



SWISS PRIME SITE

— NICHTFINANZIELL

REPORT

2025



2	Sustainability Journey
3	Zahlen und Fakten zur Nachhaltigkeit
4	Signifikante Fortschritte im Berichtsjahr 2025
6	Nachhaltigkeit bei Swiss Prime Site
6	Nachhaltigkeitsverständnis und -ansatz
8	Organisation
10	Unsere Anspruchsgruppen
12	Innovation als Nachhaltigkeitstreiber
13	Nachhaltigkeitsstrategie
13	Nachhaltigkeit als Teil der Unternehmensstrategie
16	Wesentlichkeit
18	Ambitionen und Zielsetzungen
21	Berichterstattung zu den wesentlichen Themen
21	Umwelt
45	Soziales
57	Governance
68	Bericht zu Klima (TCFD) und Natur
76	Nachhaltigkeitskennzahlen
76	Kennzahlen zu Umwelt, Soziales und Governance
92	Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen
100	EPRA sBPR Kennzahlen und Erläuterungen
108	REIDA Umweltrelevante Kennzahlen
109	ISS ESG
110	Anhang
110	Erklärung des Verwaltungsrats und Pflichten nach Art. 964 OR
111	GRI-Index
116	Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers



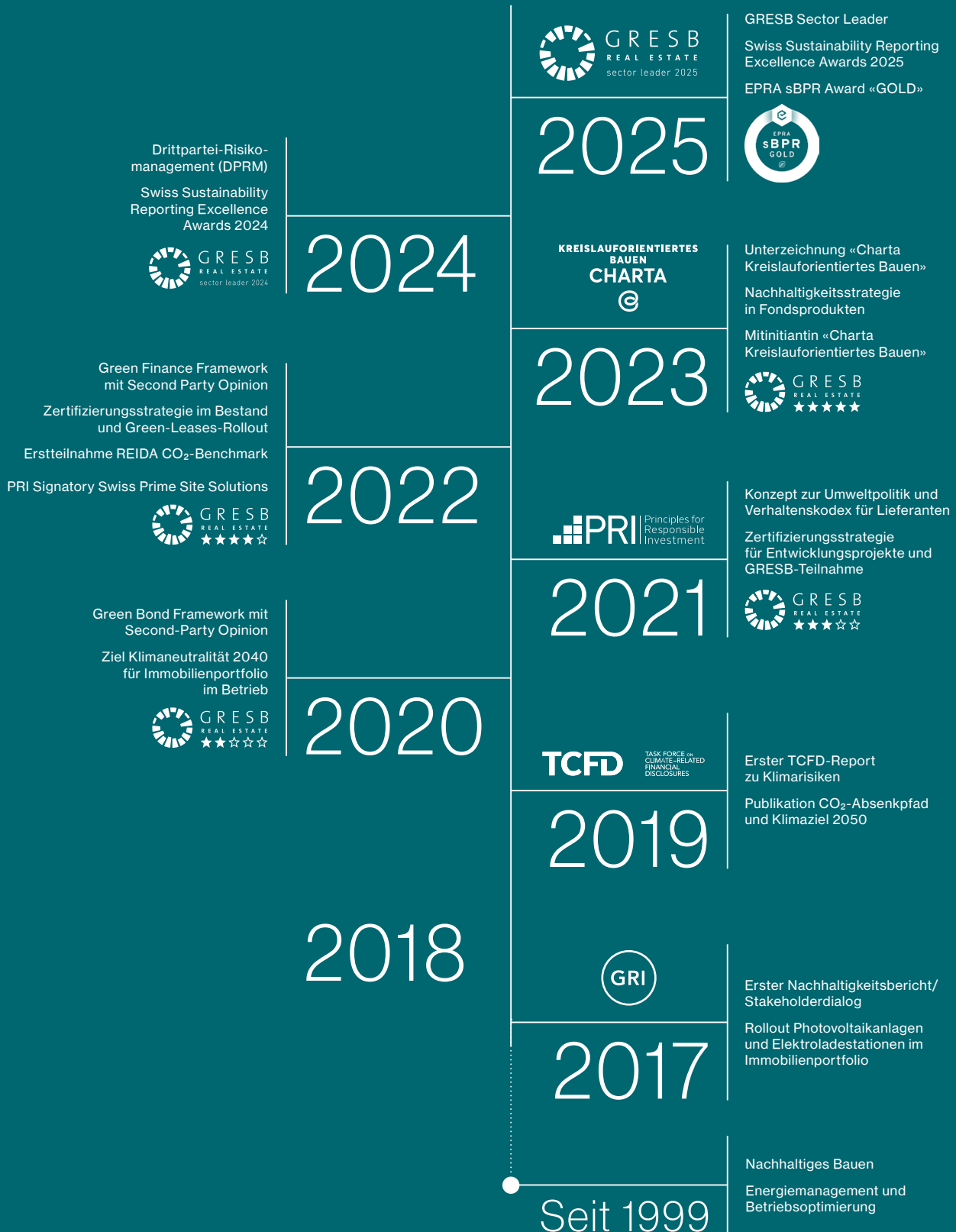
Swiss Prime Site – Partnerin für Schweizer Immobilien

Wir sind eines der führenden Immobilienunternehmen Europas. Unser hochwertiges Portfolio in der Schweiz umfasst sowohl eigene Liegenschaften als auch für Dritte verwaltete Immobilien. Wir bieten unseren Investoren und Kunden eine breite Anlage- und Produktpalette für Gewerbe- wie auch Wohnimmobilien – diese umfasst unsere Aktie, Fonds und Anlagestiftungen sowie Beratungsdienstleistungen.

Gliederung der Berichterstattung

Unsere zielgruppengerechte Berichterstattung 2025 besteht aus dem Onlinebericht und weiteren börsenrechtlichen Teilen als PDF-Download sowie dem Jahresmagazin «Review 2025». Unser Nichtfinanzieller Bericht in Übereinstimmung mit den Anforderungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Artikel 964b und 964c) ist separat abrufbar.

Sustainability Journey



Messbare ESG-Performance

6.9

**kg CO₂/m²-Emissionsintensität
Immobilienportfolio, Scope 1/2/3.13**
Vorjahr: 7.7 kg CO₂/m²

210

**Mitarbeitende
im Kerngeschäft**
Vorjahr: 177

C+

ESG-Rating ISS-ESG
Vorjahr: C

139

**kWh/m² Energieintensität
Immobilienportfolio**
Vorjahr: 163 kWh/m²

72

% der Mietfläche mit Green Lease
Vorjahr: 76%

2 236

**CHF Mio. alloziert
Green Bond/Finance**
Vorjahr: CHF 1460 Mio.

56

**% Anteil Fläche mit
Energierating (GEAK)**
Vorjahr: 28%

46

% Frauenanteil
Vorjahr: 48.6%

40

**% Anteil Green Finance Portfolio
(Zertifizierungen)**
Vorjahr: 26%

5 048

**kWp installierte Leistung
Photovoltaikanlagen
Immobilienportfolio**
Vorjahr: 4 258 kWp

86

% Zufriedenheit Mitarbeitende
2023: 87%

AAA

ESG-Rating MSCI
Vorjahr: AAA

—> MEHR LESEN: NACHHALTIGKEITSKENNZAHLEN

Was wir für die
Umwelt tun

Unsere wesentlichen Themen

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

—> MEHR LESEN: UMWELT

Was wir für die soziale
Nachhaltigkeit tun

Unsere wesentlichen Themen

- Mitarbeitende
- Mietende
- Corporate Engagement

—> MEHR LESEN: SOZIALES

Wie wir eine verantwortungsvolle
Geschäftsführung sicherstellen

Unsere wesentlichen Themen

- Nachhaltige Beschaffung und Lieferkette
- Verantwortungsvolle Unternehmensführung
- Integriertes Risikomanagement

—> MEHR LESEN: GOVERNANCE

Gemeinsam zu Bestleistungen für langfristigen Erfolg



Resultat Standing Investment Benchmark

91 von 100 Punkten

Resultat Development Benchmark

Verbesserung +1 Punkt auf 99 von 100 Punkten



GRESB-Benchmark 2025 #1 im Peer-Vergleich

Swiss Prime Site erreichte hervorragende Ergebnisse mit der Auszeichnung von 5 Sternen und 91 Punkten im **«Standing Investment Benchmark»** sowie 5 Sternen und herausragenden 99 Punkten im **«Development Benchmark»**. Damit führen wir nicht nur unsere jeweilige Peer-Group an, wir wurden auch dieses Jahr zusätzlich als Sector Leader 2025 ausgezeichnet.



Wir sind weiterhin ein Great Place to Work

Im Berichtsjahr wurde wiederum eine Mitarbeitendenumfrage durchgeführt und mit einer Rücklaufquote von 91% konnte die Zertifizierung als Great Place to Work bestätigt werden.



Kreislaufwirtschaft und Scope 3 – wie wir gemeinsam Standards setzen

Als Teil der Community der Charta Kreislauforientiertes Bauen haben wir weiter an den Ambitionen gearbeitet. Im Berichtsjahr lag der Schwerpunkt auf der methodischen Entwicklung und branchenbezogenen Definition einer transparenten Berechnung und Offenlegung von Scope 3-Emissionen. Ergebnis der Arbeitsgruppe bildet das publizierte Whitepaper **«Scope 3 – Real Estate»**, dessen erste Ansatz in diesem Bericht bereits angewendet werden. So schaffen wir einen Mehrwert im Einklang mit aktuellen und künftigen gesellschaftlichen Rahmenbedingungen.



Transparente Berichterstattung mit Auszeichnung

Swiss Prime Site gewinnt 2025 erneut den Sustainability Reporting Excellence Award in der Kategorie «Real Estate» und positioniert sich als Branchenleader. Zudem wird unsere Berichterstattung zur Übereinstimmung mit den EPRA Sustainability Best Practices Recommendations im Berichtsjahr erstmals mit dem EPRA sBPR Awards 2025 GOLD ausgezeichnet.

