

NACHHALTIGKEITSBERICHT



ZAHLEN UND FAKTEN ZUR NACHHALTIGKEIT «SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ»

186

LADESTATIONEN
TOTAL

22

LIEGENSCHAFTEN
MIT PV

9.01

LEISTUNG TOTAL
PV-ANLAGEN (MWH)

15

ZERTIFIZIERTE
OBJEKTE MINERGIE

7

ZERTIFIZIERTE
OBJEKTE SNBS

1

2000-WATT-AREAL-
ZERTIFIZIERUNG

16

ZERTIFIZIERUNGEN IM
BESTAND (BREEAM,
SGNB GIB, SSREI)

49

OBJEKTE MIT GEAK

9

GREEN LEASES
(GRÜNE MIETVERTRÄGE)

4/5

GRESB RATING
STANDING INVESTMENT
(STERNE)

4/5

GRESB RATING
DEVELOPMENT
(STERNE)

5/5

PRI RATING
MODUL «CONFIDENCE
BUILDING MEASURES»
(STERNE)

4/5

PRI RATING
MODUL «POLICY,
GOVERNANCE AND
STRATEGY» (STERNE)

10.8

CO₂-INTENSITÄT
(SCOPE 1–2)
KGCO₂E/M² EBF

48.5

ANTEIL ERNEUERBARE
ENERGIE (%)

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 2024 konsequent weiterverfolgt. Mit dem 2022 aufgestellten, strategisch orientierten Nachhaltigkeitsboard wurde der Nachhaltigkeitsansatz in der Unternehmensführung institutionell verankert. Als wichtiger Meilenstein zählt die kontinuierliche Weiterführung eines detaillierten CO₂-Absenkpads für das Immobilienportfolio in der Schweiz. Der Absenkpfad basiert auf den einzelnen Objektstrategien und erlaubt eine geplante, stetige Reduzierung des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen des gesamten Portfolios. Die SPA nahm auch in dieser Berichtsperiode am für die Immobilienindustrie relevanten Bewertungssystem «Global Real Estate Sustainability Benchmark» (GRESB) teil und konnte ihre Punktzahl im Vergleich zur vorjährigen Teilnahme verbessern. Als «UN Principles for Responsible Investment» (UNPRI) Signatory unterstreicht die SPA ihre Zielsetzung, ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance) bei ihren Anlageentscheidungen auf Unternehmens-, Fonds- und Liegenschaftsebene zu berücksichtigen. Die SPA konnte sich beim PRI-Rating 2024 ebenfalls gegenüber dem Vorjahr verbessern.

Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht berücksichtigt die Anforderungen der ASIP¹ als «Early adopter».

UNSER NACHHALTIGKEITSANSATZ

Die SPA hat sich den globalen Klimaschutzzielen verpflichtet und will ihren Beitrag zum Erreichen des nationalen CO₂-Reduktionsziels leisten. Der speziell für die Anlagestiftung erarbeitete, umfassende Nachhaltigkeitsansatz bestimmt dabei die gegenwärtige und die 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. Die SPA verfolgt als Nachhaltigkeitsansatz die ESG-Integration durch die Berücksichtigung von ESG-Kriterien im Anlageprozess und verfolgt dabei folgende Ziele:

- **Environment (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.

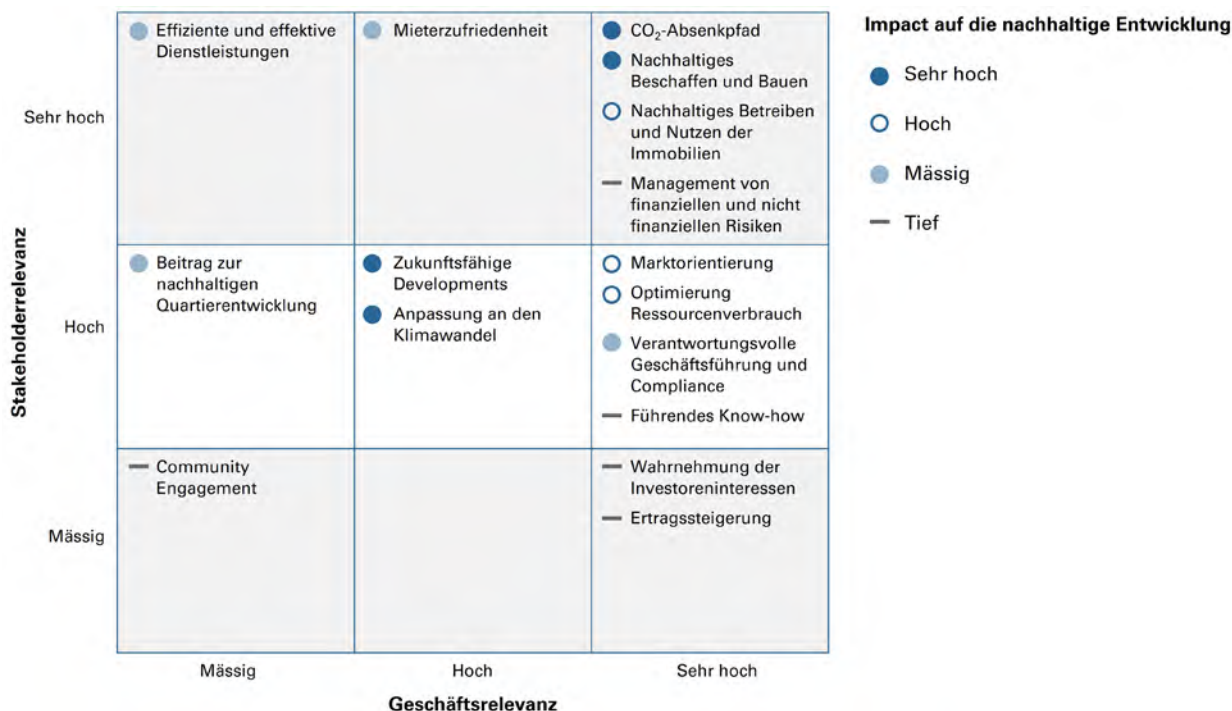
¹ ASIP-ESG-Reporting: Standard für Pensionskassen V 1.1, Inkrafttreten: 1.1.2025

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.

