

# UMWELT SOZIALES GOVERNANCE

Immobilienportfolio  
(Scope 1/2)  
t CO<sub>2</sub>-Emissionen

**11524**

2024 12 516 t CO<sub>2</sub>

Immobilienportfolio  
(Scope 1/2/3.13)  
Emissionsintensität  
in kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>EBF

**6.9**

2024 7.7 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>EBF

Immobilienportfolio  
erneuerbare  
Energie in %

**76.4**

2024 77.2%

Immobilienportfolio  
Energieintensität  
in kWh/m<sup>2</sup>

**139.1**

2024 163 kWh/m<sup>2</sup>

REIDA CO<sub>2</sub>e-  
Emissionsintensität  
kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>EBF

**6.9**

2024 8.9 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>EBF

Wir handeln umweltbewusst und  
ressourcenschonend – Klima-  
neutralität bis 2040 und Förderung  
der Kreislaufwirtschaft stehen im  
Mittelpunkt unserer Bemühungen.

## Unsere wesentlichen Themen

- Nachhaltiges Entwickeln und Bauen
- Nachhaltige Nutzung und nachhaltiger Betrieb
- Kreislaufwirtschaft

# Was wir für die Umwelt tun

## Starke Performance im REIDA CO<sub>2</sub>-Benchmark im Peer-Vergleich

Der REIDA CO<sub>2</sub>-Benchmark (Real Estate Investment Data Association) ermöglicht uns den Vergleich mit unseren Peers. REIDA ist der Schweizer Branchenstandard für den Vergleich von Umweltkennzahlen mit einer Marktwertabdeckung von über CHF 220 Mrd.

Der Vergleich für das Jahr 2024 zeigt: Mit einer CO<sub>2</sub>-Intensität (Scope 1 und 2, location-based) von 6.9 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>EBF liegen wir deutlich unter dem Peer-Benchmark von 11.3 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>EBF. Auch beim Anteil erneuerbarer Energien liegen wir mit 49.9% über dem Peer-Benchmark von 34.9%. Swiss Prime Site Solutions hat ebenfalls mit allen Produkten am Benchmark teilgenommen und berichtet individuell entlang der umweltrelevanten Kennzahlen in ihren Geschäftsberichten.

## Massnahmen zur CO<sub>2</sub>-Reduktion

Besonders positive Auswirkungen auf den Absenkpfad 2025 hatte der Neuzugang von vier grossen Objekten mit einer alternativen Energieerzeugung. Unter diesen Objekten sind drei Zukäufe (Place des Alpes, Genève und Route des Flumeaux 46/48 in Prilly und Pfingstweidstrasse 110, Zürich) sowie eine abgeschlossene Projektentwicklung (JED Neubau, Schlieren). Weitere Massnahmen und Projekte trugen dazu bei, den Anteil an fossil beheizten Flächen deutlich zu reduzieren. Dazu zählen die laufenden Umbauten von zwei weiteren Gebäuden (Jelmoli und Yond Campus, Zürich) und der Umstieg auf Fernwärme bei einer weiteren grossen Liegenschaft (Centre Rhône-Fusterie, Genève). Zusätzlich trugen Immobilienverkäufe zur CO<sub>2</sub>-Minderung bei.

## Ausgezeichnete Ergebnisse bei den Zertifizierungen von Entwicklungsprojekten



Entwicklungsprojekt  
Alto Pont-Rouge,  
Grand-Lancy

Entwicklungsprojekte  
JED Neubau, Zürich, und  
Bern 131, Bern (vorzertifiziert)

1. und 2. Etappe  
Stücki Science Park, Basel

Müllerstrasse 16, 20, Zürich,  
Centre Rhône-Fusterie,  
Genève

## Steigerung der Nachhaltigkeitsperformance entlang der Bestandszertifizierung



Im Berichtsjahr wurden drei Liegenschaften erstzertifiziert. Zwei davon wurden mit «Sehr Gut» bewertet und qualifizierten sich für unser Green Finance Portfolio. Ausserdem wurden 64 Liegenschaften rezertifiziert. Aufgrund der Bearbeitungsdauer liegen derzeit für elf Liegenschaften die definitiven Zertifikate vor. Sieben Objekte erhielten eine sehr gute Bewertung und qualifizieren sich damit für unser Green Finance Portfolio. Obwohl die Anforderungen der Zertifizierungsstellen stetig steigen, konnten wir das Zertifizierungs-Level unserer Liegenschaften deutlich verbessern. Einerseits konnte die Dokumentation im Bereich GEAK Plus, physische Klimarisiken, Nachweise für Tageslicht und Ausblick, Grünflächen und Biodiversität verbessert werden, andererseits haben die umgesetzten Nachhaltigkeits-Massnahmen, wie etwa Wassereinsparungen, Verbesserung der Biodiversität, Installation von PV-Anlagen oder Einrichtung von E-Mobilitätsparkplätzen zu den verbesserten Ergebnissen beigetragen.