Nachhaltigkeit durch Zertifizierungen sichern

Wir verfolgen mit unseren Immobilien das Ziel, langfristig einen ökologischen, ökonomischen und sozialen Mehrwert für alle Stakeholder schaffen. Dies belegen wir unter anderem durch Zertifizierungen, die unsere abgeschlossenen Entwicklungsprojekte erhalten. So wurde das Projekt im Stücki-Park als erstes Laborgebäude in der Schweiz nach DGNB/SGNI-Platin zertifiziert. Das Projekt JED Neubau mit Passivhauskonzept in Schlieren wurden mit Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) mit Gold ausgezeichnet und für den Holz-/Hybridbau Bern 131 in Bern wurde das gleichnamige Zertifikat für Anfang 2026 zugesichert. Auch im Rahmen der Rezertifizierung im Bestand konnten die Zertifizierungslevel deutlich gesteigert und entsprechend das Green Finance Portfolio deutlich ausgebaut werden.



JED Neubau, Schlieren, zertifiziert mit SNBS-Gold



Stücki-Park, Basel, als erstes Laborgebäude in der Schweiz mit DGNB/SGNI Platin-zertifiziert

CO₂-Reduktion im Immobilienportfolio

Im Berichtsjahr konnten unsere spezifischen CO₂-Emissionen (Scope 1, 2 und 3.13) im Betrieb um rund 10% auf 6.9 kg CO₂/m²EBF reduziert werden. Dies gelang durch die Akquisition von drei Objekten in Genf, Prilly und Zürich mit erneuerbarer Energieerzeugung, der Inbetriebnahme einer abgeschlossenen Projektentwicklung (JED Neubau, Schlieren) sowie dem Start der Entwicklungsprojekte YOND Campus und Jelmoli. Zusätzlich wurde in Genf (Centre Rhône Fusterie) eine neue Fernwärmeversorgung in Betrieb genommen, verschiedene Objekte mit fossilen Energieträgern verkauft sowie konsequent in die Betriebsoptimierung investiert.

-10%

Scope 1/2/3.13

2025: 6.9 kg CO₂/m²

2024: 7.7 kg CO₂/m²

→ MEHR LESEN: UMWELT

Nachhaltigkeit als gemeinsames Leitprinzip im fokussierten Geschäftsmodell

Wirtschaftlicher Erfolg gelingt langfristig nur, wenn wir Verantwortung für ökologische und gesellschaftliche Auswirkungen übernehmen. Unser Geschäftsmodell verbindet finanzielle Ziele mit ökologischen und sozialen Ansprüchen. Unsere Nachhaltigkeitsstrategie ist darauf ausgerichtet, messbare Verbesserungen zu bewirken und langfristige Resilienz zu sichern.

Nachhaltigkeitsverständnis und -ansatz

«Wir gestalten Lebensräume – verantwortungsvoll, resilient und mit Fokus auf Umwelt und Gesellschaft.»

Als führendes Immobilienunternehmen der Schweiz sind wir uns der Vorbildfunktion in Bezug auf Nachhaltigkeit sowie der Verantwortung für Mitarbeitende, Umwelt und Gesellschaft bewusst. Wir wollen nachhaltige Lebensräume gestalten. Nachhaltigkeit ist dabei Teil des Geschäfts- und Wertschöpfungsmodells und seit geraumer Zeit integraler und verbindender Bestandteil unserer Strategie. Dazu gehören die Einhaltung von gesetzlichen Vorgaben und regulatorischen Standards, die Erfüllung von selbst definierten Grundsätzen und Weisungen sowie auch zunehmend der direkte Einfluss auf die Wertschöpfungsketten unserer Partner. Damit erhöhen wir unsere Resilienz und sind überzeugt, langfristig Mehrwert für unsere Stakeholder und die Gesellschaft zu schaffen sowie die Chancen zu nutzen, die sich durch nachhaltiges Handeln für unser Unternehmen ergeben. Gleichzeitig sehen wir in der nachhaltigen Ausrichtung ein gemeinsames Leitmotiv für unsere Zusammenarbeit intern wie extern. Unsere Mitarbeitenden sowie unsere Unternehmenskultur bilden die Basis für nachhaltiges Handeln und nachhaltige Ausrichtung. Nicht zuletzt können wir dadurch mögliche negative Folgen für die Umwelt und die Gesellschaft sowie für unsere eigenen Geschäftstätigkeiten vermeiden.

Die Verantwortung des Immobiliensektors für Umwelt und Gesellschaft spiegelt sich in unserem Nachhaltigkeitsansatz, den wesentlichen Themen und unseren Zielen wider. Sie sind eng mit unserem Geschäftsmodell verknüpft und decken die Verantwortung entlang der Wertschöpfungskette ab – von der Entwicklung über den Bau bis zur Nutzung und zum Betrieb.

Themen, in denen wir die grösste Wirkung erzielen können:

- Konsequente Erreichung des Klimaziels 2040 gemäss CO₂-Absenkpfad im Betrieb
- Umsetzung der Charta Kreislaufforientiertes Bauen durch die Reduktion der indirekten Treibhausgasemissionen sowie die Reduktion von nicht erneuerbaren Primärrohstoffen auf 50% der Gesamtmasse in allen Neubauprojekten
- Übernahme von Verantwortung unter Berücksichtigung der Bedürfnisse aller unserer Stakeholder, indem wir Mehrwert im Einklang mit den heutigen und künftigen gesellschaftlichen Rahmenbedingungen generieren

Ein Nachhaltigkeitsverständnis für unser Geschäftsmodell mit zwei Säulen

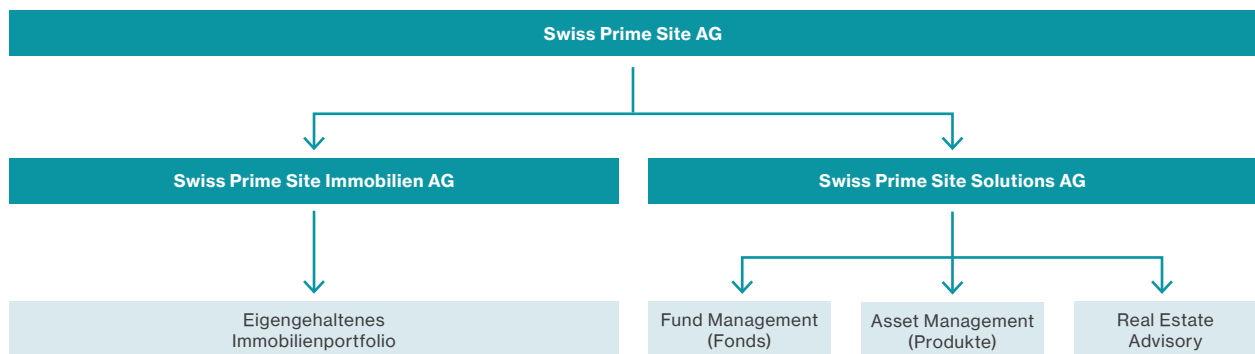
Wir, die Swiss Prime Site AG, sind die grösste börsennotierte Immobiliengesellschaft der Schweiz mit einem gemeinsamen Nachhaltigkeitsverständnis. Unser Geschäftsmodell basiert auf zwei Säulen:

- der **Swiss Prime Site Immobilien AG** (SPSI) mit dem eigengehaltenen Immobilienportfolio und einer grossen Entwicklungspipeline
- der **Swiss Prime Site Solutions AG** (SPSS), bestehend aus den drei Bereichen Fund Management (diskretionär), Asset Management (treuhänderisch) und Real Estate Advisory

Innerhalb der Fonds und Produkte von SPSS sind individuelle Fokussierungen der Strategiebestandteile möglich.

→ [MEHR ZU DEN VERSCHIEDENEN NACHHALTIGKEITS-ANSÄTZEN IN DEN FONDSdokUMENTEN](#)

→ [MEHR LESEN IN SEPARATEN GESCHÄFTSBERICHTEN](#)



Organisation

«Nachhaltigkeit ist systematisch auf allen Stufen verankert»

Verwaltungsrat

Unsere Governance-Struktur orientiert sich an unserem Geschäftsmodell mit den zwei Säulen Immobilien und Asset Management. Das Thema Nachhaltigkeit ist in verschiedenen Ausschüssen und Funktionen verankert. Der Verwaltungsrat ist die oberste Entscheidungsinstanz.

Der Nachhaltigkeitsausschuss (Sustainability Committee) besteht aus drei Verwaltungsratsmitgliedern. Die Aufgaben, Pflichten und Kompetenzen dieses Gremiums sind in einem separaten Reglement festgehalten. Der Ausschuss behandelt alle Geschäfte des Verwaltungsrats, die im Zusammenhang mit der nachhaltigen Unternehmensführung stehen. Er ist insbesondere zuständig für die Nachhaltigkeitsstrategie (Grundsätze, Ziele und Initiativen), den Umgang mit klimarelevanten Chancen und Risiken, die Nachhaltigkeits-Governance sowie die nichtfinanzielle Berichterstattung. Der Nachhaltigkeitsausschuss stellt die notwendigen Anträge an den Gesamtverwaltungsrat.

Der Prüfungsausschuss befasst sich im Bereich der nichtfinanziellen Berichterstattung insbesondere mit nichtfinanziellen Kennzahlen und Prüfungsaspekten im Rahmen der begrenzten Revision. Der Ausschuss stellt im Verwaltungsrat die notwendigen Anträge zur nichtfinanziellen Berichterstattung. Er berichtet über die entsprechenden Kennzahlen sowie über das interne Kontrollsystem im Zusammenhang mit Klimarisiken oder Drittparteienrisiken, beispielsweise hinsichtlich Kinderarbeit oder Konfliktmineralien.

Gruppenleitung

Die Gruppenleitung ist für die Ausgestaltung und Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie verantwortlich. Der Head Group Sustainability, der direkt an die Gruppenleitung berichtet, arbeitet dabei eng mit der Gruppenleitung zusammen und trägt entscheidend dazu bei, dass nichtfinanzielle Erfolgsfaktoren und Risiken in unserem Geschäftsmodell berücksichtigt werden.