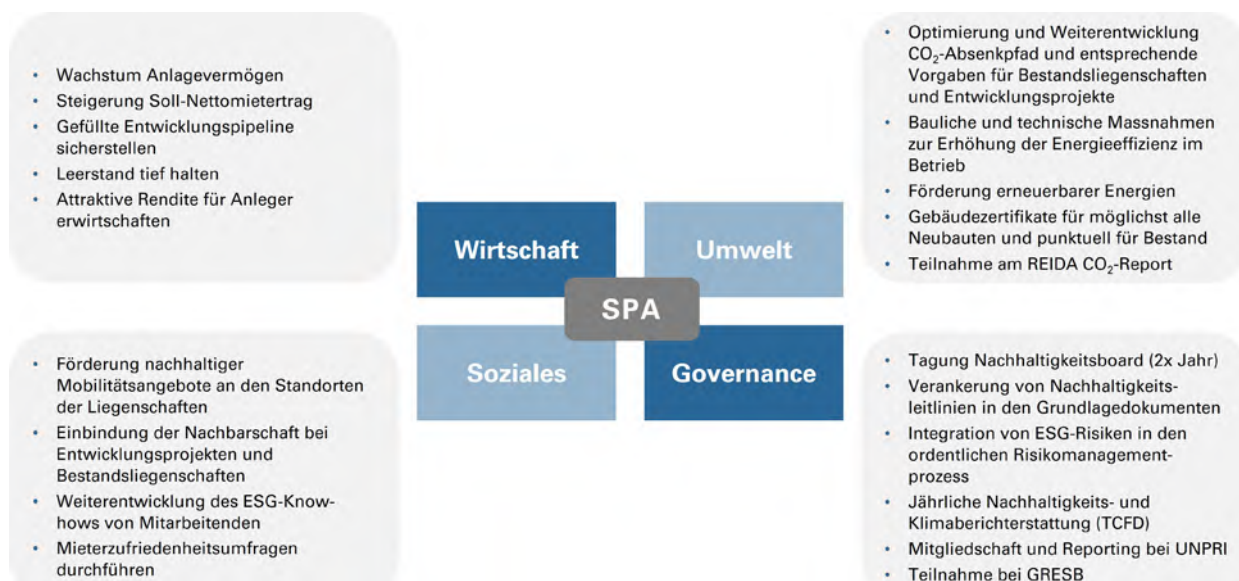
Die nachfolgende Abbildung visualisiert die Relevanz, welche die als wesentlich identifizierten Themen für die Stakeholder, für die langfristige Wertschöpfung (Geschäftsrelevanz) und für den Impact auf die nachhaltige Entwicklung haben.

Wesentlichkeitsmatrix



UNSERE NACHHALTIGKEITSAMBITION 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.



ESG Due Diligence bei Akquisitionen

Bei der Prüfung neuer Anlagen wird eine systematische ESG-Due-Diligence-Prüfung (DD-Prüfung) durchgeführt. Dadurch können wesentliche ESG-Risiken und -Chancen identifiziert und gegebenenfalls zukünftige Optimierungsmassnahmen bereits zum Zeitpunkt des Antritts der Investition strategisch vordefiniert werden. Die bestehenden DD-Prüfungen bei Akquisitionen sind um spezifische ESG-Kriterien, basierend auf dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) erweitert worden. Entsprechende Checklisten mit ESG-Kriterien sind in allen Kaufprozessen verankert und werden kontinuierlich angewendet.

Zukunftsfähige Developments: Praxisanwendung bei Bauprojekten

Als Leitfaden für nachhaltiges Bauen verwendet die SPA den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Die SPA legt bei der Planung und Konzeption eines neuen Gebäudes Wert darauf, die Kriterien des SNBS 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 CO₂-speichernden Eigenschaften, Fassadenbegrünungen, Biodiversität in den Innenhöfen oder Leuchten, welche 90% der Energie sparen, zu verwenden.

2024 erhielt die SPA für das Entwicklungsprojekt Eco-Living an der Bucheggstrasse in Zürich eine SNBS Gold-Zertifizierung und für das Projekt im Tribtschen-Quartier in Luzern (Tribtsche 2) das provisorische SNBS-Gold-Zertifikat. In Visp wird aufgrund der guten und nachhaltigen Qualität des Gebäudes eine nachträgliche SNBS-Zertifizierung angestrebt.

In Zuchwil haben die beiden Projekte Rivernest und Riverside Etappe 1 bereits 2023 jeweils ein 2000-Watt-Areal-Zertifikat erhalten. Ein 2000-Watt-Areal steht für Energieeffizienz, erneuerbare Energien und Klimafreundlichkeit sowie nachhaltige Mobilität und ein attraktives Lebensumfeld.

Kreislauffähiges Entwickeln und nachhaltige Bauweise mit Holz

Kreislauffähiges Entwickeln bedeutet, bereits in der Strategiephase innovative Handlungsmöglichkeiten zu erarbeiten, um den Lebenszyklus von bestehenden Bauteilen so weit wie möglich zu verlängern. Bei über 70% unserer Projektentwicklungen handelt es sich um Projekte, welche die bestehende Substanz weiternutzen, diese erweitern und verdichten. Bereits in der Konzeption wird berücksichtigt, dass die Gebäude am Lebensende sortenrein demontiert werden können und eine Wiederverwendung der Bauteile möglich ist.