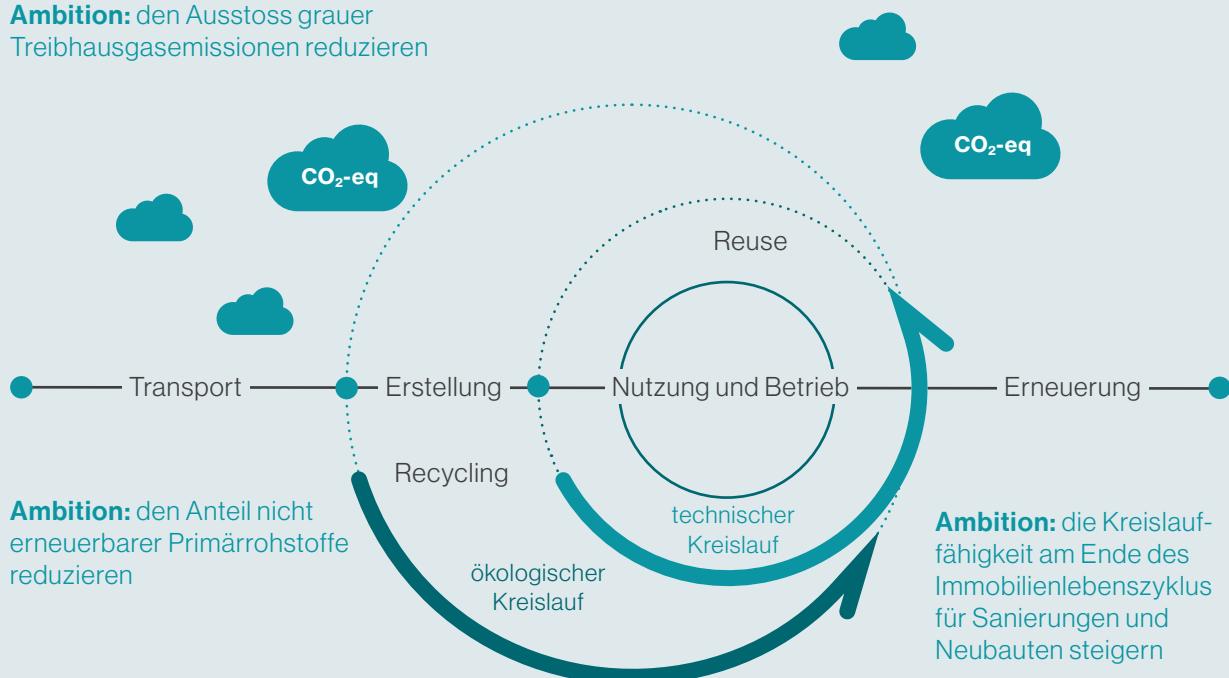
# Kreislaufwirtschaft und Scope 3 als Schlüssel zur Erreichung der Klimaziele

## Unsere Immobilien als Material- und Bauteildepot

Auch im Berichtsjahr war das Engagement für die Kreislaufwirtschaft ein Schwerpunkt der Nachhaltigkeitsarbeit. Als Mitinitiatorin der Charta Kreislauforientiertes Bauen verpflichtet sich Swiss Prime Site, den Einsatz nicht erneuerbarer Rohstoffe auf unter 50% und den Ausstoss grauer Treibhausgasemissionen zu reduzieren sowie die Kreislauffähigkeit der Immobilien zu steigern.

## **Kreislaufwirtschaft mit klaren Ambitionen zur Erreichung der Klimaziele**

## Ambition: den Ausstoss grauer Treibhausgasemissionen reduzieren



### Weitere Fortschritte aus der Charta-Community und der Arbeitsgruppe Scope 3 – Real Estate

Im Berichtsjahr fanden vier Community-Workshops im Rahmen der Charta Kreislauforientiertes Bauen statt. Die Vermittlung von Fachwissen (z.B. zu SIA 390/1, eco-Bau, Materialinnovationen) und der Erfahrungsaustausch zwischen Mitgliedern, Lösungsanbietern, Branchenverbänden und Hochschulen standen im Mittelpunkt der Arbeitstreffen. Ziel war es, neue Anforderungen in der Projektabwicklung zu diskutieren und weiterzuentwickeln.

Ausserdem wurde parallel zur Charta-Community eine Arbeitsgruppe gebildet, die sich mit der Bilanzierung von Scope 3-Emissionen nach dem GHG Protocol für die Immobilienbranche befasst hat. Die Arbeitsergebnisse wurden in einem Whitepaper publiziert und können abgerufen werden. Das Vorgehen zur Berechnung von Scope 3-Emissionen aus Bautätigkeiten folgte bereits im letzten Bericht weitgehend den Empfehlungen des Whitepapers. Wir haben unsere Analyse auf dieser Basis für den vorliegenden Bericht weiter optimiert und dem entwickelten Ansatz im Whitepaper angeglichen. Wir veröffentlichen deshalb erstmals tabellarische Ergebnisse für Scope 3-Emissionen aus Bautätigkeiten entsprechend den Kategorien des GHG Protocols.

→ [MEHR LESEN: WHITEPAPER SCOPE 3 – REAL ESTATE](#)

### Fokus Scope 3-Emissionen in der Bautätigkeit und im Immobilienportfolio

Die indirekten Treibhausgasemissionen unserer Wertschöpfungskette, sogenannte Scope 3-Emissionen, stellen einen wesentlichen Teil unserer Emissionsbilanz dar. Unsere Anstrengungen für kreislauforientiertes Bauen reduzieren nicht nur den Verbrauch an Primärrohstoffen, sondern auch die damit verbundenen Treibhausgasemissionen in der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette.

