

NACHHALTIGKEITSBERICHT



ZAHLEN UND FAKTEN ZUR NACHHALTIGKEIT SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

186 LADESTATIONEN TOTAL	27 LIEGENSCHAFTEN MIT PV	9.45 LEISTUNG TOTAL PV-ANLAGEN (MWH)
15 ZERTIFIZIERTE OBJEKTE MINERGIE	7 ZERTIFIZIERTE OBJEKTE SNBS	1 SNBS-AREAL- ZERTIFIZIERUNG
16 ZERTIFIZIERUNGEN IM BESTAND (BREEAM, SGNB GIB, SSREI)	51 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)	10.4 CO ₂ -INTENSITÄT (SCOPE 1-2) KGCO ₂ E/M ² EBF	44.7 ANTEIL ERNEUERBARE ENERGIE (%)

EXECUTIVE SUMMARY

Im Jahr 2025 konnte die Installation von weiteren PV-Anlagen mit einer erwarteten Produktionsmenge von ca. 1 500 kWp bei fünf Liegenschaften umgesetzt werden. Zusätzliche vier PV-Anlagen mit total 760 kWp sind für das Jahr 2026 in Planung und es werden kontinuierlich Machbarkeitsstudien für weitere Liegenschaften durchgeführt.

Anfang 2025 wurde zusammen mit dem Dienstleister Tetrag Analysen für Betriebsoptimierungen bei den Liegenschaften an der Bahnhofstrasse in Zürich (Leuenhof) und Postrasse in Ostermündigen durchgeführt sowie entsprechende Massnahmen im Laufe des Jahres umgesetzt. Anfang 2026 werden die Resultate aus dem ersten Jahr der Betriebsoptimierung analysiert. Ausserdem wurde für das Areal Zuchwil eine Potentialanalyse für Betriebsoptimierungen durchgeführt. Im 2026 ist geplant geeignete Massnahmen zu definieren und diese umzusetzen.

In der aktuellen Berichtsperiode wurde bei drei Liegenschaften die bestehende fossile Wärmeerzeugung ersetzt. Dabei wurde bei zwei Liegenschaften von Ölheizung auf Wärmepumpe gewechselt und bei einer Liegenschaft von Ölheizung zu Erdsonde mit Wärmepumpe.

Für das Jahr 2026 ist bereits bei sechs Liegenschaften ein Heizträgerwechsel von fossil auf nicht-fossil geplant sowie Machbarkeitsstudien für Heizträgerabklärungen bei fünf Liegenschaften.

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 Nachhaltigkeitsansatz bestimmt dabei die gegenwärtige und die zukünftige Ausrichtung: Die SPA verpflichtet sich, sog. ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance) in allen Phasen des Investitionsprozesses 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 Investorinnen und 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 gesamten 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 Nutzenden 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.

Ausserdem verfolgt die SPA einen **Dekarbonisierungsansatz (Klima-Ausrichtung)**, welcher auf die Reduktion der CO₂-Emissionen abzielt und die gesetzliche Zielvorgabe des Bundes Netto-Null bis spätestens 2050 in Bezug auf Wärme- und Stromversorgung anstrebt. Dabei werden der Zielhorizont und der jährliche CO₂-Absenkpfad angegeben.

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 Anlegerinnen und Anleger, zum andern aber auch die Interessen weiterer Stakeholdergruppen wie Mietende, 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 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

		○ Effiziente und effektive Dienstleistungen	○ Mieterzufriedenheit	<ul style="list-style-type: none"> ● CO₂-Absenkpfad ● Nachhaltiges Beschaffen und Bauen ● Nachhaltiges Betreiben und Nutzen der Immobilien – Management von finanziellen und nicht finanziellen Risiken 	Impact auf die nachhaltige Entwicklung <ul style="list-style-type: none"> ● Sehr hoch ● Hoch ○ Mässig – Tief
Stakeholderrelevanz	Sehr hoch				
	Hoch	○ Beitrag zur nachhaltigen Quartierentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> ● Zukunftsfähige Developments ● Anpassung an den Klimawandel 	<ul style="list-style-type: none"> ● Marktorientierung ● Optimierung Ressourcenverbrauch ○ Verantwortungsvolle Geschäftsführung und Compliance – Führendes Know-how 	
	Mässig	– Community Engagement		<ul style="list-style-type: none"> – Wahrnehmung der Investoreninteressen – Ertragssteigerung 	
		Mässig	Hoch	Sehr hoch	
		Geschäftsrelevanz			

UNSERE NACHHALTIGKEITSAMBITION UND ROADMAP

Die übergreifenden Nachhaltigkeitsambitionen der SPA sind in die vier Bereiche Wirtschaft, Umwelt, Soziales und Governance gegliedert. Für jeden Bereich sind 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.