Projektbeispiele von Holz- bzw. Holzhybridkonstruktionen

Beim Mehrfamilienhaus an der Bucheggstrasse hat die Swiss Prime Anlagestiftung eine Hybridbauweise bei den Aussenwänden (Holzelementwände) und eine Fassadenverkleidung in Holz gewählt. Teilweise wurden auch die Innenwände aus Holz ausgeführt.

Beim Mehrfamilienhaus «Tribse II» in Luzern hat die Swiss Prime Anlagestiftung eine Holzverkleidung bei der Hauptfassade sowie den Wänden, Decken und Böden der Loggien gewählt. Ausserdem wurden die Innen- und Aussenbereiche der Laubengänge mit Holz verkleidet. Darüber hinaus konnten bei der Online-Bauteilbörse «Salza» u.a. Doppelböden und Heizkörper zur Wiederverwendung verkauft werden.

Beim Projekt «Co Next» in Muttenz erfolgte die Nutzung von Re-Use-Metall-Paneelen an den Fassaden, die einen besonderen Nachhaltigkeitswert für die Überbauung bilden. Zudem bildet das Urban-Living-Lab (ULL) als weitestgehend autarker Pavillon ein Pilot-Projekt für die Wiederverwendung von Abbruchmaterialien sowie die Umsetzung nachhaltiger Bauformen. Das Projekt hat bereits ein provisorisches SNBS-Zertifikat (Gold) erhalten.

Zertifizierungen Entwicklungsprojekte

	Projekt	Zertifizierung	Nachhaltigkeit
	Tribsche II Luzern	Minergie / prov. SNBS Gold (5.3)	• PV mit ZEV • Elektromobilität • Fernwärme Seewasser
	La Colombe Biel	SNBS Gold Pre-Check (5.14)	• PV auf dem Dach • Elektromobilität • Fernwärme • Fassade in Holzbauweise • Umgebung als halböffentlicher Quartierplatz
	Riverside 2. Etappe Zuchwil	SNBS Gold Pre-Check (5.15) / 2000 Watt Areal	• PV mit ZEV • Smart Home APP • Fernwärme • SNBS Areal angestrebt • Lofts in reiner Holzbauweise
	Co-Next Muttenz	Prov. SNBS Gold Zertifikat (5.2)	• PV mit ZEV • Elektromobilität • Fernwärme • Re-use Fassadenpanele • Re-use Pavillon (Urban Living Lab) mit autarker Haustechnikversorgung
	Litternagrund Visp Abgeschlossen Q1 2024	Prüfung nachträgliche SNBS-Zertifizierung (Pre-Check 5.0)	• Elektromobilität und PV • Fernwärme für Heizung / Free Cooling über offenes Wasser • Nebeldüsen in Innenhof
	Eco-Living Zürich Abgeschlossen Q2 2024	SNBS Gold (5.3)	• Elektromobilität und PV • Erdsonden • Ökologischer Beton • Umgebung, Innenhof als Gestaltungselement
	Cherpines Genf	Provisorisches Minergie-P Zertifikat	• PV • Elektromobilität • Eingebettet in einer hochqualitativen Umgebung (Park)

Zertifizierungen im Bestand

Im Jahr 2023 wurden für die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» vier Pilotzertifizierungen durchgeführt. Dabei wurden die Systeme BREEAM CH Bestand¹, DGNB Gebäude im Betrieb (GiB)² und SSREI³ getestet. Das Ziel dieser Pilotzertifizierungen war es, das am besten geeignete System für die Zertifizierung weiterer Liegenschaften im Portfolio zu finden.

Basierend auf den Erkenntnissen aus den Pilotzertifizierungen wurde das System DGNB GiB gewählt, um im Berichtsjahr zehn weitere ausgewählte Bestandsliegenschaften zu zertifizieren. Dabei haben acht Liegenschaften das Level Gold, eine Liegenschaft Platin und eine Liegenschaft Silber erreicht. Die SPA ist momentan allerdings nicht bestrebt, das gesamte Portfolio flächendeckend zu zertifizieren, sondern beschränkt sich auf einzelne spezifische Liegenschaften.

Standort	Baujahr	Mietfläche	Nutzung	Zertifizierung
Bellinzona Via san Gottardo 99	2016	7 159m ²	Alterswohnen	DGNB GiB Gold
Zürich Naphtastrasse 4-8	2015	14 294m ²	Wohnen und Gewerbe	DGNB GiB Platin
Genève Chemin du Champ-Baron 8	1986	6 270m ²	Wohnen	DGNB GiB Silber
Affoltern a. Albis Alte Dorfstrasse 26, 28	2016	8 666m ²	Wohnen und Verkauf	DGNB GiB Gold
Buttikon SZ Kantonsstrasse 50	2014	14 461m ²	Wohnen	DGNB GiB Gold
Orbe Rte Granges-Saint-Martin 22	2020	10 567m ²	Wohnen und Verkauf	DGNB GiB Gold
Bern Schänzlistrasse 63	1902	9 270m ²	Alterswohnen	DGNB GiB Gold
Genève Rue de Contamines 14	1984	12 820m ²	Wohnen und Büro	DGNB GiB Gold
Cham Lorzenparkstrasse 2	2008	15 027m ²	Wohnen und Gewerbe	DGNB GiB Gold
Zürich Hagenholzstrasse 83	2002	20 676m ²	Büro	DGNB GiB Gold

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

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

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

GOVERNANCE

Green Leases

Ein Green Lease, ein «grüner Mietvertrag», geht über die üblichen Vereinbarungen zwischen einem Immobilieneigentümer und seiner Mieterschaft hinaus. Dabei werden mit der Mieterschaft die Grundsätze für eine nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung vertraglich festgehalten. Im Berichtsjahr konnte die «SPA Immobilien Schweiz» erstmalig bei allen Tertium-Liegenschaften, mit Tesla in Cham sowie bei der Liegenschaft Leuenhof, Bahnhofstrasse 32 in Zürich, mit der Banque Pictet und dem Fitnessanbieter Lucky Punch Green-Lease-Verträge abschliessen.

