstehende Grafik zeigt den Energiemix des gesamten «SPA Immobilien Schweiz»-Portfolios gemäss den Umweltkennzahlen auf. Über die Hälfte des Wärmebezugs stammt aus Fernwärme.



## SOZIALES

### Mieterumfrage

Die Immobilienportfolios der SPA sind auf die Bedürfnisse der Nutzenden ausgerichtet. Mietende und Bewohnende werden bei der Entwicklung und beim Unterhalt der Liegenschaften systematisch einbezogen.

Um den Wünschen und Bedürfnissen der Mieterinnen und Mieter gerecht werden zu können, wurde mit ihnen im Jahr 2022 eine Online-Umfrage zur Zufriedenheit mit der Wohnsituation und der Liegenschaftsverwaltung durchgeführt. Der Grossteil der Befragten zeigte sich sehr zufrieden mit der Raumaufteilung, dem Komfort und der Ausstattung der jeweiligen Wohnung. Miet- und Nebenkosten wurden als angemessen eingeschätzt. 60% der Befragten haben eine Mindestbewertung von 8 oder besser bei der Gesamtzufriedenheit mit der Wohnung abgegeben. Der Mittelwert (7.6) lag nur knapp unter dem Overall Benchmark (7.7). Die Bewirtschafter konnten über ein Tool Einsichten in die Inputs der Mietenden erhalten und entsprechende Massnahmen daraus ableiten.

### Weiterentwicklung von Mitarbeitenden

Swiss Prime Site Solutions AG investiert intensiv in die kontinuierliche Weiterentwicklung der Mitarbeitenden. Zur Förderung des Wissensaufbaus in Bezug auf Nachhaltigkeitsthemen werden regelmässig Mitarbeiterschulungen durchgeführt. So fand beispielsweise im Herbst ein Lunch & Learn für alle Mitarbeitenden zum Thema «Sustainable Finance» durch einen externen Experten statt. Die Veranstaltung hat einen Einblick in den historischen und politischen Hintergrund zur Herkunft und Bedeutung des Begriffs Sustainable Finance vermittelt sowie die Zusammenhänge zur Swiss Prime Site AG aufgezeigt (z. B. Green Finance Framework).