WIRTSCHAFT

- Wachstum Anlagevermögen
- Steigerung Soll-Nettomietertag
- Gefüllte Entwicklungspipeline sicherstellen
- Leerstand tief halten
- Attraktive Rendite für Anleger erwirtschaften

UMWELT

- Optimierung und Weiterentwicklung CO₂-Absenkpfad und entsprechende Vorgaben für Bestandsliegenschaften und Entwicklungsprojekte
- Bauliche und technische Massnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz im Betrieb
- Förderung erneuerbarer Energien
- Gebäudezertifikate für möglichst alle Neubauten und punktuell für Bestand
- Teilnahme am REIDA CO₂-Report

SOZIALES

- Förderung nachhaltiger Mobilitätsangebote an den Standorten der Liegenschaften
- Einbindung der Nachbarschaft bei Entwicklungsprojekten und Bestandsliegenschaften
- Weiterentwicklung des ESG-Know-hows von Mitarbeitenden
- Mieterzufriedenheitsumfragen durchführen

GOVERNANCE

- Tagung Nachhaltigkeitsboard (2x/Jahr)
- Verankerung von Nachhaltigkeitsleitlinien in den Grundlagendokumenten
- Integration von ESG-Risiken in den ordentlichen Risikomanagementprozess
- Jährliche Nachhaltigkeits- und Klimaberichterstattung (TCFD)
- Mitgliedschaft und Reporting bei UNPRI
- Teilnahme bei GRESB

ESG DUE DILIGENCE BEI AKQUISITIONEN

Bei der Prüfung neuer Anlagen wird eine systematische ESG Due-Diligence-Prüfung (DD-Prüfung) durchgeführt, die auf den Kriterien des Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS)¹ basiert. Dadurch können wesentliche ESG-Risiken und -Chancen identifiziert und gegebenenfalls zukünftige Optimierungsmassnahmen bereits zum Zeitpunkt des Antritts der Investition strategisch vordefiniert werden.

In diesem Berichtsjahr konnten u. a. ein Bauprojekt in Brugg sowie die beiden Bestandsliegenschaften in Rorschach und Tübach mit Fokus auf Nachhaltigkeit akquiriert werden.

Brugg: Die Planung ist nach SNBS-Standard Gold erfolgt. PV-Anlage, Grundwasser-Wärmepumpe sowie ein Free-Cooling-System sind vorgesehen. Der Neubau wird in Holz-Beton-Hybridbauweise erstellt. Die Bauweise mit Hanf-Kalkstein und weitgehende Wiederverwendung der vorhandenen Bausubstanz fördern das zirkuläre Bauen.

Tübach: Wärmeerzeugung mittels Erdwärmesonde (Sole-Wasser-Wärmepumpe), PV-Anlage vorhanden

Rorschach: Wärmeerzeugung mittels Erdwärmesonde (Sole-Wasser-Wärmepumpe), kontrollierte Wohnraumlüftung (Minergie)

¹ www.snbs-hochbau.ch/

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 bei allen Bauten eine SNBS-Zertifizierung auf Stufe Gold an. Ausserdem verwendet die SPA neue innovative und nachhaltige Materialien wie zum Beispiel Dämmung aus Abbruchmaterial, Beton mit CO₂-speichernden Eigenschaften, Fassaden- und Dachbegrünungen, Biodiversität in den Innenhöfen oder Leuchten, welche 90% der Energie sparen.

Das Projekt in Visp hat 2025 die definitive SNBS-Gold-Zertifizierung erhalten. Es wurde mit hohen Nachhaltigkeitskriterien gebaut, was eine nachträgliche Zertifizierung ermöglicht hat. Der Neubau in Martigny, der im dritten Quartal 2024 gestartet wurde, wird mit SNBS-Silber zertifiziert. Beim Mehrfamilienhaus «La Colombe» in Biel, das im dritten Quartal 2026 fertiggestellt wird, wurde bereits die provisorische Zertifizierung für die Erlangung der SNBS-Gold-Zertifizierung erfolgreich durchgeführt.

Im Rahmen der SNBS-Zertifizierungen der Entwicklungsprojekte erfolgt die Berechnung der grauen Treibhausgasemissionen in der Erstellung.

Projekt	Zertifizierung	Graue Treibhausgasemissionen über gesamte Lebensdauer (60 Jahre) kg CO ₂ eq	Graue Treibhausgasemissionen kg CO ₂ eq/a	Durchschnittliche graue Treibhausgasemissionen kg CO ₂ eq/(m ² a)	Energiebezugsfläche (EBF) m ²
Co-Next, Muttenz	SNBS Gold	9 848 140	164 136	12.43	13 205
Tribtschen 2, Luzern	Minergie / SNBS Gold	6 262 933	104 382	10.03	10 407
La Colombe, Biel	SNBS Gold	4 528 496	75 475	10.96	6 886
Liternagrund, Visp	SNBS Gold	10 459 285	174 321	12.74	13 683
Riverside Living 2_RiverLoft + Halle333, Zuchwil	SNBS Areal Gold	6 261 973	104 366	11.46	9 107
Riverside Living 2_B3, Zuchwil	SNBS Areal Gold	1 948 896	32 482	10.72	3 030
Riverside Living 2_B2, Zuchwil	SNBS Areal Gold	1 450 786	24 180	10.32	2 343
Plan-les-Ouates Cherpines Rolliet D, Genf	Minergie-P	15 231 614	253 860	11.92	21 297
Grand St-Bernard, Martigny	Minergie / SNBS Silver	1 766 293	29 438	11.78	2 499

KREISLAUFFÄHIGES ENTWICKELN

Kreislauffähiges Entwickeln bedeutet, bereits in der Strategiewphase innovative Handlungsmöglichkeiten zu erarbeiten, um den Lebenszyklus von bestehenden Bauteilen so weit wie möglich zu verlängern. Bereits in der Konzeption wird berücksichtigt, dass die Gebäude am Lebensende sortenrein demontiert werden können und eine Wiederverwendung der Bauteile möglich ist.