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 zweiten Mal einen Bericht zu den Klimarisiken in Anlehnung an die Anforderungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Der TCFD-Bericht ist im Anhang auf Seite 114 aufgeführt.

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 (SPSS). 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 im Jahr 2022 ein Nachhaltigkeitsboard etabliert. Das Board besteht aus vier Stiftungsräten und Vertretern der Swiss Prime Site Solutions AG, darunter der Chief Investment Officer der SPA sowie die Head Sustainability der SPSS. 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

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).

Verbesserung GRESB-Rating

Nach der Grace Period im Jahr 2021 hat die Anlagestiftung mit der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» 2024 zum dritten Mal offiziell am Assessment für den Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teilgenommen. Dabei erhielt sie das 4-Star-Rating für das Bestandsportfolio sowie für die Entwicklungsprojekte.

Im Vergleich zum vergangenen Jahr konnte sich die SPA im Bestand um vier Punkte und einen Stern und bei den Projektentwicklungen um drei Punkte verbessern. Die grossen Treiber für die Verbesserung des Ratings waren vor allem:

- **Standing Investment:** Durchführung von vier Pilotzertifizierungen mit Bestandssystemen im Jahr 2023
- **Development:** Dokumentation eines systematischen Verfahrens zur Überwachung der Auswirkungen von Entwicklungsprojekten auf die lokale Nachbarschaft während der verschiedenen Projektphasen



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 (UNPRI) und hat 2021 als «Grace Period» und 2024 zum zweiten Mal offiziell gemäss dem PRI-Framework berichtet. Die SPA konnte sich gegenüber dem Vorjahr bei dem Modul «Policy, Governance and Strategy» um einen Stern verbessern. Ausschlaggebend war die erstmalige Veröffentlichung desTCFD-Berichtes im Jahr 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 2024 ein Benchmarking mit über 7 000 Bestandsliegenschaften beziehungsweise 78 Immobilienportfolios durchgeführt. Die «SPA Immobilien Schweiz» hat zum zweiten Mal mit ihrem Portfolio am REIDA-Benchmarking teilgenommen.

PACTA

2024 hat die Anlagestiftung mit der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» am Klimatest PACTA (Paris Agreement Capital Transition Assessment) teilgenommen. Der Test zur Beurteilung der Klimaverträglichkeit von u.a. Immobilienportfolios wurde durch das Bundesamt für Umwelt (BAFU) und das Staatssekretariat für internationale Finanzfragen (SIF) durchgeführt. Mit dem PACTA-Klimatest will der Bund die Auswirkungen der freiwilligen Klimabemühungen des Schweizer Finanzsektors periodisch analysieren und bewerten.

ESG-Rating der Zürcher Kantonalbank

Im Rahmen einer durch die Zürcher Kantonalbank durchgeführten Studie¹ wurden insgesamt 56 inländische Immobilien-emittenten und nicht kotierte Schweizer Immobilien-Anlagestiftungen (12 Anlagestiftungen) betreffend Nachhaltigkeit eingestuft. Mit den ESG-Ratings wurden beinahe 100% der Marktkapitalisierung des kotierten Schweizer Immobiliensegments abgedeckt. Insgesamt wurden 14 Emittenten (25%) mit vier von max. fünf erreichbaren Sternen bewertet. Bei den Immobilien-Anlagestiftungen ist die SPA eine der zwei Anlagestiftungen, die mit vier Sternen bewertet wurde.

¹ ESG-Kompass Immobilien, März 2024, Zürcher Kantonalbank

UMWELT

Netto-Null-Ziel und CO₂-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.

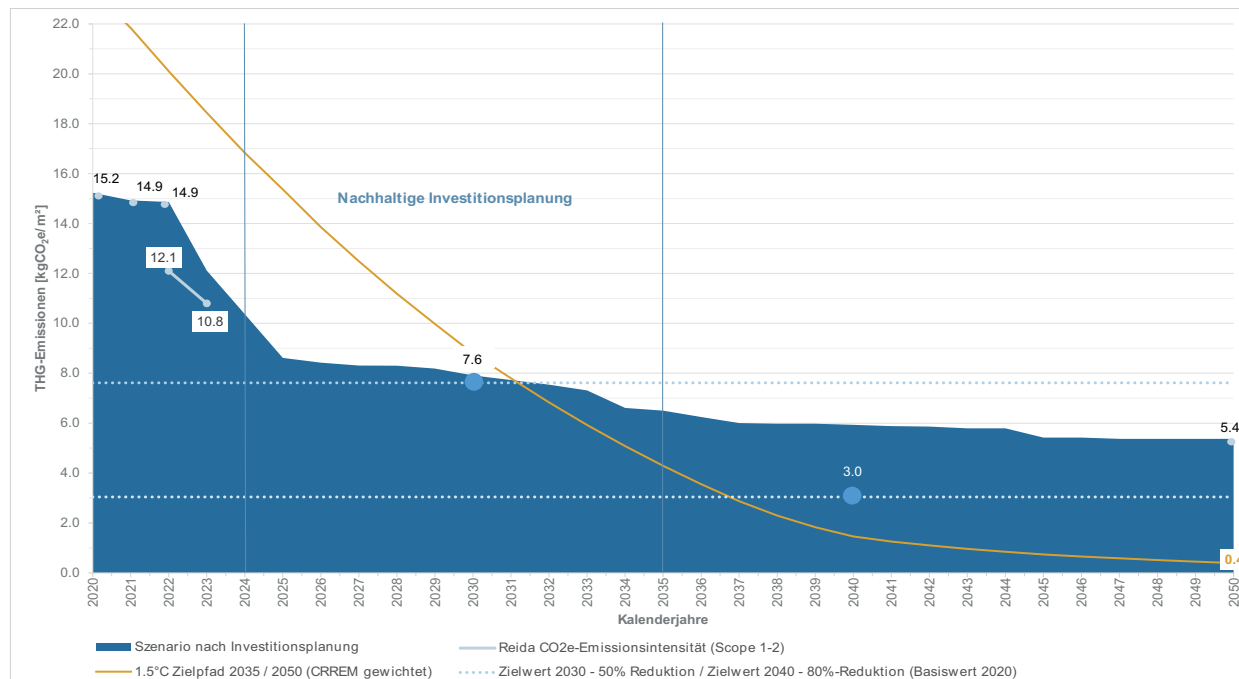
Der grösste Hebel, die Treibhausgasemissionen zu reduzieren, liegt für die SPA im eigenen Immobilienportfolio. Der im Jahr 2022 implementierte und in den Folgejahren weiterentwickelte CO₂-Absenkpfad für das bestehende Portfolio «SPA Immobilien Schweiz» konzentriert sich deshalb auf den Energieverbrauch und den Energiemix in den Liegenschaften.