### Angepasste Zuordnung in Scope 3 gemäss GHG Protocol

Dem Ansatz des Whitepapers folgend orientieren wir uns in der Emissionsbilanzierung an den Modulen der Lebenszyklusbetrachtung gemäss SN EN 15804: Herstellung von Baumaterialien und Bauelementen (Gebäudephasen A1–A3), deren Transport und Montage (Gebäudephasen A4+A5), Nutzungsphase (B1–B7) sowie Entsorgung von Materialien (Rückbau- und Entsorgungsphase C1–C4). Für uns als direkten Investor, der bei Bauprojekten als Bauherrschaft auftritt oder Be standsliegenschaften erwirbt und diese im Portfolio mit dem Fokus auf Rendite hält, werden die einzelnen Aktivitäten wie in der folgenden Tabelle angegeben den Scope 3-Kategorien 1, 2, 3, 5 und 13 des GHG Protocols zugeordnet. Weitere Informationen zur Methodik der Treibhausgasbilanzierung finden sich in den Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen.

**Zuordnung der Scope 3-Emissionen aus Aktivitäten für Herstellung und Errichtung, Nutzung und Entsorgung einer Immobilie zu den Kategorien des GHG Protocols**

| Scope 3-Kategorie | Bezeichnung GHG Protocol                     | Bezeichnung Swiss Prime Site / Erläuterung Unterkategorie   | Lebenszyklusbezug gemäss SN EN 158 | Relevanz |
|-------------------|--|---|------------------------------------|----------|
| 3.1               | Eingekaufte Materialien und Dienstleistungen | Betrieb und Unterhalt:<br>Emissionen aus dem operativen Aufwand während der Nutzungsphase der Immobilien (inkl. Reparatur und Wartung)                                      | B1 – B3                            | Mittel   |
| 3.2               | Kapitalgüter                                 | Herstellung und Errichtung:<br>Emissionen aus der Herstellungs- und Errichtungsphase von Entwicklungsprojekten  | A1 – A5                            | Hoch     |
| 3.2               | Kapitalgüter                                 | Instandhaltung und Umbau:<br>Emissionen aus der Instandhaltung, Erneuerung, dem Unterhalt und Umbau während der Nutzungsphase der Immobilien                                | B4 – B5                            | Hoch     |
| 3.3               | Energie- und brennstoffbezogene Aktivitäten  | Vorgelagerte Energieaktivität:<br>vorgelagerte Emissionen aus der Beschaffung von Energie/Brennstoffen in der Nutzung, welche nicht bereits in Scope 1 und 2 enthalten sind | B6                                 | Mittel   |
| 3.5               | Abfall                                       | Rückbau und Entsorgung:<br>Emissionen aus Rückbau- und Entsorgungstätigkeiten von Entwicklungsprojekten   | C1 – C4                            | Mittel   |
| 3.5               | Abfall                                       | Abfall im Immobilienbetrieb:<br>Abfall im Betrieb während der Nutzungsphase der Immobilien  | C1 – C4                            | Gering   |
| 3.13              | Nachgelagerte geleaste Vermögenswerte        | Mieterkontrollierter Energiebezug:<br>Emissionen aus mieterkontrolliertem Energiebezug (insb. Mieterstrom) während der Nutzungsphase von Immobilien                         | B6                                 | Mittel   |

# Projekte im Zeichen der Kreislaufwirtschaft

## **YOND Campus, Zürich**

In Zürich-Albisrieden entsteht mit dem YOND Campus ein zukunftsweisendes Entwicklungsprojekt, das Nachhaltigkeit, soziale Verantwortung und architektonische Qualität vereint. Das Projekt schafft Raum für lokal produzierendes Gewerbe, Technologieunternehmen sowie soziale Einrichtungen. Getreu der Charta Kreislauforientiertes Bauen folgt die Architektur dem Prinzip «Sanieren statt neu bauen» und setzt auf Recycling, Wiederverwendung und modulare Bauweise. Materialien wie Recycling-Beton und Holz reduzieren graue Emissionen und erhöhen die Kreislauffähigkeit. Die Gebäude sind über ihren gesamten Lebenszyklus hinweg nachhaltig nutzbar und bleiben am Ende ihres Lebenszyklus recycelbar oder weiterverwendbar.



## **BERN 131, Bern**

Das Gebäude BERN 131 mit rund 15 000 m<sup>2</sup> Büroflächen wurde 2025 beinahe fertiggestellt. Die Holz-Hybrid-Bauweise ermöglicht eine flexible Nutzung mit unterschiedlich grossen Mieteinheiten. Die verwendeten Elemente aus Schweizer Holz stammen fast ausschliesslich aus dem Kanton Bern und sorgen nicht nur für ein behagliches Raumklima, sondern auch für regionale Wertschöpfung. Das Gebäude ist für einen nachhaltigen Betrieb konzipiert. Die Fassade sowie das Dach sind mit über 2 000 Solarmodulen (504 kWp) ausgestattet und erzeugen jährlich rund 341 000 Kilowattstunden Strom. Damit deckt das Gebäude 88% seines Strombedarfs selbst. Das Bürogebäude verfügt zudem über ein innovatives und energieeffizientes Haustechnikkonzept in Verbindung mit Erdsonden. Einheimische Pflanzen begrünen Dach, Terrassen und Umgebung. Bern 131 wird Anfang 2026 nach SNBS «Gold» zertifiziert.