RiverLab: Re-Use von Containern

Beim Projekt «RiverLab» auf dem Riverside-Areal in Zuchwil werden gebrauchte Überseecontainer weiterverwendet und als «Module» vor die bestehende Fassade sowie in die Gebäudestruktur integriert. Durch die Wiederverwendung der Container und bestehender Strukturen wird graue Energie eingespart und der CO₂-Fussabdruck gegenüber einer vollständig neuen Konstruktion reduziert. Die Wiederverwendung verlängert den Lebenszyklus der eingesetzten Bauteile und setzt ein klares Zeichen in Richtung zirkuläres Bauen.

Riverside Living 2 – B2/B3: Einsteinmauerwerk

Diese massive Bauweise der beiden Wohngebäude B2 und B3 bietet eine hohe Lebensdauer, gute thermische Speicherfähigkeit und robuste Schalldämmwerte. Dank der monolithischen Konstruktion entfallen zusätzliche Schichten, was den Materialeinsatz optimiert und den Unterhalt vereinfacht. Die solide Bauart unterstützt eine nachhaltige Gebäudenutzung über den gesamten Lebenszyklus.

ZERTIFIZIERUNGEN ENTWICKLUNGSPROJEKTE

	Projekt	Zertifizierung	Nachhaltigkeit
	Tribsche II Luzern	Minergie / prov. SNBS Gold (5.3)	<ul style="list-style-type: none"> – PV mit ZEV – Elektromobilität – Fernwärme Seewasser
	La Colombe Biel	SNBS Gold Pre-Check (5.1.4)	<ul style="list-style-type: none"> – PV auf dem Dach – Elektromobilität – Fernwärme – Fassade in Holzbauweise – Umgebung als halböffentlicher Quartierplatz
	Riverside 2. Etappe Zuchwil	SNBS Gold Pre-Check (5.15) / SNBS-Areal	<ul style="list-style-type: none"> – PV mit ZEV – Smart Home App – Fernwärme – Lofts in reiner Bauweise
	Co-Next Muttenz	Prov. SNBS-Gold-Zertifikat (5.2)	<ul style="list-style-type: none"> – PV mit ZEV – Elektromobilität – Fernwärme – Re-Use Fassadenpanele – Re-Use Pavillon (Urban Living Lab) mit autarker Haustechnikversorgung
	Cherpines Genf	Provisorisches Minergie-P-Zertifikat	<ul style="list-style-type: none"> – PV – Elektromobilität – Eingebettet in eine hochqualitative Umgebung (Park) – Fernwärme
	Grand-Saint-Bernard Martigny	Prov. SNBS-Silber-Zertifikat	<ul style="list-style-type: none"> – PV – Fernwärme – Kleiner Park im Innenhof

ZERTIFIZIERUNGEN IM BESTAND

Die SPA strebt an, nur in ausgewählten Einzelfällen Bestandsliegenschaften zu zertifizieren und nicht im gesamten Portfolio flächendeckend. Erkenntnisse und Massnahmen können auf das gesamte Portfolio ausgerollt werden. Bei der Zertifizierung im Bestand liegt der Fokus überwiegend auf dem System DGNB GiB¹ (Gebäude im Betrieb). Das System DGNB GiB basiert auf einem Managementansatz mit Zielvorgaben und fördert im Rahmen des kontinuierlichen Verbesserungsprozesses (Plan-Do-Check-Act) eine Optimierung der Liegenschaften über den Lebenszyklus.

Im Berichtsjahr hat sich die SPA an zwei Pilotprojekten im Bereich Zertifizierungen im Bestand und Betrieb beteiligt. Im Rahmen der Entwicklung des Zertifikates «Minergie-Betrieb»² hat die SPA mit dem Mehrfamilienhaus am Dammweg 5 in Aarau teilgenommen. Dank der Zertifizierung nach Minergie-Betrieb wurde ersichtlich, welche zusätzlichen Messstellen nötig sind, um den Energieverbrauch präziser auszuwerten und Optimierungspotenziale aufzudecken. «Minergie-Betrieb» ist ein Zertifikat für die Betriebsphase von Minergie-Gebäuden, die durch eine effiziente Bewirtschaftung unnötigen Energieverbrauch, Treibhausgasemissionen und überhöhte Betriebskosten vermeiden.