Im Moment liegt der Fokus des Absenkpades auf dem Betrieb des Portfolios Scope 1¹ und Scope 2² inkl. Anteilen des Scope 3.13³ gemäss GHG⁴-Protocol. Scope-3-Emissionen wie graue Energie aus der Erstellung etc. sind derzeit nicht Bestandteil des Absenkpades. Ziel ist es, dass die CO₂-Intensität pro Quadratmeter Energiebezugsfläche (EBF) unter dem von CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) definierten 1.5-Grad-Reduktions-Szenario verbleibt.

Die wesentlichen Handlungsfelder mit direktem Einfluss auf die CO₂-Emissionen liegen beim Wechsel von fossiler zu nicht fossiler Wärmeerzeugung und bei der Gebäudehüllensanierung (Dämmung). Um die Massnahmen in diesen Handlungsfeldern gesamtheitlich zu planen und sinnvoll aufeinander abzustimmen, integriert die SPA die Vorgaben des CO₂-Absenkpades schrittweise in die Objektstrategien jeder einzelnen Liegenschaft.

CO₂-Absenkpfad und Klimaziel 2050 (Scope 1, 2 & 3.13)

Portfolio «SPA Immobilien Schweiz» (128 Liegenschaften)



¹ Scope 1 (direkte Emissionen): Umfasst den fossilen Brennstoffgebrauch im Gebäude

² Scope 2 (indirekte Emissionen): Beinhaltet den Strom- und Fernwärmeverbrauch, der von Energieversorgern bezogen wird

³ Scope 3.13 (indirekte Emissionen): Umfasst in diesem Fall den mieterseitigen Energieverbrauch sogenannter «single tenants» sowie den berechneten Mieterstrom für die übrigen Liegenschaften

⁴ Greenhouse Gas Protocol

Erläuterungen CO₂-Absenkpfad

Der Absenkpfad basiert von 2020 bis 2023 auf effektiv gemessenen Werten (Abrechnungen) und ab 2024 auf Massnahmen, resultierend aus den durchgeführten Zustandsanalysen, welche in die Objektstrategien der einzelnen Liegenschaften integriert wurden (nachhaltige Investitionsplanung). Dies entspricht einer realistischen Abbildung der Massnahmen, basierend auf der Investitionsplanung bis 2035. Nach 2035 wird das Baseline-Szenario bis 2050 hinterlegt. Bei Liegenschaften, bei denen noch keine Zustandsanalyse durchgeführt wurde (61 LG), wird das Baseline-Szenario über den gesamten Lebenszyklus angewendet.

Differenz THG-Emissionen REIDA zu Absenkpfad (2022, 2023)

REIDA ermittelt die Kennzahlen auf Basis der Energiebezugsfläche (EBF) mit einheitlichen Faktoren, basierend auf der vermietbaren Fläche (VMF). Beim CO₂-Absenkpfad basiert die EBF auf einem Erfahrungsfaktor. Zusätzlich werden bei der Ermittlung des CO₂-Absenkpfads anteilig die Scope-3.13-Emissionen berücksichtigt.

Szenarien und Zielpfad

Szenario	Beschreibung
Bauliche Massnahmen	Wärmeerzeugung Die bestehenden fossilen Wärmeerzeugungsanlagen werden nach Erreichen der Lebensdauer durch eine ökologischere Wärmeversorgung ersetzt. Abklärung je nach regionalen Gegebenheiten: 1. Fernwärmeanschluss 2. Erdsonden Wärmepumpe 3. Grundwasser Wärmepumpe Ist keine der drei Varianten möglich, wird im Modell eine Aussenluft-Wärmepumpe angenommen. Pellet- sowie Holzschnitzel-Heizungen werden nicht berücksichtigt. Sanierung Gebäudehülle Gemäss Sanierungszyklus werden die Gebäudebestandteile anhand der Richtwerte für Wärmedämmung gemäss MuKE 2014 berechnet.
	Szenario nach Investitionsplanung Reelles manuell erstelltes Szenario mit den Massnahmen und Zeitpunkten der Objektstrategien und Investitionsplanungen.
	Zielpfad CRREM 1.5° C Der verwendete Zielpfad CRREM 1.5° C ist der Zielpfad nach CRREM 2024 (CRREM_Global_Pathways-V2.03_060324). Die Zielpfade für die Nutzungstypen Residential Multi-family, Office, Retail High-street und Retail Warehouse (Lager) werden entsprechend den jahresscharfen Flächen für Wohnen, Büro und Verkauf (inkl. Lager und Andere) gewichtet.