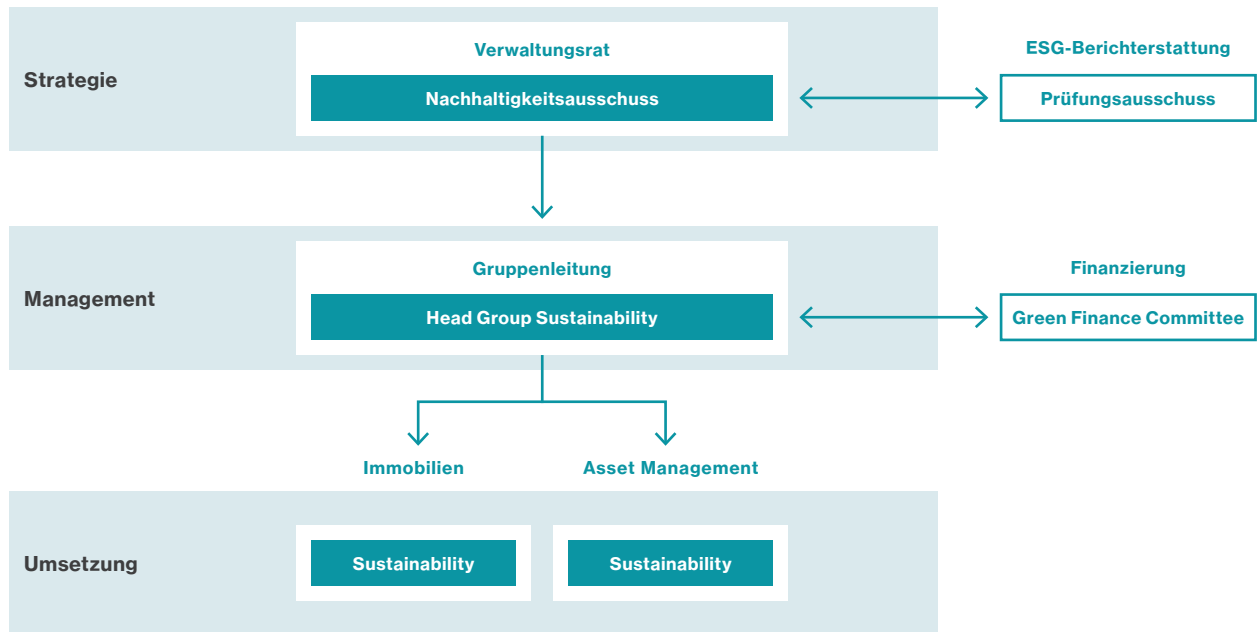
Im Bereich Immobilien und Asset Management wird der Head Group Sustainability von dezidierten Funktionen für Nachhaltigkeit unterstützt. Diese sind dafür verantwortlich, die Nachhaltigkeitsstrategie in den jeweiligen Immobilienprodukten umzusetzen. Sie stellen auch sicher, dass die spezifischen Anforderungen im Asset Management im Zusammenhang mit der FINMA-Lizenz oder der AMAS-Selbstregulierung eingehalten werden. In Zusammenarbeit mit den Geschäftsleitungen, entsprechenden Linienverantwortlichen und Spezialistinnen und Spezialisten wird so die Nachhaltigkeitsstrategie im gesamten Unternehmen umgesetzt.

Das Green Finance Committee wurde im Zusammenhang mit dem Green Bond Framework etabliert. Es besteht aus Mitgliedern der Gruppenleitung (CFO) und des Managements. Das Komitee ist in Absprache mit den operativen Einheiten für die Bewertung des Projektportfolios und für die Zuteilung, das Controlling und das Reporting der finanziellen Mittel für die Projekte verantwortlich.

→ [MEHR LESEN: SWISS PRIME SITE CORPORATE GOVERNANCE-BERICHT 2025](#)

→ [MEHR LESEN: SWISS PRIME SITE VERGÜTUNGSBERICHT 2025](#)

Integration von Nachhaltigkeit in unsere Unternehmensführung



Unsere Anspruchsgruppen

«Unser Handeln schafft Nutzen – für unsere Anspruchsgruppen und die Gesellschaft.»

Als börsenkotiertes Unternehmen haben wir eine klare Verantwortung gegenüber unseren Stakeholdern, insbesondere gegenüber Aktionären, Analysten, Investoren, Regulierungsbehörden und Medien. Im Kerngeschäft stehen unsere Mitarbeitenden sowie unsere Kunden – insbesondere Mietende und Mietinteressenten – im Mittelpunkt.

Entlang des Lebenszyklus von Immobilien spielen weitere Anspruchsgruppen eine wichtige Rolle, wie zum Beispiel Planer oder Branchenverbände, Fachmedien, Behörden, Meinungsführer und Anwohner sowie Lieferanten und weitere für den Bau und Betrieb besonders wichtige Partner. Wir investieren beträchtliche Ressourcen in die Pflege der Beziehungen zu diesen Stakeholdern.

Investor Relations

Wir finanzieren unsere Liegenschaften und Investitionen erfolgreich auf dem heimischen und dem internationalen Kapitalmarkt – sei es mit Eigen- oder Fremdkapital. Eine hohe Attraktivität für Investoren ist dabei von grundlegender Bedeutung. Der Aspekt der Nachhaltigkeit spielt im Geschäftsmodell eine immer wichtigere Rolle.

Wir kommunizieren und diskutieren mit allen relevanten Kapitalmarktteilnehmenden, um sie über unsere Strategie und unsere Fortschritte auf dem Laufenden zu halten.

Aktiver Austausch mit Anlegern

Als börsenkotiertes Unternehmen folgen wir den Standards der Börse SIX Swiss Exchange sowie internationalen Best Practices in Bezug auf Berichterstattung, Governance und Nachhaltigkeit. Wir streben eine breite Investorenbasis und Abdeckung an und pflegen einen aktiven und kontinuierlichen Austausch auf Konferenzen und in Einzelgesprächen.

Swiss Prime Site Solutions bietet mit Fondsprodukten, Anlagengestiftungen, Aktiengesellschaften sowie Beratungsdienstleistungen vielseitige Anlagelösungen für Immobilien an. Sie ist von der FINMA als Fondsleitung lizenziert. Transparenz ist für Swiss Prime Site Solutions grundlegend, insbesondere im eigenständigen Vertrieb der Anlagelösungen. Sie wird zusätzlich durch das Finanzdienstleistungsgesetz (FIDLEG) reguliert. Die Vertriebsmitarbeitenden sowie die Geschäftsleitung von Swiss Prime Site Solutions pflegen – ebenso wie die börsenkotierte Gruppe – einen aktiven und regelmässigen Austausch mit den Anlegern und deren Vertretern.

In der nachfolgenden Tabelle sind unsere Anspruchsgruppen, die Formen des Austauschs sowie deren wichtigste Anliegen – differenziert nach Geschäftsbereichen – aufgeführt.

Ratings und Benchmarks

Entlang der relevantesten ESG-Ratings sowie mit der Teilnahme an branchen- und themenspezifischen Benchmarks wie dem Global Real Estate Benchmark (GRESB) für Immobiliengefässe, den UN Principles for Responsible Investment (UN PRI) im Asset Management oder bei Great Place To Work im Kontext der Unternehmenskultur zeigen wir unsere ESG-Leadership transparent auf.

Dank der Ratings und dem Benchmarking können wir unsere eigenen Aktivitäten mit denen anderer Unternehmen vergleichen. Dadurch haben wir die Möglichkeit, auch Bereiche zu identifizieren, in denen wir uns noch weiter verbessern können.

→ MEHR LESEN: GOVERNANCE

Swiss Prime Site-Gruppe

Wichtigste Stakeholder	Formen des Austauschs und der Information	Wichtigste Anliegen
<ul style="list-style-type: none"> – Aktionäre und weitere Investoren – Analysten – Stimmrechtsberater – Mitarbeitende – Medien 	<ul style="list-style-type: none"> – Halbjährliche Berichterstattung (inkl. Kurzbericht) – Halbjährliche Bilanzmedienkonferenzen – Konferenzen und Roadshows für Investoren und Analysten – Regelmässige Gespräche mit Analysten und Stimmrechtsberatern durch Verwaltungsrat, Gruppenleitung und Investor Relations – Jährlicher Investorentag (Capital Markets Day) – Jährliche Generalversammlung – Website und Social-Media-Kanäle – Mitarbeitendenumfrage – Mieterumfrage – Wesentlichkeitsumfrage – Stakeholderdialog 	<ul style="list-style-type: none"> – Geschäftsgang – Aktuelle Entwicklungen – Strategie – ESG-Performance

Stakeholder Swiss Prime Site Immobilien

Wichtigste Stakeholder	Formen des Austauschs und der Information	Wichtigste Anliegen
<ul style="list-style-type: none"> – Mietende und Mietinteressenten – Bauprojektbeteiligte – Behörden – Ortsansässige Stakeholder (Anwohnende, Vereine, politische Vertreter) – Lieferanten und Geschäftspartner 	<ul style="list-style-type: none"> – Regelmässiger Austausch mit Mietenden und Mietinteressenten – Objektspezifische Informationsveranstaltungen und Besuchstouren – Umfragen zu Standortpräferenzen, Flächenbedarf, Bezugsterminen oder zu spezifischen Anforderungen an den Mieterausbau – Zufriedenheitsumfrage – Regelmässige Gespräche – Stakeholderdialog – Green Leases 	<ul style="list-style-type: none"> – Flächenangebot und Angebote rund um Liegenschaften – Nachhaltige Bauweise und entsprechende Zertifikate – Berücksichtigung lokaler Gegebenheiten rund um Entwicklungsprojekte – Nachhaltiger Nutzung und nachhaltiger Betrieb

Stakeholder Swiss Prime Site Solutions

Wichtigste Stakeholder	Formen des Austauschs und der Information	Wichtigste Anliegen
<ul style="list-style-type: none"> – Mandatsgeber – Investoren/Pensionskassen – Aufsichtsbehörden – Mietende und Mietinteressenten – Ortsansässige Stakeholder (Anwohnende, Vereine, politische Vertreter) – Lieferanten und Geschäftspartner 	<ul style="list-style-type: none"> – Austausch mit der Geschäftsführung – Monatlicher Austausch mit dem Stiftungsrat – Events, Roadshows und individuelle Portfoliomeetings – Jährliche Anlegerversammlung – Jährliche Berichterstattung – Website und Social-Media-Kanäle – Regelmässiger Austausch mit Mietenden und Mietinteressenten – Objektspezifische Informationsveranstaltungen und Besuchstouren – Umfragen zu Standortpräferenzen, Flächenbedarf, Bezugsterminen oder zu spezifischen Anforderungen an den Mieterausbau – Zufriedenheitsumfrage – Regelmässige Gespräche – Green Leases 	<ul style="list-style-type: none"> – Swiss Prime Anlagestiftung – Investitionsentscheide – Dienstleistungsangebot – Projektentwicklungen und Akquisitionen – Unternehmensorganisation – Kompetenz der Schlüsselpersonen – Flächenangebot und Angebote rund um Liegenschaften – Nachhaltige Bauweise und entsprechende Zertifikate – Berücksichtigung lokaler Gegebenheiten rund um Entwicklungsprojekte – Nachhaltige Nutzung und nachhaltiger Betrieb

Innovation als Nachhaltigkeitstreiber

«Wir fördern innovative Ansätze mit Fokus auf nachhaltige Entwicklung.»