Ausserdem hat die SPA mit dem Bürogebäude Poststrasse 1 in Ostermundigen und dem Wohngebäude Bahnhofstrasse 43 in Huttwil an der Entwicklung des «SNBS Bestand und Betrieb»³ mitgewirkt. Der «SNBS-Bestand und Betrieb» bewertet den aktuellen Zustand einer Liegenschaft. Diese Bestandesaufnahme ermöglicht es, klare Energie- und Klimaziele zu definieren und Massnahmen zur Reduktion der CO₂-Emissionen zu ergreifen.

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. Zur Einschätzung der Klimarisiken berichtet die SPA in Anlehnung an die Anforderungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Der TCFD-Bericht ist im Anhang auf Seite 98 aufgeführt.

ENTSCHEIDUNGSSTRUKTUREN

Der Stiftungsrat der SPA legt die übergeordneten Nachhaltigkeitsziele sowie die Strategie fest, 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 u. a. klimabezogene Risiken und Chancen in allen Phasen des Anlageprozesses berücksichtigt werden. Die geschäftsführende Gesellschaft erstattet dem Stiftungsrat periodisch Bericht.

Die SPA hat im Jahr 2022 ein Nachhaltigkeitsboard etabliert. Das Board besteht aus 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 prüfen und zu optimieren.

POLICIES

Die Einhaltung übergeordneter Ziele durch die geschäftsführende Gesellschaft Swiss Prime Site Solutions AG wird sichergestellt durch die für die Swiss Prime Site Gruppe geltenden Reglemente 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). Ausserdem orientiert sich die SPSS an dem «Konzept zur Umweltpolitik», das auf dem Pariser Klimaabkommen und dem Netto-Null-Ziel 2050 des Bundesrates basiert.

¹ www.sgmi.ch/geb%C3%A4ude-in-betrieb-gib-

² <https://www.minergie.ch/de/gebaeude/praxisbeispiele/ag-593-p/>

³ <https://nnbs.ch/snbs-bestand-und-betrieb/>

GRESB RATING

Die Anlagestiftung hat mit der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» 2025 zum vierten Mal offiziell am Assessment für den Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teilgenommen. Dabei konnte sie das 4-Star-Rating für das Bestandsportfolio sowie für die Entwicklungsprojekte beibehalten und die Anzahl der Punkte steigern.

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

- **Standing Investment:** Durchführung von zehn Zertifizierungen mit DGNB GiB im Jahr 2024
- **Development:** Registrierung bzw. (Vor-)Zertifizierung von 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 (UNPRI) und hat auch im Jahr 2025 gemäss dem PRI-Framework berichtet. Die SPA konnte die Bewertung vom Vorjahr beibehalten.

«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 2025 ein Benchmarking mit rund 7 800 Bestandsliegenschaften beziehungsweise 90 Immobilienportfolios durchgeführt. Die «SPA Immobilien Schweiz» hat zum dritten Mal am REIDA CO₂-Benchmark teilgenommen.