Anzahl Liegenschaften

Das Modell enthält insgesamt 128 Liegenschaften aus dem «SPA Immobilien Schweiz»-Portfolio 2023 ohne Bauland, Bauprojekte und Gesamtsanierungen.

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 2047¹ hinterlegt.

Energiebezugsfläche (EBF)

Der Anteil der gemessenen EBF (74 Liegenschaften) umfasst über die Hälfte der gesamten EBF. Die restlichen EBFs wurden aus der vermietbaren Fläche (VMF) anhand eines Erfahrungsfaktors (durchschnittlicher Erfahrungswert, basierend auf gemessenen Flächen) berechnet.

¹ SIA 2047:2015 – Energetische Gebäudeerneuerung

Energieverbrauchsdaten

Bei den Energieverbrauchsdaten handelt es sich um effektiv gemessene Werte gemäss Abrechnung der Lieferwerke (2020–2023). Die Verbrauchswerte werden durch die Verwaltung im Energiemanagementsystem erfasst. Das Absenkpfad-Modell wurde je Liegenschaft mit den Jahresverbräuchen 2023 ergänzt, somit sind die Kalenderjahre 2020 bis 2023 als effektiv gemessene Referenzwerte hinterlegt. Die Ölstände werden jährlich durch den Hauswart abgelesen und der Bewirtschaftung mitgeteilt. Basierend auf den ausgelesenen Ölständen wird die Nebenkostenabrechnung und somit die Verbrauchswerte für Heizöl generiert.

Elektrizität

Der Absenkpfad enthält für alle Liegenschaften sowohl den Allgemein- wie auch den Mieterstrom. Da der Anteil des Mieterstroms bis anhin nicht zur Verfügung stand, wurde die mieterverbrauchte Elektrizität für das gesamte Portfolio gemäss SIA 2024¹ modelliert und anhand der Nutzungsart und der Flächen nach SIA 380² abgeschätzt.

Treibhausgasemissionsfaktoren (THGE-Faktoren)

Zur Berechnung der CO₂-Emissionen werden die schweizweit gültigen KBOB³-Faktoren (Ökobilanzdaten im Baubereich 2009/1:2022) nach dem REIDA-Standard⁴ verwendet. Die zum Verbrauchswert gehörende Emissionsmenge «Kilogramm CO₂-Äquivalent» (kgCO₂e) wird durch Multiplikation des Verbrauchswerts (kWh) mit dem zugehörigen Emissionsfaktor berechnet. Für jeden Energieträger sind die zugehörigen Emissionsfaktoren definiert.

¹ SIA 2024:2021 – Raumnutzungsdaten für die Energie- und Gebäudetechnik

² SIA 380:2015 – Grundlagen für energetische Berechnungen von Gebäuden, Anhang C, Beispiel für die Berechnung des bewerteten Gesamtenergiebedarfs

³ Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren

⁴ REIDA verwendet die jeweils aktuelle Ausgabe der Intep-Studie «Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor»

Umweltkennzahlen

Die Umweltkennzahlen für das Jahr 2023 werden gemäss der aktuellen KGAST-Empfehlung¹ vom 05.12.2023 ermittelt. KGAST orientiert sich dabei an dem AMAS-Zirkular Nr. 06/2023² 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» für die Berechnung der Umweltkennzahlen 2022 erstmals der REIDA-CO₂-Report «Methodische Grundlagen»³ als standardisierte Berechnungsgrundlage verwendet. Die Umweltkennzahlen werden gemäss den REIDA-Key-Performance Indicators «KPIs» (location-based⁴) in untenstehender Tabelle aufgeführt. Es werden nur eigentümerkontrollierte Liegenschaften (EK LG) und keine mieterkontrollierten Liegenschaften (MK LG) berücksichtigt. Die Umweltkennzahlen sind gemäss der REIDA-Methodik⁵ klimabereinigt. Die Treibhausgasemissionen werden als CO₂-Äquivalente (CO₂e) ausgewiesen. Die Berechnung der Treibhausgasemissionen erfolgt nach der Methodik des GHG-Protocol. Die direkten (Scope 1) CO₂-Emissionen aus der Verbrennung von Öl und Gas werden zusätzlich berichtet. Diese beziehen sich nur auf das Molekül CO₂ im Unterschied zu CO₂e, das noch weitere Treibhausgase (z.B. Methan oder FCKWs) berücksichtigt. 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 2020 und 2021 ist durch die im Berichtsjahr 2023 zum ersten Mal angewandte standardisierte Berechnungsmethode nur bedingt möglich. Es werden in diesem Bericht daher nur die standardisierten Kennzahlen 2022 und 2023 ausgewiesen.

Das Portfolio der «SPA Immobilien Schweiz» konnte sich gegenüber den Kennzahlen 2022 bei allen REIDA-KPIs verbessern. Bei der Energie- und CO₂e-Intensität konnte eine Reduktion um rund 10% erwirkt werden. Dies basiert auf einer verbesserten Datenqualität und der Umsetzung von Optimierungsmassnahmen.

Gegenüber der Peer-Benchmark-Gruppe «Gemischt» weist das SPA Portfolio bessere KPIs, mit Ausnahme der Energieintensität, auf. Die hohe Energieintensität beruht auf der grossen Industriehalle auf dem Riverside-Areal in Zuchwil und dem damit verbundenen grossen Gewerbeanteil mit hohem Energieverbrauch (Produktion, Schichtarbeit). Die SPA hat bereits Massnahmen zur Reduktion der Emissionen umgesetzt. Dabei wurden in Zuchwil im Jahr 2024 die Heizstationen auf der Feld-ebene saniert: neue Steuerung, neue Ventile und neue Pumpen. Die Heizungen wurden im September in Betrieb genommen und weitere effizienzsteigernde Massnahmen sind für 2025 eingeplant. Darüber hinaus wurde die Temperatur in der grossen Produktionshalle um drei Grad Celsius reduziert, wodurch eine signifikante Energieeinsparung zu erwarten ist.