Wir wollen unser Unternehmen kontinuierlich weiterentwickeln, indem wir internes Wissen ausbauen und einen offenen Innovationsansatz pflegen. Wir möchten immaterielle Werte, Kultur, Know-how und Technologien gewinnbringend einsetzen – und sehen in diesem Ansatz einen Treiber unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Wir analysieren gesellschaftliche, wissenschaftliche, technologische und ökologische Entwicklungen und Trends systematisch und erproben innovative Ansätze in unserem Kerngeschäft.

Trends frühzeitig erkennen und nutzen

Kernelement unseres Innovationsmanagements bildet das Future Board, welches sich aus Vertretern der verschiedenen operativen Geschäfts- und Themenbereiche zusammensetzt.

Regelmässig diskutiert das Future Board disruptive Megatrends wie den Klima- und Wertewandel, die Auswirkungen neuer Arbeitsformen, die Kreislaufwirtschaft und die Energiewende bzw. die Dekarbonisierung. Ein unabhängiger Partner unterstützt das Future Board in der frühzeitigen Trenderkennung und vermittelt die Aussensicht, die in strategische Briefings einfließt. Dies hilft bei der Entwicklung von Schwerpunkten unserer Innovationsprozesse sowie der Präzisierung unserer Nachhaltigkeitsstrategie.

Damit alle Mitarbeitenden bei aktuellen Themen auf dem Laufenden sind, bieten wir regelmässig «Lunch & Learn»-Sessions zu unterschiedlichen Themen an und fördern die Teilnahme an Veranstaltungen, Tagungen und die individuelle Weiterbildung.

Innovation durch Kooperation

Unser langjähriges Accelerator-Programm stellt den Zugang zu relevanten Start-up-Unternehmen sicher, die für unser Geschäft relevante Innovationen bieten. Für das Accelerator-Programm können sich dreimal im Jahr Start-ups bewerben. Der Fokus liegt auf innovativen Unternehmen aus den Bereichen Prop-Tech, Clean-Tech, Construction-Tech und Enterprise-Tech. Acht bis zehn Unternehmen pitchten ihre Ideen vor dem Future Board. Ausgewählt werden jene, bei denen wir Potenzial für eine Anwendung (Use-Case) in der Praxis sehen. Gemeinsam mit uns entwickeln die Start-ups einen Use-Case, der der Gruppenleitung präsentiert und im besten Fall zur Umsetzung freigegeben wird.

Durch unsere Kooperation mit aufstrebenden Technologie- und Innovationsfirmen erhalten wir einen frühen Zugang zu marktverändernden Konzepten und neuen Geschäftsmodellen, mit deren Hilfe wir unsere Wertschöpfung verbessern können. Bei Bestandsimmobilien und in Entwicklungsprojekten setzen wir regelmässig Lösungen aus dem Innovations-screening ein. Dazu gehören nachhaltige Materialien ebenso wie digitale Services.

Aus drei Editionen des Accelerator-Programms ergaben sich auch dieses Jahr verschiedene neue Proofs of Concept oder bestehende Zusammenarbeiten wurden vertieft. So wurde unter anderem die entwickelte ESG-Datenplattform weiter ausgebaut und der Rollout auf weitere Immobilienprodukte gestartet. Mit Norm Technologies AG wurde die Ausarbeitung von Energieausweisen und die in diesem Zusammenhang erstellten 3D-Modelle unserer Liegenschaften auch für die Nachweisführung für unsere Zertifizierungen ausgebaut. Im Bereich Asset Management wird die neue Generation von Immobilienbewirtschaftung mit nativ digitalen und durch KI unterstützten Prozessen erprobt. Die Zusammenarbeit mit Oxara konnte mit der konkreten Projektanwendung im Projekt YOND Campus weitergeführt werden.

→ [MEHR LESEN: INNOVATION BEI SWISS PRIME SITE](#)

→ [MEHR LESEN: ACCELERATOR-WORKSHOP-PROGRAMM](#)

Nachhaltigkeit integriert – Nachhaltig denken, wirksam handeln

Wir wollen als Vorbild vorangehen und sehen Nachhaltigkeit als einen zentralen Aspekt unseres Handelns.

Unser Ziel ist es, dass unsere eigenen Immobilien bis 2040 im Betrieb klimaneutral sind. In unseren Entwicklungs- und Immobilienportfolios legen wir höchsten Wert auf ESG-Zertifizierungen und Benchmarks und engagieren uns aktiv für die ambitionierten Ziele der Kreislaufwirtschaft.

Nachhaltigkeit als Teil der Unternehmensstrategie

«Wirkung erzielen durch Fokussierung auf das Wesentliche.»

Wir verfolgen unsere unternehmerischen Interessen unter Berücksichtigung unserer ökologischen und gesellschaftlichen Verantwortung. Dabei bildet das Thema Nachhaltigkeit einen Schwerpunkt in der Unternehmensstrategie und orientiert sich entlang der identifizierten, wesentlichen Themen.

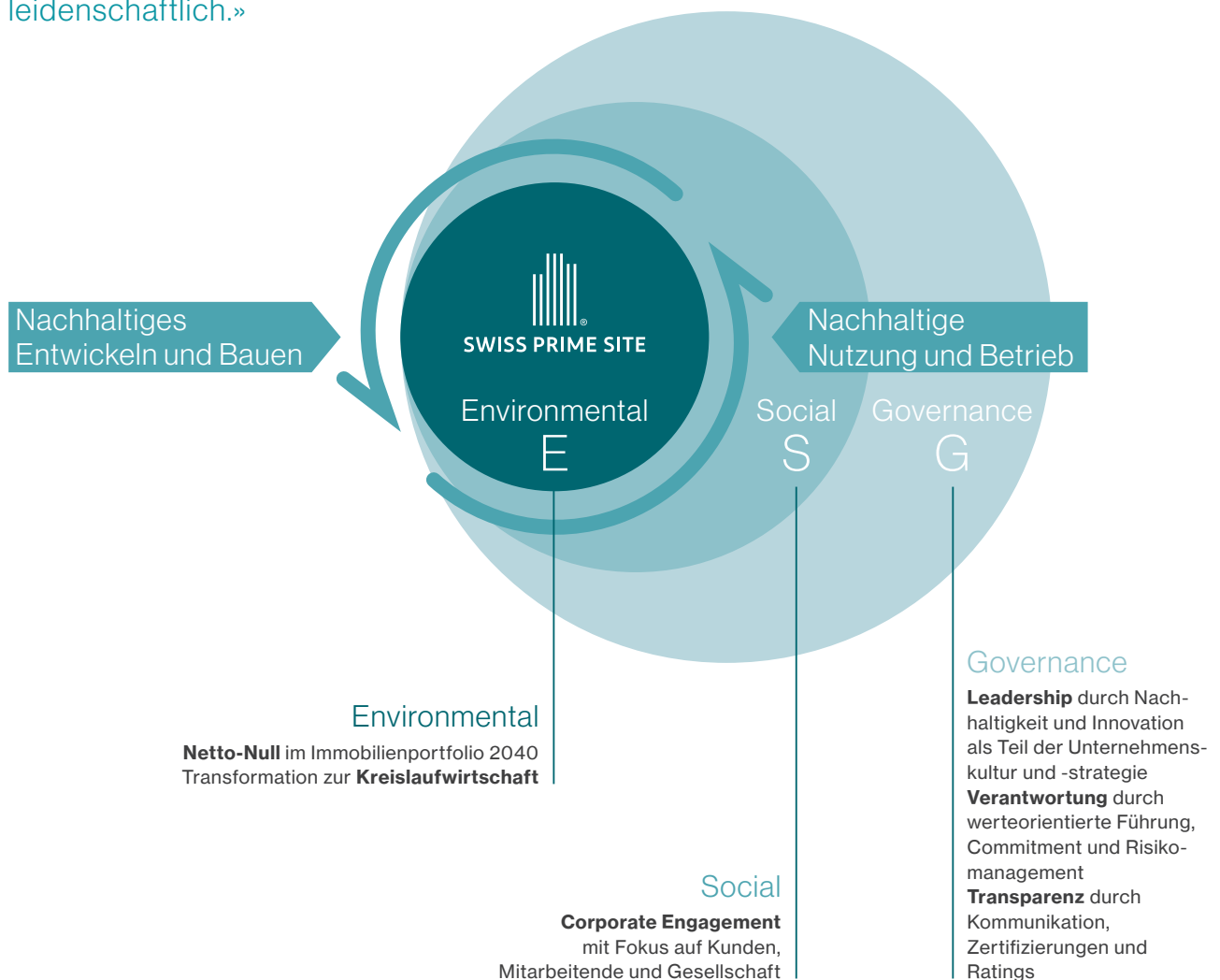
Nachhaltigkeit beginnt bei der Unternehmensführung. Eine verantwortungsvolle Governance ist das Fundament für langfristigen Erfolg, Vertrauen und Wirkung. Bei Swiss Prime Site ist Nachhaltigkeit integraler Bestandteil der strategischen Steuerung – verankert in Strukturen, Prozessen und der Unternehmenskultur. Unsere Governance-Struktur orientiert sich am Geschäftsmodell, und das Thema Nachhaltigkeit ist in verschiedenen Ausschüssen, Gremien und Funktionen verankert.

→ [MEHR LESEN: ORGANISATION](#)

Im operativen Geschäft setzen wir diesen Ansatz innerhalb unserer Geschäftsprozesse sowie im Rahmen des Nachhaltigkeits- und Risikomanagements um. Wir identifizieren und bewerten laufend relevante Auswirkungen und leiten die passenden Massnahmen ab.

→ [MEHR LESEN: AMBITIONEN UND ZIELSETZUNGEN](#)

«Wir gestalten nachhaltige Lebensräume – innovativ, wertschöpfend und leidenschaftlich.»