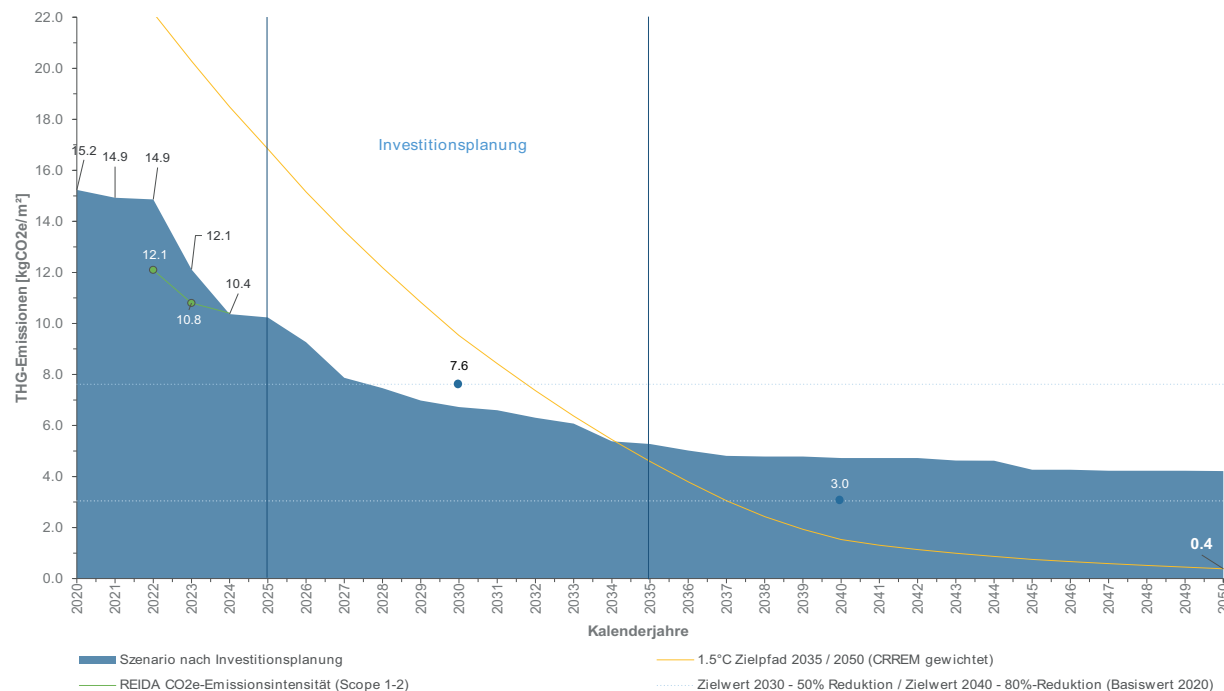
UMWELT

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. Ausserdem soll der erforderliche Energiemix bis 2050 zu rund 80% aus erneuerbaren Energien bestehen. 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 Portfolio «SPA Immobilien Schweiz» konzentriert sich deshalb auf den Energieverbrauch und den Energiemix in den Liegenschaften. 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 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, 3.3 UND 3.13) PORTFOLIO «SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ» (128 LIEGENSCHAFTEN)



ERLÄUTERUNGEN CO₂-ABSENKPFAD

Der Absenkpfad basiert von 2020 bis 2024 auf effektiv gemessenen Werten (Abrechnungen Wärme und Allgemiestrom) für Single- und Multi-Tenant-Liegenschaften. Ab 2025 basiert der Absenkpfad auf Massnahmen, resultierend aus den durchgeführten Zustandsanalysen, welche in die Objektstrategien der einzelnen Liegenschaften integriert wurden. Dies entspricht einer realistischen Abbildung der Massnahmen, basierend auf der Investitionsplanung (10-Jahresplanung) bis 2035. Nach 2035 wird das Baseline-Szenario bis 2050 hinterlegt. Bei Liegenschaften, bei denen noch keine Zustandsanalyse durchgeführt wurde (14 LG), wird das Baseline-Szenario über den gesamten Lebenszyklus angewendet.

Der Fokus des Absenkpfad liegt derzeit auf dem Betrieb des Portfolios Scope 1 und 2 inkl. Anteilen des Scope 3 gemäss GHG-Protocol. Die Scope-3-Emissionen umfassen in diesem Fall den mieterseitigen Energieverbrauch (Scope 3.13¹), der über die Gesamtstromabfrage (Differenz zum Allgemeinstrom) ermittelt wurde, sowie vorgelagerte Brennstoff- und energiebezogene Emissionen (Scope 3.3²).

DIFFERENZ THG-EMISSIONEN REIDA ZU ABSENKPFAD

REIDA ermittelt die Kennzahlen auf Grundlage der Energiebezugsfläche (EBF) mit einheitlichen Faktoren basierend auf der vermietbaren Fläche (VMF). Beim CO₂-Absenkpfad basiert die EBF auf der gemessenen EBF bzw. Berechnung mit einem Erfahrungsfaktor. Zusätzlich werden bei der Ermittlung des CO₂-Absenkpfad die Scope-3.3 und 3.13-Emissionen berücksichtigt. Anergene Emissionen³ werden beim CO₂-Absenkpfad nicht berücksichtigt.

SZENARIEN UND ZIELPFAD

Szenario	Beschreibung
Bauliche Massnahmen	<p>Wärmeerzeugung Die bestehenden fossilen Wärmeerzeugungsanlagen werden nach Erreichen der Lebensdauer durch eine ökologischere Wärmeversorgung ersetzt.</p> <p>Abklärung je nach regionalen Gegebenheiten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Fernwärmeanschluss 2. Erdsonden-Wärmepumpe 3. Grundwasser-Wärmepumpe <p>Ist keine der drei Varianten möglich, wird im Modell eine Aussenluft-Wärmepumpe angenommen. Pellet- sowie Holzschnitzel-Heizungen werden nicht berücksichtigt.</p> <p>Sanierung Gebäudehülle Gemäss Sanierungszyklus werden die Gebäudebestandteile anhand der Richtwerte für Wärmedämmung gemäss MuKE n 2014 berechnet.</p>
	<p>Szenario nach Investitionsplanung</p> <p>Reelles manuell erstelltes Szenario mit den Massnahmen und Zeitpunkten der Objektstrategien und Investitionsplanungen (10-Jahresplanung).</p>
Zielpfad	<p>CRREM 1.5° C</p> <p>Der verwendete Zielpfad CRREM 1.5° C ist der Zielpfad nach CRREM 2025 (CRREM_Global_Pathways-V2.04). 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.</p>

ANZAHL LIEGENSCHAFTEN

Das Modell enthält insgesamt 128 Liegenschaften aus dem «SPA Immobilien Schweiz»-Portfolio 2024 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 2047⁴ hinterlegt.

ENERGIEBEZUGSFLÄCHE (EBF)

Als Referenzfläche dient die gemessene Energiebezugsfläche (EBF) aus dem CAFM. Der Anteil der gemessenen EBF (78 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 Emissionen, welche durch die unmittelbare Nutzung der Mietobjekte anfallen und nicht bereits in den Scope-1 oder 2-Emissionen abgebildet werden. Dabei handelt es sich um Scope 1 oder 2 Emissionen der Mietpartei (u. a. Mieterstrom, Kraftstoffe etc.)