## **Destination Jelmoli, Zürich**

Kurz nach dem letzten Verkaufstag Anfang 2025 begann der Umbau des denkmalgeschützten Traditionshauses Jelmoli in der Zürcher Innenstadt. Nach Fertigstellung werden in den unteren Geschossen neu gestaltete Retailflächen mit rund 13 000 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen, darüber Büro- und Dienstleistungsflächen mit rund 20 000 m<sup>2</sup> und eine Dachlandschaft mit Gastronomieangebot. Das bisher brachliegende Dach wird zu einem öffentlich zugänglichen Raum mit begrünten Flächen umgestaltet. Die Begrünung sorgt für eine hohe Aufenthaltsqualität und trägt zur Verbesserung des Stadtklimas und der Biodiversität bei.



### JED Neubau, Schlieren

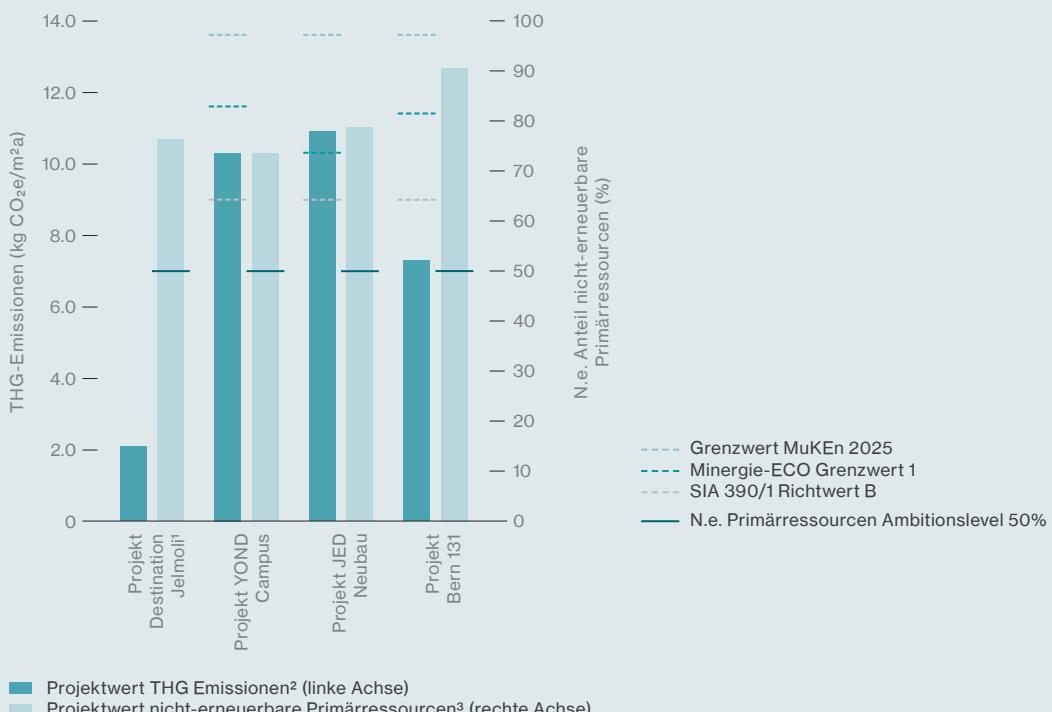
Das Gebäude umfasst rund 18 000 m<sup>2</sup> flexible Flächen in den Bereichen Büro und Labor und ist das bislang grösste Projekt im Rahmen des nachhaltigen 2226-Konzepts des Architekturbüros Baumschlager Eberle. Das Konzept nutzt natürlich vorhandene Energie aus der Umgebung. Der JED Neubau kommt ohne aktive Heizung, Kühlung oder mechanische Lüftung aus. Mehrere begrünte Terrassen und ein begrüntes Dach schaffen einen fliessenden Übergang zwischen innen und aussen. Durch den Einsatz von Zirkulit-Beton® mit hohem Sekundärrohrstoffanteil konnten etwa 83 Tonnen CO<sub>2</sub> gebunden werden. Die Nutzung von Regenwasser schont Ressourcen. Das Gebäude wurde nach dem Standard SNBS «Gold» zertifiziert.



### Unsere Entwicklungsprojekte im Kontext der Charta-Ambitionen

Unsere Projekte stehen hinsichtlich des CO<sub>2</sub>-Kennwerts gut da, sie bewegen sich auf dem Ambitionslevel des Grenzwerts 1 von Minergie-ECO.