Leadership, Verantwortung und Transparenz

Für uns sind eine verantwortungsbewusste Geschäftsführung und eine transparente Kommunikation zentral. Unser Anspruch ist es, eines der führenden Unternehmen der Branche zu sein. Dies zeigen wir im Rahmen unserer Berichterstattung entlang der GRI-Standards sowie der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) und der branchenspezifischen Standards wie denjenigen der European Public Real Estate Association (EPRA). Ebenso durch entsprechende ESG-Ratings und Benchmarks. Mit Unterzeichnung der UN Principles for Responsible Investment (UN PRI) sowie der Mitgliedschaft bei der Asset Management Association Switzerland (AMAS) von Swiss Prime Site Solutions sind entsprechende Grundsätze auch im Asset Management verankert.

Starke Finanzierungsbasis entlang von Green Finance

Unsere Investoren schätzen die Möglichkeit, ihr Kapital in nachweislich nachhaltige Immobilien anzulegen. Derzeit sind rund 68% unserer Fremdfinanzierung an messbare Nachhaltigkeitsziele gekoppelt. Mit unserem umfassenden Green Finance Framework haben wir 2022 den Grundstein für eine mittelfristig komplett auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Finanzierung gelegt.

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

Mitarbeitende

Unsere Mitarbeitenden sind der Schlüssel zu nachhaltigem Erfolg. Wir fördern Diversität, Gesundheit und kontinuierliche Weiterbildung, um ein attraktives und zukunftsfähiges Arbeitsumfeld zu schaffen.

→ [MEHR LESEN: MITARBEITENDE](#)

Nachhaltigkeit im Betrieb: Klimaneutralität und Kooperation

Wir richten unser Immobilienportfolio konsequent nachhaltig aus und stellen einen effizienten Betrieb sicher. Dabei verfolgen wir klare Objektstrategien, investieren in Instandhaltungs- und Erneuerungsmassnahmen und arbeiten eng mit Mietenden und Dienstleistern zusammen, um höchste Servicequalität zu gewährleisten. Ein zentrales Ziel ist die Klimaneutralität bis 2040, die wir durch Dekarbonisierung unseres Immobilienportfolios im Betrieb (Scope 1, 2 und 3.13), den Ausbau erneuerbarer Energien und Green Leases vorantreiben. Ergänzend setzen wir auf Nachhaltigkeitszertifizierungen im Bestand sowie kreislaforientierte Ansätze, um Ressourcen zu schonen, Emissionen entlang der Wertschöpfungskette zu reduzieren und die Nachhaltigkeitsperformance des Portfolios stetig zu steigern.

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

Nachhaltiges Bauen: Zertifizierung und Kreislaufwirtschaft

Unser Entwicklungsgeschäft umfasst die Planung und Realisierung grosser Neubau- und Re-Development-Projekte, bei denen höchste Nachhaltigkeitsstandards gelten. Dabei setzen wir uns für kreislaforientiertes Bauen ein. Das bedeutet, dass bereits in der Strategiephase Konzepte zur Verlängerung von ökologischen und technischen Lebenszyklen integriert werden. Als Mitinitiatorin der «Charta Kreislaforientiertes Bauen» setzen wir deren Ziele in unseren Projekten um und entwickeln sie gemeinsam mit der Community weiter. Zentrales Qualitätsinstrument ist unsere Zertifizierungsstrategie, die sicherstellt, dass Projekte den höchsten Nachhaltigkeitsstandards entsprechen. Prozesse orientieren sich am Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS), passende Gebäudelabels werden individuell gewählt, und unabhängige Prüfungen garantieren Qualität sowie die Einhaltung des Green Finance Frameworks. Neben den darin enthaltenen ökologischen Aspekten setzen wir auf aktives Stakeholder-Management, nachhaltige Beschaffung sowie Sicherheits- und Gesundheitsaspekte in der Lieferkette.

→ [MEHR LESEN: NACHHALTIGES ENTWICKELN UND BAUEN](#)

Mietende und Gesellschaft

Unsere Mietenden bilden für uns die zentrale Anspruchsgruppe – ihre Zufriedenheit, Gesundheit und Sicherheit hat höchste Priorität. Wir engagieren uns für ihre Bedürfnisse sowie auch darüber hinaus in der Gesellschaft. Durch eine partnerschaftliche Zusammenarbeit, transparente Kommunikation und ein aktives Community Management schaffen wir Mehrwert über die reine Immobiliennutzung hinaus.

→ [MEHR LESEN: MIETENDE](#)

→ [MEHR LESEN: CORPORATE ENGAGEMENT](#)

Nachhaltigkeit im Asset Management

Im Geschäftsbereich Asset Management der Swiss Prime Site Solutions übernehmen die Mitarbeitenden dieselben vorgenannten Aufgaben. Aufgrund regulatorischer Anforderungen (FINMA) und der Mandatierung gegenüber Anlagegefassen wie der Swiss Prime Anlagestiftung tragen sie eine besondere Verantwortung und pflegen eine «doppelte Kundenbeziehung».

Das flexible Dienstleistungsmodell bietet Investoren Expertise in der treuhänderischen Verwaltung und Bewirtschaftung ihrer Immobilienportfolios sowie strategische Beratung zu Wirtschaftlichkeitsanalysen, Objektstrategien und Outsourcing. Darüber hinaus erbringt das Real Estate Services Team individuelle Mandatsdienstleistungen für direkt gehaltene Immobilien.

Die Swiss Prime Site Solutions orientiert sich an der gruppenweiten Nachhaltigkeitsstrategie in allen Produkten sowie an den UN Principles for Responsible Investment (UN PRI). Ziel ist es, Mandate im Einklang mit Nachhaltigkeitszielen zu führen, ohne Rendite, Risikomanagement und Compliance aus den Augen zu verlieren. So ermöglichen wir Investoren, aktiv Einfluss auf Umwelt und Gesellschaft zu nehmen. Um den regulatorischen Anforderungen bezüglich Greenwashing gerecht zu werden, haben wir unsere Fondsdokumentation um das Kapitel Nachhaltigkeitspolitik erweitert.

→ [MEHR ZU DEN VERSCHIEDENEN NACHHALTIGKEITS-ANSÄTZEN IN DEN FONDSdokUMENTEN](#)

→ [MEHR LESEN IN GESCHÄFTSBERICHTEN DER PRODUKTE](#)

Wesentlichkeit

«Was für uns und unsere Anspruchsgruppen wichtig ist, hinterfragen wir kontinuierlich aufs Neue.»

Wir überprüfen regelmässig, welche Themen für die langfristige, nachhaltige Entwicklung des Unternehmens von zentraler Bedeutung sind. Die Wesentlichkeitsanalyse spiegelt das auf unseren zwei Säulen basierende Geschäftsmodell (Immobilien und Asset Management) wider. Die Wesentlichkeitsanalyse stützt sich einerseits auf die Kernelemente der Unternehmensstrategie sowie der Langfristplanung und andererseits auf umfangreiche Stakeholder-Befragungen.

Wesentlichkeitsanalyse

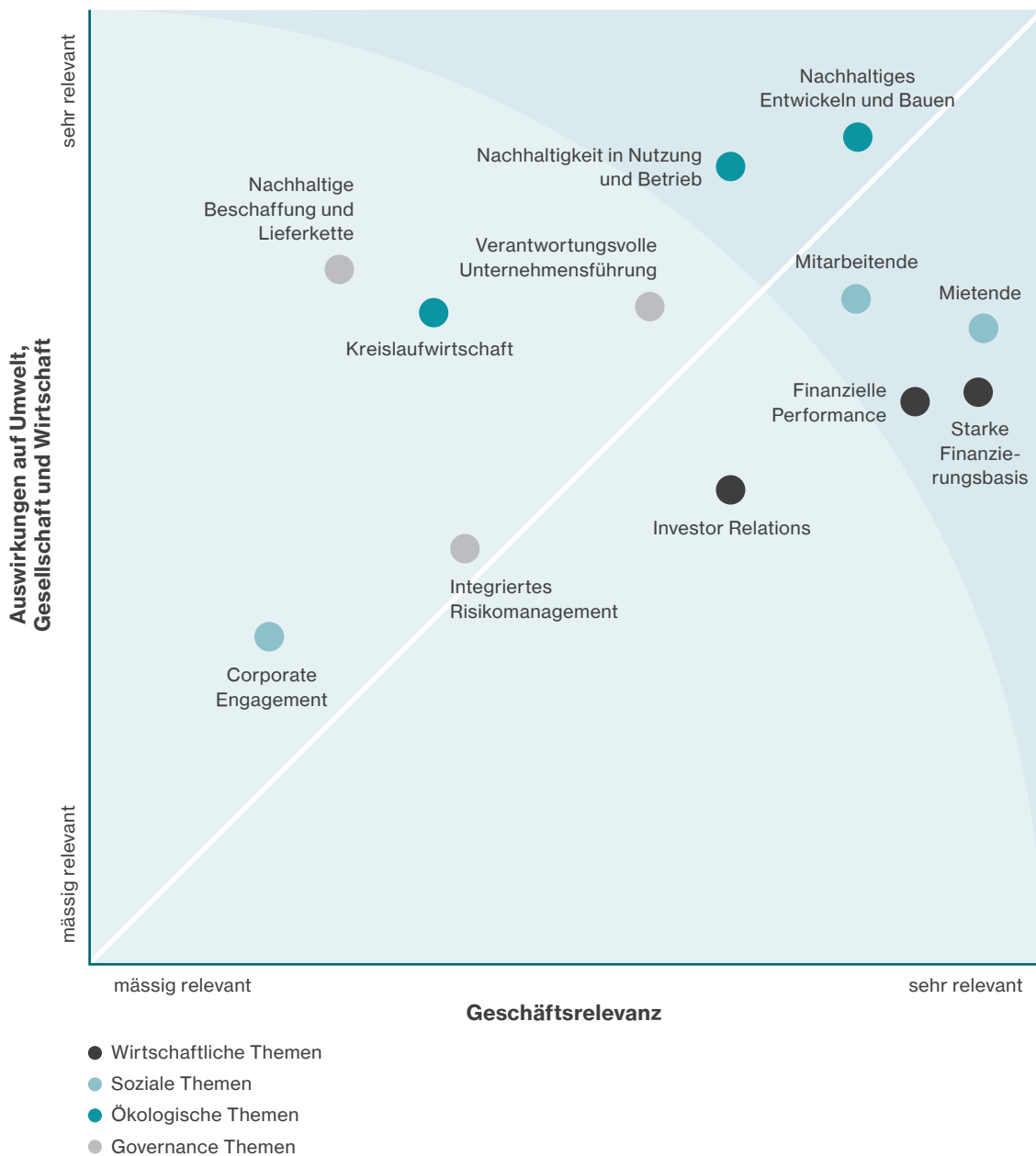
Vor zwei Jahren haben wir im Rahmen einer umfassenden Wesentlichkeitsanalyse zwölf relevante Themenfelder aus den Kategorien Wirtschaft, Soziales, Umwelt und Governance identifiziert. Die Analyse folgte dem Prinzip der doppelten Wesentlichkeit. Die relevanten Stakeholdergruppen beurteilten in einer Umfrage die Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit auf Umwelt, Gesellschaft und/oder Wirtschaft. Unsere Gruppenleitung beurteilte die Relevanz der entsprechenden Themen im Hinblick auf unseren Geschäftserfolg. Die resultierende Wesentlichkeitsmatrix wurde vom Management und vom Verwaltungsrat validiert. Auch in diesem Jahr haben wir die wesentlichen Themen kritisch beleuchtet. Dabei haben wir uns dazu entschieden, das Thema «Community Engagement» in «Corporate Engagement» umzubenennen, um die inhaltliche und strategische Trennung besser widerspiegeln zu können. Massnahmen des Community Managements im Zusammenhang mit unseren Liegenschaften sind im Thema «Mietende» abgebildet, während «Corporate Engagement» unser gesellschaftliches Engagement über das Portfolio hinaus adressiert.