² Emissionen aus der Gewinnung, Herstellung und dem Transport von Brennstoffen, die nicht in Scope 1 oder 2 enthalten sind.

³ Fossile Emissionen der Wärme aus der Kehrlichtverbrennung; gemäss GHGP-Methodik sind diese Emissionen zu bilanzieren, gemäss KBOB-Methodik sind diese nicht zu bilanzieren; REIDA bilanziert diese Emissionen unter den Scope-2-Emissionen

⁴ SIA 2047: 2015 – Energetische Gebäudeerneuerung

ENERGIEVERBRAUCHSDATEN

Bei den Energieverbrauchsdaten handelt es sich um effektiv gemessene Werte gemäss Abrechnung der Lieferwerke (2020–2024). Die Verbrauchswerte werden durch die Verwaltung im Energiemanagementsystem erfasst. Das Absenkpfad-Modell wurde je Liegenschaft mit den Jahresverbräuchen 2024 ergänzt, somit sind die Kalenderjahre 2020 bis 2024 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. Die mieterverbrauchte Elektrizität wird für das gesamte Portfolio nach SIA 2024¹ modelliert. Der Anteil des Mieterstroms steht nicht zur Verfügung und wurde anhand der Nutzungsart sowie der Fläche gemäss 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.

Es wird der «location-based»-Ansatz verwendet, der die durchschnittlichen Schweizer Emissionswerte der Netzbezüge Gas, Strom sowie Nah- und Fernwärme berücksichtigt. Aktuell wird keine zukünftige Reduktion der Emissionswerte gemäss Absenkpfad des Bundes angenommen. Der Eigenverbrauch der PV-Anlagen wird berücksichtigt.

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 2024 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. Zur Gewährleistung einer einheitlichen Berechnung und Vergleichbarkeit der Kennzahlen wird seit dem Berichtsjahr 2023 der REIDA-CO₂-Report «Methodische Grundlagen»³ als standardisierte Berechnungsgrundlage verwendet. Es werden in diesem Bericht daher nur die standardisierten Kennzahlen 2022 bis 2024 ausgewiesen.

Es werden nur eigentümerkontrollierte Liegenschaften (EK LG) und keine mieterkontrollierten Liegenschaften (MK LG) berücksichtigt. Die Umweltkennzahlen sind gemäss der REIDA-Methodik⁴ 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.

Das Portfolio der «SPA Immobilien Schweiz» konnte sich gegenüber den Kennzahlen 2023 vor allem bei dem Abdeckungsgrad und der Energieintensität verbessern. Dies basiert auf einer verbesserten Datenqualität und der Umsetzung von Optimierungsmassnahmen. Gegenüber der Peer-Benchmark-Gruppe «Gemischt» weist das SPA Portfolio mehrheitlich bessere Kennzahlen auf. Nur die Energieintensität liegt leicht über dem Peer-Benchmark.

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

UMWELTKENNZAHLEN «SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ» GEMÄSS REIDA
(LOCATION-BASED)

ENERGIEBILANZ

		SPA	SPA	SPA	Peer-BM ¹
		2022 ²	2023 ²	2024	2024
		EK LG	EK LG	EK LG	
	Einheit				
Anzahl Liegenschaften gesamte Fläche	LG	68	104	104	
Anzahl Liegenschaften massgebliche Fläche	LG	61	94	97	
Gesamte Fläche VMF ³	m ² VMF	325 347	432 910	467 221	
Massgebliche Fläche VMF ³	m ² VMF	292 303	406 053	453 001	
Gesamte Fläche EBF ³	m ² EBF	379 267	508 205	548 493	
Massgebliche Fläche EBF ³	m ² EBF	340 106	476 979	532 049	
Verhältnis EBF / VMF		1.05	1.10	1.14	
Abdeckungsgrad	EBF-%	89.7	93.9	97	93.2
Energieverbrauch	MWh/a	39 412	49 058	50 240	
Energieintensität	kWh/m²EBF	115.9	102.9	94.4	91.0
Brennstoffe	MWh/a (%)	11 413 (29.0%)	16 189 (33.0%)	18 610 (37.0%)	
Heizöl	MWh/a (%)	2 502 (6.3%)	4 870 (9.9%)	5 419 (10.8%)	
Heizgas	MWh/a (%)	7 515 (19.1%)	9 427 (19.2%)	11 214 (22.3%)	
Biomasse	MWh/a (%)	1 396 (3.5%)	1 892 (3.9%)	1 977 (3.9%)	
Wärme	MWh/a (%)	22 898 (58.1%)	26 715 (54.5%)	24 462 (48.7%)	
Nah- und Fernwärme	MWh/a (%)	22 191 (56.3%)	22 251 (45.4%)	22 959 (45.7%)	
Umweltwärme	MWh/a (%)	707 (1.8%)	4 464 (9.1%)	1 504 (3.0%)	
Elektrizität	MWh/a (%)	5 101 (12.9%)	6 154 (12.5%)	7 168 (14.3%)	
Elektrizität Wärme / Wärmepumpe	MWh/a (%)	283 (0.7%)	1 785 (3.6%)	601 (1.2%)	
Elektrizität Allgemein ⁴	MWh/a (%)	4 818 (12.2%)	4 369 (8.9%)	6 567 (13.1%)	
Anteil erneuerbare Energie	MWh/a (%)	47.2%	24 134 (49.2%)	22 464 (44.7%)	36.2%
Anteil fossile Energie	MWh/a (%)	48.1%	22 772 (46.4%)	25 388 (50.5%)	
Anteil Abwärme /Anergie	MWh/a (%)	27.9%	14 788 (30.1%)	12 156 (24.2%)	

Bemerkung: Die Umweltkennzahlen sind nicht Teil des geprüften Jahresberichts.