### Spezifische THG-Emissionen LCA ausgewählter Projekte



<sup>1</sup> Bei dem Projekt Destination Jelmoli handelt es sich um eine Teilsanierung, weshalb ein Vergleich mit den Grenzwerten sowie den Neubauprojekten nur eingeschränkt möglich ist.  
<sup>2</sup> Projektwert THG Emissionen (kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>) des Bereichs «Erstellung» gemäss SIA 2032, umgelegt auf eine Nutzungsdauer von 60 Jahren (Abschreibeprinzip)  
<sup>3</sup> Projektwert nicht-erneuerbare Primärressourcen: Index kg nicht-erneuerbar / kg total. Berechnung gemäss Leitfaden ZMM Version 1.1 unter Berücksichtigung der verwendeten Materialien und Betonsorten

### Scope 3-Emissionen der abgeschlossenen und gestarteten Entwicklungsprojekte

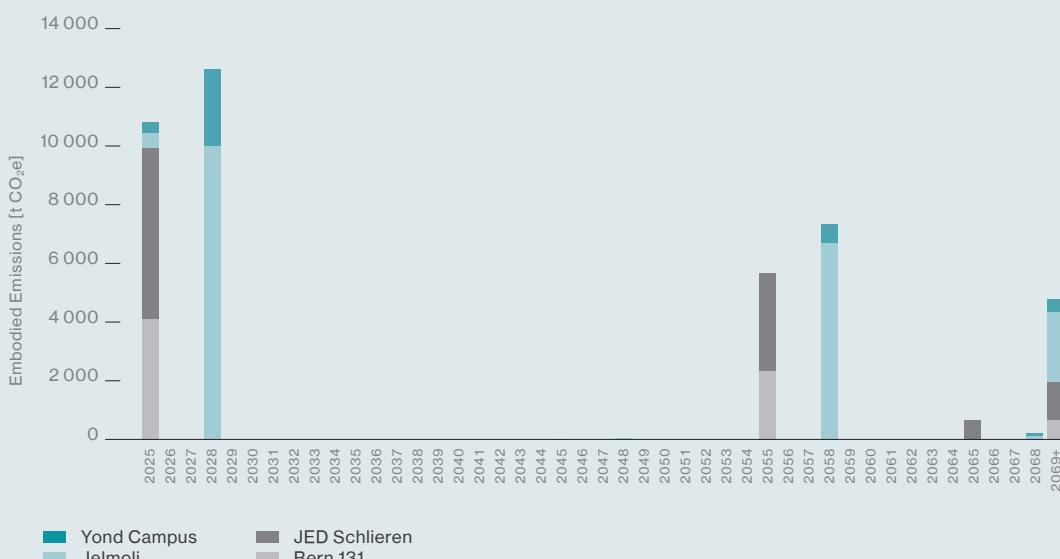
Insgesamt wurden vier laufende Entwicklungsprojekte analysiert. Die berechneten Emissionsmengen werden grundsätzlich den Jahren ihres Auftritts zugeordnet. Die Emissionen der Material- und Produktherstellung und der Bauphase werden zusammengefasst und dem Jahr der Inbetriebnahme zugeordnet (Phase A gemäss EN 15804:2012+A2:2019). Die Emissionen, die bei der Bauteilerneuerung oder bei deren Ersatz nach 20, 30 oder 40 Jahren gemäss der technischen Lebensdauer anfallen, werden entsprechend auf der Zeitachse verortet und dargestellt (Phase B gemäss EN 15804:2012+A2:2019). Für die beiden Entwicklungsprojekte Jelmoli und Yond Campus sind die Emissionen von Abbruch und Entsorgung (Phase C gemäss EN 15804:2012+A2:2019) dem Jahr 2025 zugeordnet. Für die vier aufgeführten Entwicklungsprojekte liegen detaillierte Datensätze aus den Ökobilanzen, die für die Zertifi-

zierung der Immobilien erstellt wurden, vor. Die Scope 3-Emissionen werden gemäss SIA 2032 elementspezifisch berechnet, basierend auf Materialisierung und Mengen (Bezugsgrössen wie Fläche, Länge, Volumen, Leistung) sowie spezifischen Emissionsfaktoren (kg-CO<sub>2</sub>e pro Bezugsgrösse). Sofern Daten zum Beispiel für den Innenausbau oder den Transport fehlten, wurden Abschätzungen vorgenommen. Die nachfolgende Tabelle fasst die Emissionen für das Berichtsjahr zusammen.

### Scope 3-Emissionen 2025: Entwicklungsprojekte

| Scope 3-Kategorie              | Angaben in          | 2025  |
|--------------------------------|---------------------|-------|
| 3.2 Herstellung und Errichtung | t CO <sub>2</sub> e | 9 933 |
| 3.5 Rückbau und Entsorgung     | t CO <sub>2</sub> e | 884   |

### Emissionen Entwicklungsprojekte entlang des Lebenszyklus für Swiss Prime Site als direkte Investorin



### **Scope 3-Emissionen für Instandhaltung und Reparatur sowie bauliche Aktivitäten im Immobilienportfolio**

Neben den Entwicklungsprojekten wurden auch die Scope 3-Emissionen durch Instandhaltung und Reparaturen sowie durch Ersatz / Instandsetzung und Umbau / Erneuerung im Immobilienportfolio für das Berichtsjahr analysiert. Dazu wurden drei umfassendere Projekte mittels des Benchmark-Ansatzes sowie die übrigen Bauprojekte sowie der Instandhaltungs- und Reparaturaufwand mit dem Spend-based-Ansatz für das Berichtsjahr abgeschätzt.