Wesentliche Themen

Die Wesentlichkeitsmatrix fasst alle Themen sowie Ergebnisse der doppelten Wesentlichkeitsanalyse in einer Grafik zusammen.

Die Matrix zeigt sowohl wesentliche Themen, bei denen die Auswirkungen auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft überwiegen (Themen über der Diagonale), als auch solche Themen, bei denen die Auswirkungen auf den Geschäftserfolg überwiegen (unterhalb der Diagonale). Bei den Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit spielen Umwelt- und Governance-Themen eine zentralere Rolle und bei der Relevanz für unseren Geschäftserfolg stehen Finanzthemen sowie die Mitarbeitenden, Mietenden und Kunden im Vordergrund. Die wesentlichen Themen bilden die Basis für die Fokussierung unserer Nachhaltigkeitsstrategie.

Wesentlichkeitsmatrix



Die Wesentlichkeitsanalyse identifiziert wesentliche Themen aus den Feldern Ökologie (E), Soziales (S) und Governance (G) sowie Wirtschaftlichkeit. ESG-Themenfelder sowie Investor Relations werden im Nachhaltigkeitsbericht behandelt. Andere wirtschaftliche Themen werden vertieft in anderen Teilen des Geschäftsberichts dargestellt.






Ambitionen und Zielsetzungen

«Zukunft gestalten durch klare Ziele und messbare Fortschritte»








Damit unsere Nachhaltigkeitsbemühungen Wirkung zeigen, haben wir uns messbare Ambitionen und Ziele gesetzt. Diese, zusammen mit den jeweiligen Massnahmen orientieren sich an fünf Fokusthemen:

- Leadership, Verantwortung und Transparenz
- Mitarbeitende
- Mietende
- Nachhaltiges Entwickeln und Bauen
- Nachhaltige Nutzung und nachhaltiger Betrieb











Unsere Ambitionen, der aktuelle Status der Zielerreichung sowie der Bezug zu den Sustainable Development Goals (SDGs) können der folgenden Tabelle entnommen werden. Die Fortschritte werden jeweils in der Berichterstattung zu den wesentlichen Themen genauer beschrieben. Die im Berichtsjahr fälligen Ziele werden im kommenden Jahr neu definiert.

Unser Anspruch	Jahr	Status	Fortschritt 2025	Bezug zu den SDGs
Leadership, Verantwortung und Transparenz				
Verantwortungsvolle Unternehmensführung erfordert die Berücksichtigung von ESG-Kriterien. Wir orientieren uns daher an relevanten ESG-Ratings.			MSCI: AAA ISS ESG: Verbesserung auf C+ «Prime» Sustainalytics: «Low Risk» Inrate: B+ PRI-Rating (Investment Manager)	
Ziel: Wir wollen zu den führenden Unternehmen der Branche zählen.	laufend	●	Mehr lesen: Governance	
Mitarbeitende				
Wir streben eine hohe Mitarbeitendenzufriedenheit an und investieren in die Arbeitgebermarke von Swiss Prime Site.			Great Place to Work Rezertifiziert Zufriedenheit: 86%	
Ziel: Gesamtzufriedenheit > 80%	laufend	●	Mehr lesen: Soziales	
Mietende				
Im Mittelpunkt stehen die Mietenden sowie alle Aspekte der Kommunikation, Interaktion und Zusammenarbeit. Mieterzufriedenheit sowie Gesundheit und Sicherheit besitzen einen besonders hohen Stellenwert.*			Mieterumfrage mit Gesamtzufriedenheit von 70% (2023) Nächste Umfrage: 2026	
Ziel: Gesamtzufriedenheit > 80%	laufend	●		
Wir entwickeln Nachhaltigkeitsziele und setzen diese eng mit unseren Partnern und Mietenden um.*			72% der Mietfläche (exkl. Lager und Parkplätze) mit Green Lease-Komponenten	 
Ziel: > 90% unserer Mietverträge sind Green Leases.	laufend	●	Mehr lesen: Soziales	

● erreicht ● laufend ● offen

Unser Anspruch	Jahr	Status	Fortschritt 2025	Bezug zu den SDGs
Nachhaltiges Entwickeln und Bauen				
Wir schaffen und gestalten Lebensraum durch die Entwicklung von nutzerorientierten und nachgefragten Immobilienprodukten.*				
Ziel: Wir wollen zu den führenden Unternehmen im GRESB Development Benchmark zählen und wollen 5 Sterne halten.	laufend	●	GRESB 5-Sterne-Rating mit 99/100 Punkten im Development Benchmark. #1 Peer Group & Sector Leader Mehr lesen: Umwelt	
Wir berücksichtigen Nachhaltigkeitsaspekte in allen Entwicklungsprojekten umfassend.*				
Ziel: 100% unserer Entwicklungsprojekte (im Bau) werden mit einem Nachhaltigkeitszertifikat (Erstellung) entwickelt.	laufend	●	100% der laufenden Bauprojekte streben eine Nachhaltigkeitszertifizierung an Mehr lesen: Umwelt	
Wir fördern die Kreislaufwirtschaft aktiv.				
Ziel: Anteil nicht erneuerbarer Primärrohstoffe in Entwicklungsprojekten (im Bau) auf 50% der Gesamtmasse reduzieren	2030	●	Circularity Index Construction (CI-C) in % Mehr lesen: Umwelt	  
Wir reduzieren die grauen Treibhausgasemissionen (Erstellung) kontinuierlich.*				
Zielwert gemäss SNBS-Kriterium «Treibhausgasemissionen Erstellung» mit Note 5 bei Entwicklungsprojekten bzw. Grenzwert 1 von Minergie-Eco	2030	●	Treibhausgasemissionen Erstellung für Entwicklungen im Bau (kg CO ₂ e/m ² EBFa) Mehr lesen: Umwelt	 

● erreicht ● laufend ● offen

Unser Anspruch	Jahr	Status	Fortschritt 2025	Bezug zu den SDGs
Nachhaltige Nutzung und nachhaltiger Betrieb				
Wir investieren in erstklassige Bestands-immobilien und Immobilienprojekte an Prime-Lagen und managen unser Portfolio aktiv mit Fokus auf Nachhaltigkeit.*			GRESB 5-Sterne-Rating im Standing Investment Benchmark mit 91/100 Punkten und Leader der #1 Peer-Group sowie Sector Leader 2025 Mehr lesen: Umwelt	
Ziel: Wir wollen zu den führenden Unternehmen im GRESB Standing Investment Benchmark zählen und wollen 5 Sterne halten.	laufend	●		
Wir messen und steigern die ESG-Performance unserer Immobilien anhand von Nachhaltigkeits-zertifizierungen (Bestand).*			91.2% der Portfoliofläche sind zertifiziert. Das Green Finance Portfolio (Kategorie 1) umfasst rund 40% der Portfoliofläche. Mehr lesen: Umwelt	
Ziel: Anteil zertifizierte Fläche > 90%	laufend	●		
Ziel: kontinuierlicher Ausbau Green Finance Portfolio	laufend	●		
Wir reduzieren unsere Treibhausgasemissionen im Betrieb und streben Klimaneutralität 2040 an.*			Reduktion um 41% gegenüber 2019 auf 6.9 kg CO ₂ e/m ² EBF (Scope 1, 2 und 3.13) Mehr lesen: Umwelt	 
Zwischenziel: 50% bis 2030 gegenüber 2019	2030	●		
Ziel: Klimaneutralität bis 2040	2040	●		
Wir erhöhen den Anteil erneuerbare Energie im Portfolio.*			Aktuell sind 76.4% am Energiebedarf über erneuerbare Energie gedeckt. Mehr lesen: Umwelt	 
Zwischenziel: > 50% bis 2030	2030	●		
Ziel: > 80% bis 2040 gegenüber 2019	2040	●		
Wir reduzieren unseren spezifischen Energieverbrauch kontinuierlich.*			Gegenüber dem Vorjahr konnte der spezifische Energieverbrauch (like-for-like) um 7% und gegenüber 2019 um über 16% auf 139.1 kWh/m ² EBF reduziert werden. Mehr lesen: Umwelt	 
Ziel: 15% gegenüber 2019	2030	●		
Wir reduzieren unseren Wasserverbrauch kontinuierlich.*			Gegenüber 2019 konnte der spezifische Wasserverbrauch (like-for-like) um 25% gesenkt werden. Mehr lesen: Umwelt	 
Ziel: 15% gegenüber 2019	2030	●		

● erreicht ● laufend ● offen

* Geschäftsbereich Immobilien

UMWELT SOZIALES GOVERNANCE

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

Unsere wesentlichen Themen

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

Immobilienportfolio
(Scope 1/2)
t CO₂-Emissionen

11 524

2024 12 516 t CO₂

Immobilienportfolio
(Scope 1/2/3.13)
Emissionsintensität
in kg CO₂/m²EBF

6.9

2024 7.7 kg CO₂/m²EBF

Immobilienportfolio
erneuerbare
Energie in %

76.4

2024 77.2%

Immobilienportfolio
Energieintensität
in kWh/m²

139.1

2024 163 kWh/m²

REIDA CO₂e-
Emissionsintensität
kgCO₂e/m²EBF

6.9

2024 8.9 kg CO₂/m²EBF

Was wir für die Umwelt tun

Starke Performance im REIDA CO₂-Benchmark im Peer-Vergleich

Der REIDA CO₂-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 CO₂-Intensität (Scope 1 und 2, location-based) von 6.9 kg CO₂e/m²EBF liegen wir deutlich unter dem Peer-Benchmark von 11.3 kg CO₂e/m²EBF. 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 CO₂-Reduktion

Besonders positive Auswirkungen auf den Absenckpfad 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 Flumiaux 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 CO₂-Minderung bei.