¹ Peer-Benchmark-Gruppe: Gemischt

² Die Umweltkennzahlen 2022 und 2023 weichen gegenüber den Kennzahlen im Vorjahresbericht ab. Für den vorliegenden Bericht wurden die Vorjahre mit der aktuellen sowie einer genaueren Datengrundlage neu berechnet. Ausserdem verwendet REIDA jahresspezifische Emissionsfaktoren (Strom und Fernwärme). Infolge des zeitlichen Versatzes von Datenverfügbarkeiten verwendet REIDA für das jeweils aktuelle Reportingjahr Vorjahresfaktoren. Für zurückliegende Reportingjahre werden die jahresspezifischen Faktoren verwendet. Die Emissionsfaktoren und Emissionswerte des jeweils aktuellen Reportingjahres sind daher provisorisch.

³ Die VMF (vermietbare Fläche) ist nur informativ. Die berechnete EBF (m²EBF_{calc}) pro Jahr ist Hauptbezugsgrösse für die Intensitätskennzahlen

⁴ Bei EK LG inkl. eigentümerseitigem Mieterstrom 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	SPA 2024	Peer-BM ¹ 2024
Einheit		EK LG	EK LG	EK LG	
CO₂e-Emissionen	tCO₂e/a	4 117	4 997	5 537	
CO₂e-Emissionsintensität	kgCO₂e/m²EBF	12.1	10.5	10.4	11.3
Scope 1	tCO₂e/a(%)	2 003 (48.7%)	2 949 (59.0%)	3 414 (61.7%)	
Heizöl	tCO ₂ e/a(%)		1 226 (24.5%)	1 364 (24.6%)	
Heizgas	tCO ₂ e/a(%)		1 719 (34.4%)	2 044 (36.9%)	
Biomasse	tCO ₂ e/a(%)		5 (0.1%)	5 (0.1%)	
Scope 2	tCO₂e/a(%)	2 114 (51.3%)	2 047 (41.0%)	2 123 (38.3%)	
Nah- und Fernwärme	tCO ₂ e/a(%)		723 (14.5%)	764 (13.5%)	
Anergene Emissionen ²	tCO ₂ e/a(%)	1 287 (31.2%)	1 265 (25.3%)	1 308 (23.6%)	
Elektrizität Wärme / Wärmepumpe	tCO ₂ e/a(%)		17 (0.3%)	6 (0.1%)	
Elektrizität Allgemein ³	tCO ₂ e/a(%)		42 (0.8%)	63 (1.1%)	
Direkte (Scope 1) CO₂-Emissionen	tCO₂e/a	1 993	2 935	3 397	
Direkte (Scope 1) CO₂-Emissionsintensität	kgCO₂e/m²EBF	5.9	6.2	6.4	

WASSER

		SPA 2022	SPA 2023	SPA 2024
Wasserverbrauch	m³	168 084	339 977	322 929
Wasserintensität	m³/m²EBF	0.5	0.7	0.6

Bemerkung: Die Umweltkennzahlen sind nicht Teil des geprüften Jahresberichts.

¹ Peer-Benchmark-Gruppe: Gemischt

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

³ Bei EK LG inkl. eigentümerseitigem Mieterstrom und bei MK LG inkl. Mieterstrom

EK LG: Eigentümerkонтроllierte Liegenschaften; MK LG: Mieterkontrollierte Liegenschaften

UMWELTKENNZAHLEN «SPA LIVING+ EUROPE»