¹ Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) – «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen – mit weitergehenden Präzisierungen für deren Erhebung»

² Asset Management Association Switzerland (AMAS) – «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds»

³ REIDA-CO₂-Report «Methodische Grundlagen», 16.08.2023, Version 1.2 final

⁴ Die Kennzahlen CO₂e werden standardmässig mit jahresaktuellen «location-based»-, «CH-Mix»-, Faktoren berechnet

⁵ Klimabereinigt nach Akkumulierten Temperaturdifferenzen (ATD) gemäss «REIDA CO₂-Report Methodische Grundlagen V1.2, 16.08.2023»

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

Energiebilanz

		SPA	SPA	Peer-BM ¹
		2022	2023	2023
	Einheit	EK LG	EK LG	
Anzahl Liegenschaften gesamte Fläche	LG	68	101	
Bestand mit genügend Energiedaten ²	LG	62	91	
Bestand ohne genügend Energiedaten	LG	6	10	
Gesamte Fläche VMF ³	m ² VMF	321 746	424 852	
Massgebliche Fläche VMF	m ² VMF	294 113	397 995	
Gesamte Fläche EBF	m ² EBF	375 038	499 140	
Massgebliche Fläche EBF	m ² EBF	342 209	467 914	
Verhältnis EBF / VMF		1.16	1.18	
Abdeckungsgrad	EBF-%	91.2	93.7	91.4
Energieverbrauch	MWh/a	39 480	48 703	
Energieintensität EBF	kWh/m²EBF	115.4	104.1	95.5
Energieintensität VMF	kWh/m²VMF	134.2	122.4	
Brennstoffe	MWh/a (%)	11 478 (29.1%)	16 052 (33.0%)	
Heizöl	MWh/a (%)	2 502 (6.3%)	4 754 (9.8%)	
Heizgas	MWh/a (%)	7 580 (19.2%)	9 406 (19.3%)	
Biomasse	MWh/a (%)	1 396 (3.5%)	1 892 (3.9%)	
Wärme	MWh/a (%)	22 898 (58.0%)	26 494 (54.4%)	
Nah- und Fernwärme	MWh/a (%)	22 191 (56.2%)	22 030 (45.2%)	
Umweltwärme	MWh/a (%)	707 (1.8%)	4 464 (9.2%)	
Elektrizität	MWh/a (%)	5 104 (12.9%)	6 157 (12.6%)	
Elektrizität Wärmepumpe	MWh/a (%)	283 (0.7%)	1 785 (3.7%)	
Elektrizität Allgemein ⁴	MWh/a (%)	4 821 (12.2%)	4 372 (9.0%)	
Anteil erneuerbare Energie	MWh/a (%)	18 624 (47.2%)	23 617 (48.5%)	31.5%
Anteil fossile Energie	MWh/a (%)	18 991 (48.1%)	23 021 (47.3%)	
Anteil Abwärme / Anergie	MWh/a (%)	10 982 (27.8%)	14 664 (30.1%)	

Bemerkung: Die Umweltkennzahlen sind nicht Teil des geprüften Jahresberichts.

¹ Peer-Benchmark-Gruppe des vorliegenden Portfolios: Gemischt

² Anzahl Liegenschaften massgebliche Fläche

³ Die VMF (vermietbare Fläche) ist nur informativ. Die berechnete EBF (m²_{EBFcalc}) pro Jahr ist Hauptbezugsgrösse für die Intensitäts-Kennzahlen

⁴ Bei EK LG inkl. eigentümerseitigen Mieterstroms und bei MK LG inkl. Mieterstrom

EK LG: Eigentümerkontrollierte Liegenschaften; MK LG: Mieterkontrollierte Liegenschaften

Bilanz Treibhausgasemissionen (CO₂e) und direkte CO₂-Emissionen (CO₂)

		SPA 2022	SPA 2023	Peer-BM ¹ 2023
	Einheit	EK LG	EK LG	
CO₂e-Emissionen	tCO₂e/a	4 129	5 035	
CO₂e-Emissionsintensität EBF	kgCO₂e/m²EBF	12.1	10.8	13
CO₂e-Emissionsintensität VMF	kgCO₂e/m²VMF	14.0	12.7	
Scope 1	tCO₂e/a(%)	2 015 (48.8%)	2 917 (57.9%)	
Heizöl	tCO ₂ e/a(%)	630 (15.3%)	1 197 (23.8%)	
Heizgas	tCO ₂ e/a(%)	1 382 (33.5%)	1 715 (34.1%)	
Biomasse	tCO ₂ e/a(%)	3 (0.1%)	5 (0.1%)	
Scope 2	tCO₂e/a(%)	2 114 (51.2%)	2 118 (42.1%)	
Nah- und Fernwärme	tCO ₂ e/a(%)	766 (18.5%)	760 (15.1%)	
Anergene Emissionen ²	tCO ₂ e/a(%)	1 287 (31.2%)	1 284 (25.5%)	
Elektrizität Wärmepumpe	tCO ₂ e/a(%)	3 (0.1%)	22 (0.4%)	
Elektrizität Allgemein ³	tCO ₂ e/a(%)	58 (1.4%)	53 (1.1%)	
Direkte (Scope 1) CO₂-Emissionen	tCO₂e/a(%)	2 005	2 902	
Direkte (Scope 1) CO₂-Emissionsintensität	kgCO₂e/m²EBF	5.9	6.2	

Wasser

		SPA 2022	SPA 2023
Wasserverbrauch	m³	168 084	339 977
Wasserintensität	m³/m²EBF	0.5	0.7

Bemerkung: Die Umweltkennzahlen sind nicht Teil des geprüften Jahresberichts.