### **Zusammenfassung und Ausblick**

In dieser erstmaligen Berechnung der Scope 3-Emissionen im Bereich der Entwicklung sowie im Bestand konnten wir alle drei im Whitepaper definierten Berechnungsmethoden anwenden. Es zeigt sich, dass die Entwicklungsprojekte, welche wir mit den vorliegenden Ökobilanzen nach Methode 1 (SIA 2032) berechnen können, einen massgeblichen Anteil (30%) an den Emissionen verursachen. Die Methode 2 (Benchmark) wurde für einen Anteil von (14%) angewendet und die übrigen Aktivitäten mittels Methode 3 (Ausgabenbasiert) berechnet (Anteil: 56%). Ziel ist, die entsprechende Methodik kontinuierlich auszubauen und die Genauigkeit laufend zu erhöhen. Bereits wird im Rahmen einer weiteren Arbeitsgruppe zum Thema Scope 3-Absenkpfad daran gearbeitet, auf Grundlage der Bilanzierungsmethodik auch die Entwicklung von Zielen zu ermöglichen.

### **Scope 3-Emissionen 2025: Instandhaltung und Reparaturen sowie bauliche Aktivitäten im Immobilienportfolio**

| Scope 3-Kategorie            | Angaben in          | 2025   |
|------------------------------|---------------------|--------|
| 3.1 Betrieb und Unterhalt    | t CO <sub>2</sub> e | 6 336  |
| 3.2 Instandhaltung und Umbau | t CO <sub>2</sub> e | 25 030 |

# Zertifizierungsstrategie zum Ausbau des Green Finance Portfolios

## Nachhaltigkeitszertifikate als Performancetreiber

Im Berichtsjahr wurde die Zertifizierungsstrategie konsequent weitergeführt. Für verschiedene Projekte, welche im Berichtsjahr fertiggestellt wurden, konnten definitive Zertifikate entgegengenommen werden (Müllerstrasse 16, 20, Zürich: Minergie; Alto Pont-Rouge, Lancy: SNBS Platin; Stücki-Park, Basel: DGNB/SGNI Platin; JED Neubau, Schlieren: SNBS Gold; Centre Rhône-Fusterie, Genève: Minergie).

Das zu Beginn des Jahres 2025 neu erworbene Objekt Place des Alpes in Genf wurde zusammen mit zwei weiteren Immobilien im Bestand (MFO-Gebäude und Bahnhofstrasse 106, in Zürich) nach BREEAM Bestand für den Teil Gebäude zertifiziert. Gleichzeitig stand für 64 Objekte bereits die Rezertifizierung nach BREEAM Bestand an. Die Rezertifizierung erfolgte, wie die Erstzertifizierung, in zwei Tranchen. Die erforderlichen Dokumente für die erste Tranche, welche elf Objekte umfasste, wurden fristgerecht im März 2025 eingereicht. Für diese Liegenschaften liegen die Rezertifizierungsergebnisse bereits vollumfänglich vor. Sieben Objekte erreichten das Level «Sehr Gut». Die zweite Tranche wurde fristgerecht bis Ende November 2025 eingereicht. Aus dieser Runde liegen bei 5 von 53 Objekten bereits die definitiven Zertifizierungsergebnisse vor. Auch bei der zweiten Tranche stieg das Bewertungsniveau signifikant. Ein definitives Fazit lässt sich aber erst ziehen, wenn alle Zertifizierungsergebnisse vorliegen. Das wird voraussichtlich im Frühjahr 2026 der Fall sein.

Für alle am Ende des Berichtsjahres noch nicht zertifizierten Liegenschaften gibt es bereits eine entsprechende Absicht, zum Beispiel im Rahmen eines künftigen Bauprojektes. Auch beim Zukauf von neuen Liegenschaften wird jeweils die sinnvollste Zertifizierungsstrategie festgelegt und baldmöglichst umgesetzt, sofern das Objekt noch kein Zertifikat aufweist.

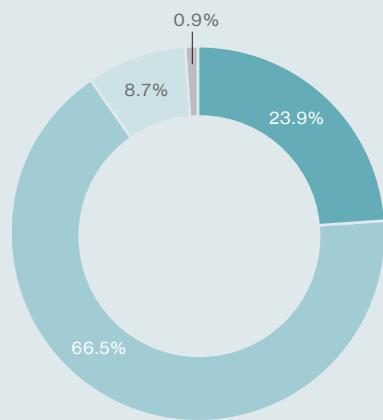
## Kontinuierlicher Ausbau des Green Finance Portfolios

2025 haben wir drei Finanzierungen im Umfang von CHF 776.5 Mio. unter dem 2022 aufgelegten Green Finance Framework platziert. Die Mittel werden gemäss den definierten Kriterien eingesetzt.