	Einheit	2022	2023	2024
Anzahl Liegenschaften (nur MK LG)	LG	5	6	7
Bestand mit genügend Energiedaten	LG	5	6	6
Bestand ohne genügend Energiedaten	LG	0	0	1
Gesamte Fläche (Mietende)	m ² EBFgemessen	21 576	23 942	30 929
Massgebende Fläche (Mietende)	m ² EBFgemessen	21 576	23 942	23 942
Abdeckungsgrad Mietende	%	100	100	100
Energieverbrauch	MWh/a	2 791	2 788	2 879
gemessen	%	88.0	88.3	77.1
berechnet	%	12.0	11.7	8.6
Energieintensität	kWh/m²EBF	129.4	116.4	120.3
Brennstoffe	MWh	54.0	44.0	37.9
Heizöl	%	0.0	0.0	0.0
Heizgas	%	54.0	44.0	37.9
Biomasse	%	0.0	0.0	0.0
Wärme	%	25.6	34.9	39.6
Nah- und Fernwärme	%	25.6	34.9	39.6
Umweltwärme	%	0.0	0.0	0.0
Elektrizität	%	20.5	21.1	22.6
Elektrizität Wärmepumpe	%	0.0	0.0	0.0
Elektrizität Allgemein	%	20.5	21.1	22.6
Anteil erneuerbare Energie	%	37.3	47.0	52.5
Anteil fossile Energie	%	62.7	53.0	47.5
CO₂e-Emissionen (Scope 3)	tCO₂e/a	457.0	432.0	435.0
CO₂e-Emissionsintensität (Scope 3)	kgCO₂e/m²EBF	21.2	18.1	18.2
Scope 3.13 Mieterbeschafft	tCO₂e/a	457.0	432.0	435.0
Brennstoffe Mietfläche	tCO ₂ e/a	122.0	126.0	139.0
Wärme Mietende	tCO ₂ e/a	274.0	223.0	198.0
Elektrizität Mietende	tCO ₂ e/a	61.0	83.2	97.0
Wasserverbrauch	m³	21 004	23 182	23 485
Wasserintensität	m³/m²EBF	1.0	1.0	1.0

Bemerkung: Die Umweltkennzahlen sind nicht Teil des geprüften Jahresberichts.

Datengrundlage:

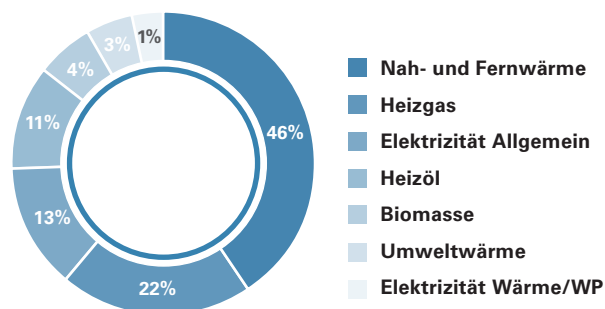
- Die Anlagegruppe «SPA Living+ Europe» beinhaltet ausschliesslich Single-Tenant-Liegenschaften (MK LG: Mieterkontrollierte Liegenschaften)
- Die Umweltkennzahlen sind nicht klimakorrigiert
- Die Energiebezugsfläche (EBF) wurde aus Plänen ausgelesen
- Die Energieverbrauchsdaten für Erdgas, Fernwärme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

ENERGIEVERBRAUCH

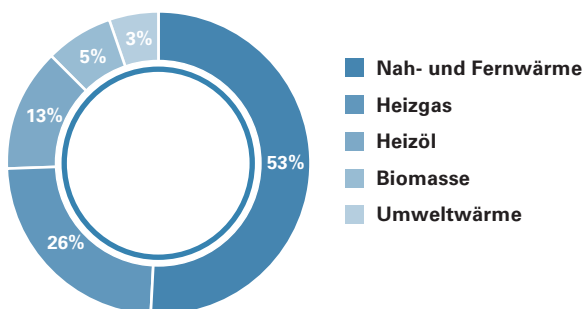
Um den Energieverbrauch systematisch zu erfassen und Einsparpotenziale zu identifizieren, aktualisiert die SPA das Energiemonitoringsystem e3m kontinuierlich. Mit dem Monitoring werden Strom-, Wasser- und Wärmeverbrauch in den einzelnen Liegenschaften erfasst, die dann über verschiedene Zeiträume miteinander 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 2024 auf. Über die Hälfte des Wärmebezugs stammt aus Fernwärme.

ENERGIETRÄGERMIX 2024
(GEMÄSS REIDA)



WÄRMEVERBRAUCH 2024
(GEMÄSS REIDA)



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» – nachdem im letzten Jahr die ersten Green Leases abgeschlossen wurden – dies im Vermietungsprozess implementieren, damit zukünftige Verträge entsprechend als Green Lease abgeschlossen werden. Bei Mutationen bei bestehenden Mietern wird dies ebenfalls während der Dauer des Mietverhältnisses angestrebt.

SOZIALES

MIETERUMFRAGE

Nach 2022 hat die SPA 2025 ihre zweite anonymisierte Mieterbefragung mit dem Marktforschungsinstitut YouGov durchgeführt, um den Bedürfnissen der Mietenden gerecht zu werden. Die Bewirtschaftung konnt über ein Tool Einsicht in die Inputs der Mietenden erhalten und entsprechende Massnahmen daraus ableiten

Wohnen: Bei den ökologischen Nachhaltigkeitsaspekten, sind den Mietenden nachhaltige Grünflächen besonders wichtig. Hinsichtlich sozialer Nachhaltigkeitsaspekte zählt für die Mietenden allem voran ein barrierefreier Zugang zum Gebäude und zur Wohnung.

Gewerbe: Hinsichtlich Nachhaltigkeit ist gut die Hälfte der befragten Unternehmen bereit, Verbrauchsdaten zur Verfügung zu stellen. Bei der Wahl eines Mietobjekts sind nachhaltige Grünflächen, Solarstrom vom Dach sowie eine Heizung mit erneuerbarer Energie für eine Mehrheit der Befragten wichtige Kriterien.