¹ Peer-Benchmark-Gruppe des vorliegenden Portfolios: Gemischt

² Anergene CO₂e-Emissionen aus der Verbrennung von fossilem Abfall (Bilanzierung unter Scope 2)

³ Bei EK LG inkl. eigentümerseitigen Mieterstroms

EK LG: Eigentümerkontrollierte Liegenschaften; MK LG: Mieterkontrollierte Liegenschaften

Umweltkennzahlen «SPA Living+ Europe»

	Einheit	2022	2023
Anzahl Liegenschaften (nur MK LG)	LG	5	6
Bestand mit genügend Energiedaten	LG	5	6
Bestand ohne genügend Energiedaten	LG	0	0
Gesamte Fläche (Mieter)	m ² EBFgemessen	21 576	23 942
Massgebende Fläche (Mieter)	m ² EBFgemessen	21 576	23 942
Abdeckungsgrad Mieter	%	100	100
Energieverbrauch	MWh/a	2 791	2 788
gemessen	%	88.0	88.3
berechnet	%	12.0	11.7
Energieintensität	kWh/m²EBF	129.4	116.4
Brennstoffe	MWh	54.0	44.0
Heizöl	%	0.0	0.0
Heizgas	%	54.0	44.0
Biomasse	%	0.0	0.0
Wärme	%	25.6	34.9
Nah- und Fernwärme	%	25.6	34.9
Umweltwärme	%	0.0	0.0
Elektrizität	%	20.5	21.1
Elektrizität Wärmepumpe	%	0.0	0.0
Elektrizität Allgemein	%	20.5	21.1
Anteil erneuerbare Energie	%	37.3	47.0
Anteil fossile Energie	%	62.7	53.0
CO₂e-Emissionen (Scope 3)	tCO₂e/a	457.0	432.0
CO₂e-Emissionsintensität (Scope 3)	kgCO₂e/m²EBF	21.2	18.1
Scope 3.13 Mieterbeschafft	tCO₂e/a	457.0	432.0
Brennstoffe Mietfläche	tCO ₂ e/a	122.0	126.0
Wärme Mieter	tCO ₂ e/a	274.0	223.0
Elektrizität Mieter	tCO ₂ e/a	61.0	83.2
Wasserverbrauch	m³	21 004	23 182
Wasserintensität	m³/m²EBF	1.0	1.0

Bemerkung: Die Umweltkennzahlen sind nicht Teil des geprüften Jahresberichts.

Datengrundlage:

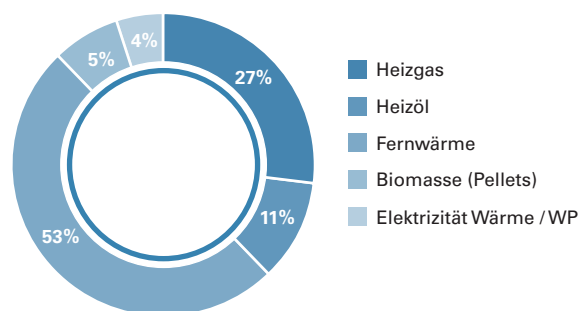
- Die Anlagegruppe «SPA Living+ Europe» beinhaltet ausschliesslich Single-Tenant-Liegenschaften (MK LG: Mieterkontrollierte Liegenschaften)
- Die Umweltkennzahlen sind nicht klimakorrigiert
- Die Energiebezugsfläche (EBF) wurde aus Plänen ausgelesen
- Die Energieverbrauchsdaten für Erdgas, Fernwärme und Elektrizität sowie für den Wasserverbrauch stammen aus den Rechnungen der Lieferwerke
- Heizwertbezogener Emissionsfaktor: 0.181 kg CO₂/kWh
- CO₂-Emissionen Strom: 209.6 g/kWh

Energieverbrauch

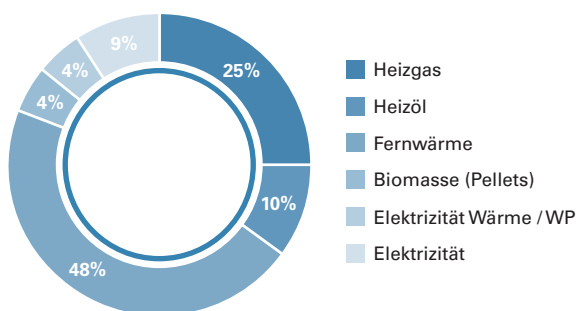
Um den Energieverbrauch systematisch zu erfassen und Einsparpotenziale zu identifizieren, aktualisiert die SPA das Energiemonitoringsystem e3m kontinuierlich. Mit dem Monitoring werden Strom-, Wasser- und Wärmeverbrauch in den einzelnen Liegenschaften erfasst, die dann über verschiedene Zeiträume miteinander 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 2023 auf. Über die Hälfte des Wärmebezugs stammt aus Fernwärme.

WÄRMEVERBRAUCH 2023



GESAMTENERGIEVERBRAUCH 2023



SOZIALES

Mieterumfrage

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. Die Bewirtschaftung konnte über ein Tool Einsichten in die Inputs der Mietenden erhalten und entsprechende Massnahmen daraus ableiten. Die nächste Mieterumfrage ist für 2025 geplant.

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. Die Schulungen werden u.a. im Rahmen von «Lunch&Learn»-Veranstaltungen durchgeführt oder Workshops mit externen Experten als Referenten. Im Berichtsjahr fand der ganztägige Workshop zum Trendthema «Kreislaufwirtschaft in der Immobilienwirtschaft» mit Experten aus Wirtschaft und Wissenschaft statt. Mitarbeitende der SPSS aus den Bereichen Development & Construction, Asset Management, Innovation und Nachhaltigkeit haben daran teilgenommen.