Ausgezeichnete Ergebnisse bei den Zertifizierungen von Entwicklungsprojekten

SNBS Platin



Entwicklungsprojekt
Alto Pont-Rouge,
Grand-Lancy

SNBS Gold



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

SGNI/DGNB Platin



1. und 2. Etappe
Stücki Science Park, Basel

Minergie
MINERGIE®

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

Steigerung der Nachhaltigkeitsperformance entlang der Bestandszertifizierung

BREEAM® CH

Im Berichtsjahr wurden drei Liegenschaften erst-zertifiziert. 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 beitragen.

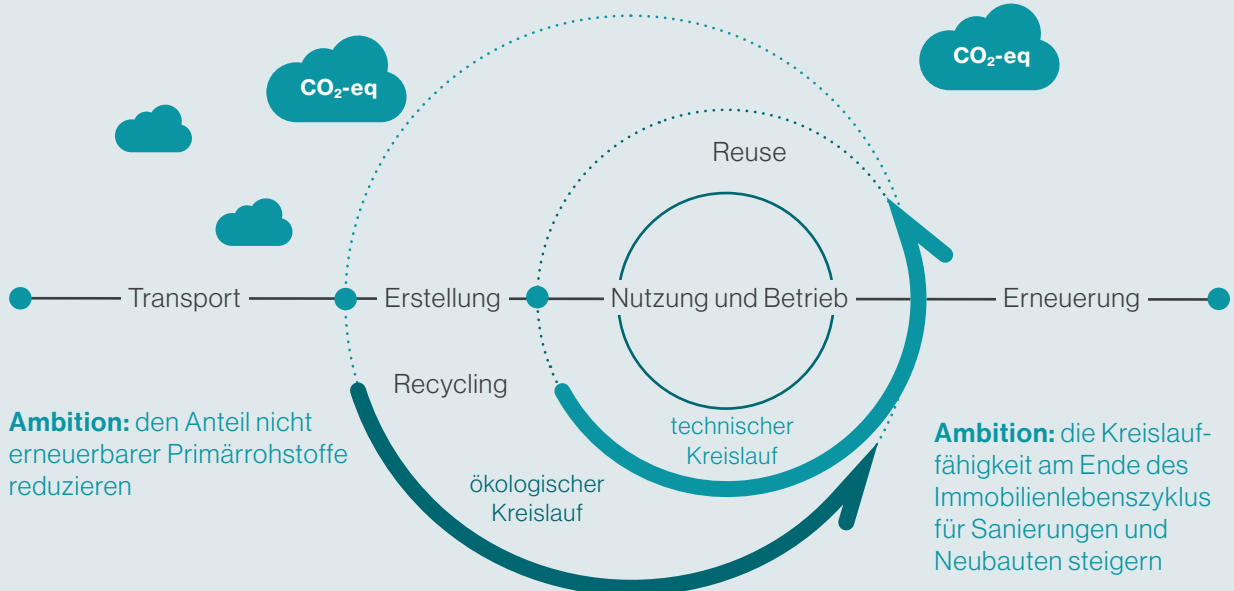
Kreislaufwirtschaft und Scope 3 als Schlüssel zur Erreichung der Klimaziele

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



Ambition: den Anteil nicht erneuerbarer Primärrohstoffe reduzieren



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

Im Berichtsjahr fanden vier Community-Workshops im Rahmen der Charta Kreislaforientiertes 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 kreislaforientiertes 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 Bestandsliegenschaften 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: Emissionen aus dem operativen Aufwand während der Nutzungsphase der Immobilien (inkl. Reparatur und Wartung)	B1 – B3	Mittel
3.2	Kapitalgüter	Herstellung und Errichtung: Emissionen aus der Herstellungs- und Errichtungsphase von Entwicklungsprojekten	A1 – A5	Hoch
3.2	Kapitalgüter	Instandhaltung und Umbau: Emissionen aus der Instandhaltung, Erneuerung, dem Unterhalt und Umbau während der Nutzungsphase der Immobilien	B4 – B5	Hoch
3.3	Energie- und brennstoff-bezogene Aktivitäten	Vorgelagerte Energieaktivität: 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: Emissionen aus Rückbau- und Entsorgungstätigkeiten von Entwicklungsprojekten	C1 – C4	Mittel
3.5	Abfall	Abfall im Immobilienbetrieb: Abfall im Betrieb während der Nutzungsphase der Immobilien	C1 – C4	Gering
3.13	Nachgelagerte geleaste Vermögenswerte	Mieterkontrollierter Energiebezug: 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 Kreislaforientiertes 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 m² 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 m² zur Verfügung stehen, darüber Büro- und Dienstleistungsflächen mit rund 20 000 m² 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

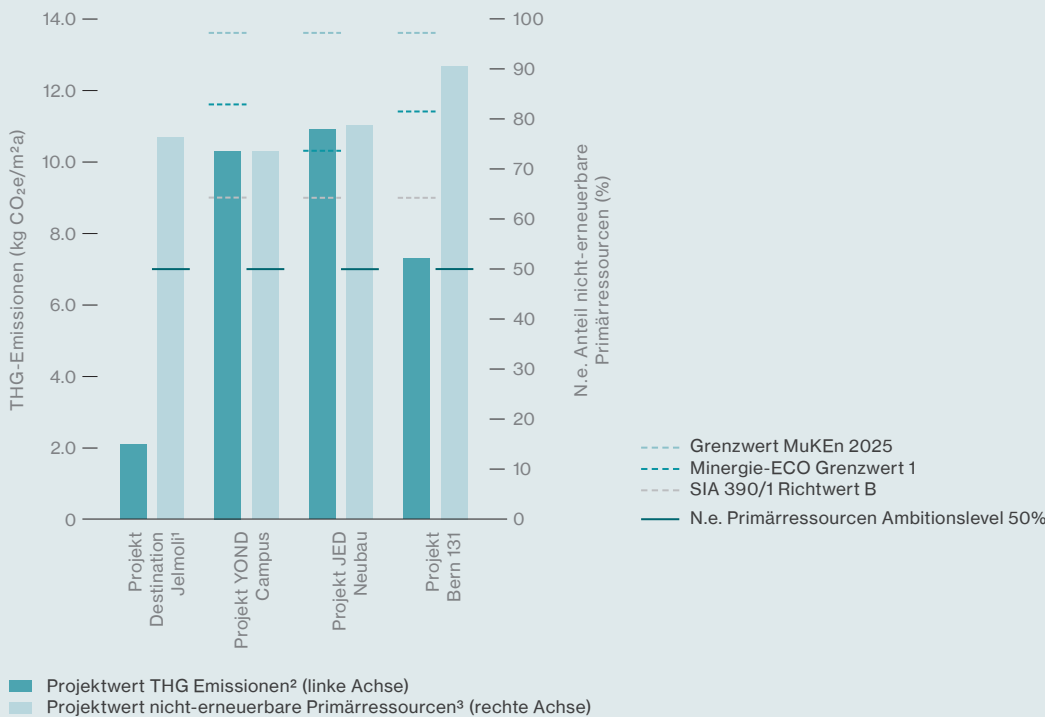
Das Gebäude umfasst rund 18 000 m² flexible Flächen in den Bereichen Büro und Labor und ist das bislang grösste Projekt im Rahmen des nachhaltigen 2226-Konzepts des Architekturbüros Baum-schlager Eberle. Das Konzept nutzt natürlich vorhandene Energie aus der Umgebung. Der JED Neubau kommt ohne aktive 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 Sekundärrohstoffanteil konnten etwa 83 Tonnen CO₂ 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 CO₂-Kennwerts gut da, sie bewegen sich auf dem Ambitionslevel des Grenzwerts 1 von Minergie-ECO.

Spezifische THG-Emissionen LCA ausgewählter Projekte



¹ Bei dem Projekt Destination Jelmoli handelt es sich um eine Teilsanierung, weshalb ein Vergleich mit den Grenzwerten sowie den Neubauprojekten nur eingeschränkt möglich ist.

² Projektwert THG Emissionen (kg CO₂e/m²) des Bereichs «Erstellung» gemäss SIA 2032, umgelegt auf eine Nutzungsdauer von 60 Jahren (Abschreibeprinzip)

³ 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

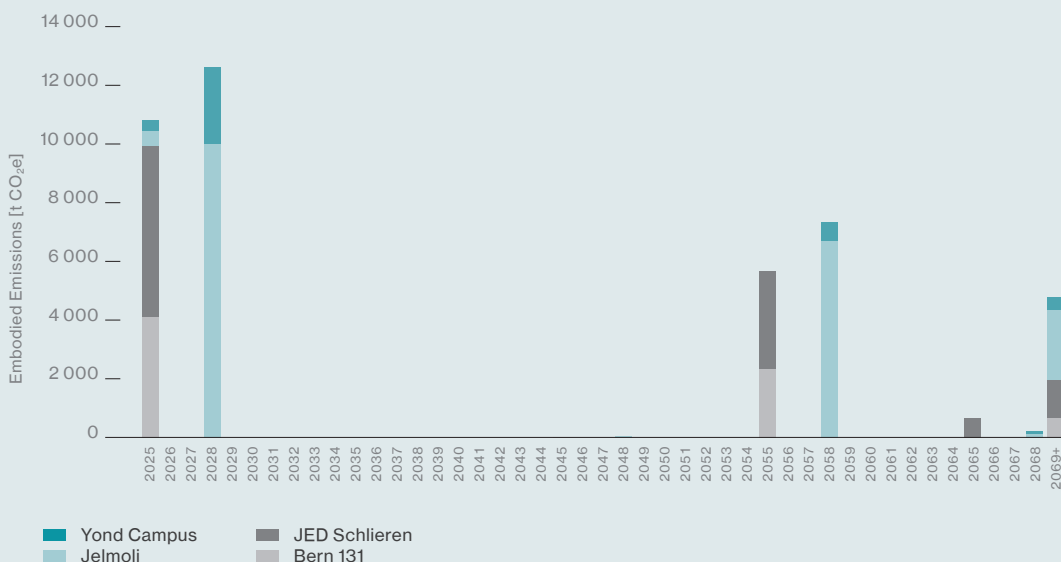
Insgesamt wurden vier laufende Entwicklungsprojekte analysiert. Die berechneten Emissionsmengen werden grundsätzlich den Jahren ihres Auftretens zugeordnet. Die Emissionen der Material- und Produktherstellung und der Bauphase werden zusammengefasst und dem Jahr der Inbetriebnahme zugeordnet (Phase A 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 Zertifizierung 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-CO₂e 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.