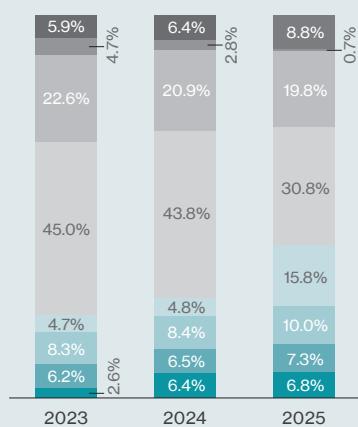
→ [MEHR LESEN: GREEN FINANCE REPORT](#)

Wir sind bestrebt, das finanzierte Portfolio an «Green Buildings» (zertifizierte Entwicklungs- und Bestandsimmobilien) kontinuierlich auszubauen. Mit den beiden abgeschlossenen Entwicklungsprojekten (JED Neubau und Bern 131), den zwei neugestarteten Projekten (Yond Campus und Jelmoli Destination in Zürich) sowie der Akquisition eines Minergie-P-zertifizierten Gebäudes (Prilly, Lausanne) konnten massgebliche Fortschritte erzielt werden. Die konsequente Zertifizierungsstrategie im Bestand und die Verbesserung der Ergebnisse bei der Rezertifizierung haben bewirkt, dass sich die Anzahl der Objekte mit einer sehr guten BREEAM Bestand-Zertifizierung mehr als verdreifacht hat. Die Zahl dieser Objekte stieg von vier auf 13 (inkl. zwei Erstzertifizierungen). Sie entsprechen somit den Anforderungen des Green Bond Frameworks.

### Anteil Energiebezugsfläche (%) mit Nachhaltigkeitszertifikat



### Energiebezugsfläche mit Nachhaltigkeitszertifikat (%) aus Erstellung und Bestand



█ SNBS/SGNI/LEED Platin  
█ SNBS/SGNI/LEED Gold  
█ Minergie  
█ BREEAM In-Use 4-Sterne<sup>1</sup>  
█ BREEAM In-Use 3-Sterne<sup>1</sup>  
█ BREEAM In-Use 2-Sterne<sup>1</sup>  
█ BREEAM In-Use 1-Stern<sup>1</sup>  
█ Zertifizierung geplant

### Biodiversität gezielt gefördert

Wir betrachten Biodiversität als ein wesentliches Element in der ganzheitlichen Sicht auf Umwelt und Klima. Sowohl die Zertifizierung entlang des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) als auch die Zertifizierung mit dem System der Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (SGNI) oder BREEAM In-Use stellen hohe Anforderungen an die Freiraumgestaltung, die Begrünung von Dachflächen und die Schaffung von Lebensraum für Kleinlebewesen. Dementsprechend wurde bei allen Projekten mit entsprechenden Zertifizierungen das Thema Biodiversität umfassend berücksichtigt. Auch bei Liegenschaften im Bestand haben wir im Berichtsjahr Massnahmen zur Erhöhung der Biodiversität umgesetzt. So wurde beispielsweise ein Biodiversitätshügel auf dem Dach des Stücki-Parks errichtet sowie an anderen Orten Grün- und Dachflächen punktuell aufgewertet. Die Aufarbeitung von standardisierten Unterlagen für die BREEAM-Rezertifizierung bot auch die Möglichkeit, für das gesamte Portfolio den Anteil an Grünflächen und die Qualität des Bestands bezüglich Biodiversität sowie das Verbesserungspotenzial pro Liegenschaft festzuhalten – Gleichermaßen gilt zukünftig auch für Ratings wie GRESB. Diese Erhebungen sowie die interne Guideline zur Biodiversität bilden die Grundlage zu weiteren zukünftigen Verbesserungen. Daneben werden Naturthemen generell und insbesondere Biodiversität zielgerichtet evaluiert um – ähnlich dem Vorgehen nach TCFD beim Thema Klima – naturbezogene Risiken und Chancen noch spezifischer in unser Geschäftsmodell zu integrieren.

→ [MEHR LESEN: BERICHT ZU KLIMA \(TCFD\) UND NATUR](#)

<sup>1</sup> Bezieht sich auf das Bestandesportfolio jeweils per 31.12. bei mehreren Zertifikaten wurde nur das hochwertigste erfasst  
(Rang: SNBS/SGNI/DGNB/LEED vor Minergie vor BREEAM)

# Das Ziel im Blick: klimaneutrales Immobilienportfolio 2040 im Betrieb

## Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen

Besonders positive Auswirkungen auf den Absenkpfad 2025 hatte der bereits 2024 erfolgte Fernwärmeanschluss der Shopping Arena in St. Gallen. Mit dem Umstieg der Genfer Liegenschaft Centre Rhône-Fusterie wechselte im Herbst 2025 ein weiterer Heizgas-Grossverbraucher auf eine alternative Energieerzeugung. Die Effekte dieses Schrittes lassen sich allerdings erst 2026 nach einem vollständigen Betriebsjahr bewerten. Im Zuge der Projektentwicklungen Yond Campus und Destination Jelmoli in Zürich, wurden zwei fossile Heizungen von Grossverbrauchern aus dem Bestand genommen. Der Zukauf von drei Liegenschaften, die ohne fossile Energien betrie-

ben werden (Place des Alpes 1, Genève, Route des Flumeaux 46/48, Prilly, und Pfingstweidstrasse 110, Zürich) sowie die Inbetriebnahme des Projekts JED Neubau in Schlieren, wirkten sich ebenfalls positiv aus. Portfoliobereinigungen, ein weiter steigender Biogasanteil in verschiedenen Energiewerken sowie Energieeinsparungen durch Betriebsoptimierungen und bauliche Massnahmen trugen zusätzlich zur Reduktion der spezifischen CO<sub>2</sub>-Emissionen bei.

→ [MEHR LESEN: NACHHALTIGKEIT IN NUTZUNG UND BETRIEB](#)

→ [MEHR LESEN: ERLÄUTERUNGEN ZU DEN UMWELTKENNZAHLEN](#)

## CO<sub>2</sub>-Absenkpfad Immobilienportfolio

kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>a

30 —

25 —

20 —

15 —

10 —

5 —

0 —

2020

2025

2030

2035

2040

2045

2050

Immobilienportfolio<sup>1</sup>, Scope 1, 2, 3.13 und 3.3  
Immobilienportfolio<sup>1</sup>, Scope 1, 2, 3.13  
Immobilienportfolio<sup>1</sup>, Scope 1, 2

— CRREM-Referenz 1.5 °C<sup>2</sup>  
— CRREM-Referenz 2.0 °C<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Es werden die Intep Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor (2024), aktualisiert durch REIDA, Stand 1.4.2025 verwendet. Für Fernwärmenette werden die Treibhausgasemissionsfaktoren jeweils jährlich auf der Basis des vom Energiewerk gelieferten Energierohstoffmix sowie den Emissionsfaktoren (gewichtet) ermittelt. Weitere Informationen finden sich in den Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen ab S. 92.

<sup>2</sup> Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM): gemäss Nutzungsart Portfolio von Swiss Prime Site gewichteter Reduktionspfad. Daten vom Januar 2023 unter [www.crrem.org/pathways/](http://www.crrem.org/pathways/)

Bis 2040 verbleiben gemäss heutiger Planung keine Restemissionen aus fossilen Energieträgern (Scope 1). Die aktuell im CO<sub>2</sub>-Absenkpfad erkennbaren Restemissionen beziehen sich auf die prognostizierten Emissionen aus eigentümerkontrolliertem Strom und Fernwärme (Scope 2) sowie mieterkontrollierter Energie (insb. Mieterstrom) (Scope 3.13). Separat ausgewiesen sind die vor- und nachgelagerten Emissionen der Energie- und Brennstoffe aus Scope 1 und 2 (Kategorie 3.3). Die Energiedaten sind witterungsbereinigt.



Bern 131, Bern, mit Fassadenverkleidung aus Photovoltaikmodulen

### Förderung erneuerbarer Energie und nachhaltiger Mobilität

Aktuell sind 28 eigene Liegenschaften mit Photovoltaikanlagen (PV) ausgerüstet. Im Berichtsjahr konnten zwei weitere Anlagen auf Bestandsgebäuden (Göttibachweg, Thun und Fifty-One, Zürich) sowie zwei Anlagen auf Neubauten (Bern 131, Bern, und JED Neubau, Schlieren) realisiert werden. Der Anteil der installierten Leistung (kWp) im Berichtsjahr stieg um über 18% auf 5 048 kWp.

Wir fördern klimafreundliche Mobilitätsangebote und installieren in und um unsere Liegenschaften Elektroladestationen. Die Bedürfnisse der Mietenden hinsichtlich der E-Mobilität werden erhoben und bei den Planungen berücksichtigt.

Wir erhalten vereinzelt Beiträge aus dem nationalen Gebäudeprogramm sowie von Kantonen und Gemeinden. Diese nutzen wir für bauliche Massnahmen, die den Energieverbrauch beziehungsweise den CO<sub>2</sub>-Ausstoss reduzieren, oder wir verwenden sie für die Installation von Photovoltaikanlagen und E-Ladestationen. Zudem erhalten wir eine Entschädigung aus der Rückverteilung der Erträge aus der CO<sub>2</sub>-Abgabe. Mit dieser Praxis fördert der Schweizer Bund den sparsamen Umgang mit fossilen Brennstoffen.

### Zusammenarbeit mit Mietenden und Lieferanten

Aus der Nutzung und dem Betrieb von Immobilien entstehen erhebliche Umweltauswirkungen. Diese wollen wir gemeinsam mit Mietenden und Lieferanten reduzieren.

Im Berichtsjahr wurden neue Mietverträge mit Nachhaltigkeitsklauseln (Green Leases) abgeschlossen und bestehende um entsprechende Klauseln ergänzt. Green Leases sind Teil des Standardmietvertrags der Swiss Prime Site Immobilien AG. Diese Verträge enthalten konkrete Massnahmen zur Förderung der Nachhaltigkeit. Sie betreffen zum Beispiel nachhaltige Beschaffungspraktiken und Verbrauchsmaterialien, ein umweltschonendes Abfallmanagement oder auch die Errichtung geeigneter Lebensräume zur Förderung der lokalen Tierwelt auf Aussenflächen. Per Ende 2025 waren für über 72% der Mietfläche Green Lease-Vereinbarungen getroffen worden.

# «Immobilien als Energieproduzenten – für unsere Mietenden und die Umwelt.»