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-CO₂e 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 ₂ e	9 933
3.5 Rückbau und Entsorgung	t CO ₂ 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 ₂ e	6 336
3.2 Instandhaltung und Umbau	t CO ₂ 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.

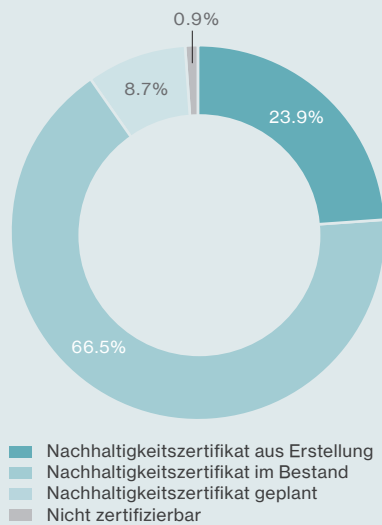
Kontinuierlicher Ausbau des Green Finance Portfolios

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 finanzierbare 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

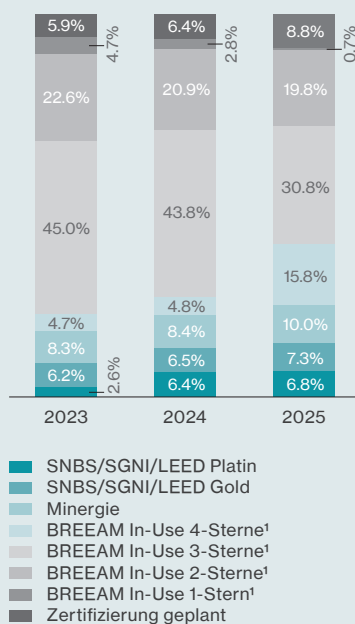


Biodiversität gezielt gefördert

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 – Gleiches 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](#)

Energiebezugsfläche mit Nachhaltigkeitszertifikat (%) aus Erstellung und Bestand



¹ 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 CO₂-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-

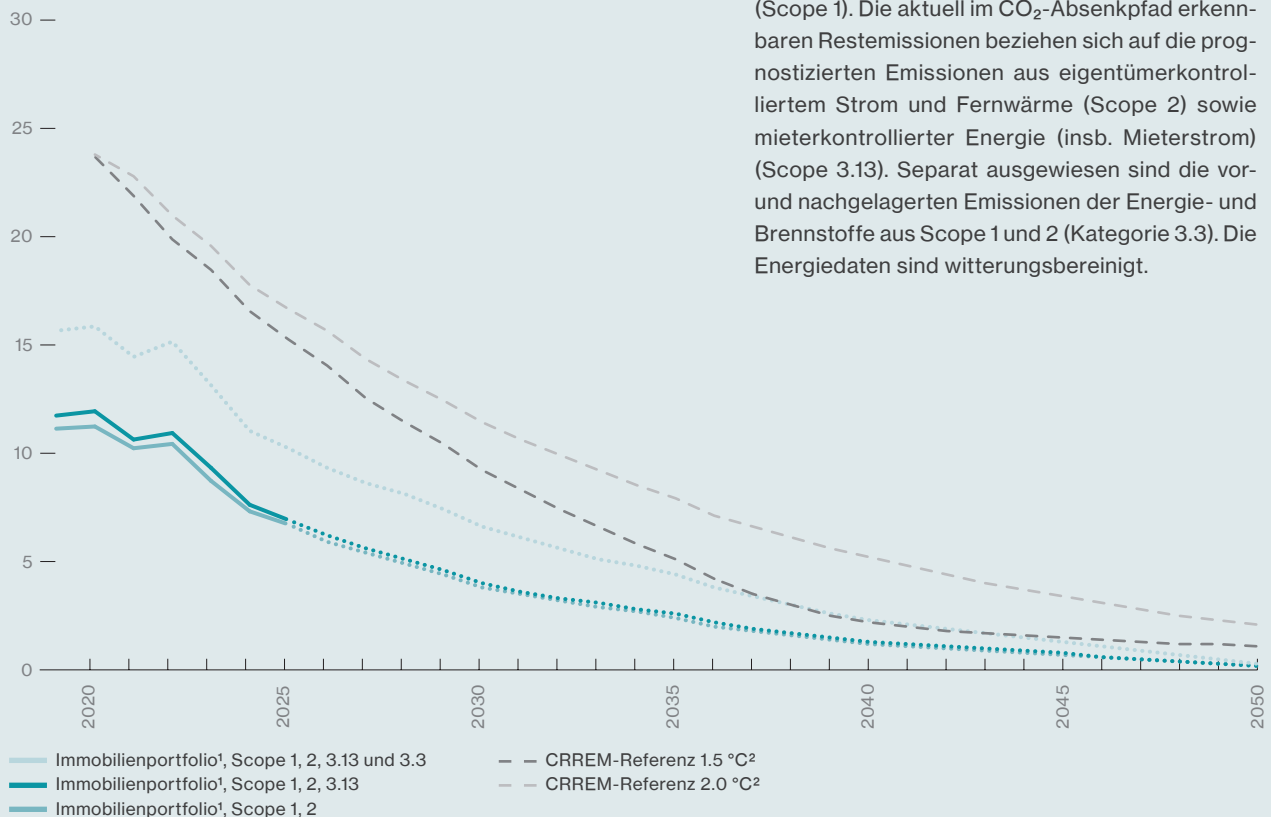
ben werden (Place des Alpes 1, Genève, Route des Flumeaux 46/48, Prilly, und Pfingstweidstrasse 110, Zürich) sowie die Inbetriebnahme des Projekts JED Neubau in Schlieren, wirkten sich ebenfalls positiv aus. Portfoliobereinigungen, ein weiter steigender Biogasanteil in verschiedenen Energiewerken sowie Energieeinsparungen durch Betriebsoptimierungen und bauliche Massnahmen trugen zusätzlich zur Reduktion der spezifischen CO₂-Emissionen bei.

→ MEHR LESEN: NACHHALTIGKEIT IN NUTZUNG UND BETRIEB

→ MEHR LESEN: ERLÄUTERUNGEN ZU DEN UMWELTKENNZAHLEN

CO₂-Absenkpfad Immobilienportfolio

kg CO₂e/m²a



Bis 2040 verbleiben gemäss heutiger Planung keine Restemissionen aus fossilen Energieträgern (Scope 1). Die aktuell im CO₂-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.

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

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



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 CO₂-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 CO₂-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.»

Nachhaltiges Entwickeln und Bauen

«Attraktive Quartiere für heute und morgen.»

Unsere Bau- und Entwicklungstätigkeiten haben erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt. Die Materialherstellung und der Bauprozess verursachen Emissionen. Zudem beeinflussen unsere Aktivitäten die Boden-, Luft- und Wasserqualität sowie die Biodiversität. Im Bauprozess gehören Lärm- und Staubemissionen zu den stärksten Auswirkungen. CO₂-Emissionen sind die gravierendsten Umweltauswirkungen bei der Herstellung der Baumaterialien und im Immobilienbetrieb. Bewusst ist uns auch die Relevanz unserer Tätigkeiten für die Gesundheit und Sicherheit der Menschen, die innerhalb der Lieferketten oder auf den Baustellen tätig sind.

Sozial- und umweltverträgliche Entwicklungen mit Zukunft

Unsere Projekte leisten einen Beitrag zum urbanen Lebensraum und entsprechend berücksichtigen wir raumplanerische und städtebauliche Aspekte. Wir engagieren uns für die Gestaltung öffentlicher Plätze und Grünflächen, für klimaschonende Mobilität und für kreative Zwischennutzungen von Leerständen.

Um sicherzustellen, dass jede Liegenschaft und jedes Um- oder Neubauprojekt einen Mehrwert für Kunden, Anwohnende und die lokale Wirtschaft hat, laden wir zu Projektbeginn die relevanten Anspruchsgruppen zu einer detaillierten Analyse der Standortbesonderheiten ein. Wir pflegen einen engen Austausch mit lokalen und kantonalen Behörden sowie Verbänden, politischen Gremien und Anwohnenden. Dadurch können wir bei der Arealentwicklung lokale Gegebenheiten und Bedürfnisse frühzeitig in die Planung einbeziehen, das Umfeld neuer Immobilien gezielt stärken und potenzielle negative Auswirkungen minimieren.

Unsere Entwicklungsprojekte orientieren sich an den aktuellen Bedürfnissen unserer Kunden und Nutzer. Gleichzeitig beobachten wir kontinuierlich Markttrends sowie wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklungen, um auch zukünftige Anforderungen frühzeitig zu erkennen und in unsere Planung einzubeziehen. Ziel ist es, Immobilienlösungen zu schaffen, die die Bedürfnisse der Nutzenden in den Mittelpunkt stellen.

Kreislaufwirtschaft und Klimaschutz gehen Hand in Hand

Unsere Entwicklungsprojekte orientieren sich an führenden Massstäben zur Optimierung von Kreislaufwirtschaft und indirekten Treibhausgasemissionen im Bau. Mit der Anwendung neu entwickelter Best Practices für unsere Branche zur Berechnung, Darstellung und zum Monitoring indirekter Treibhausgasemissionen weisen wir in diesem Jahr erstmals detailliert Emissionen für 2025 nach den verschiedenen Scope 3-Kategorien des GHG Protocols aus.

→ [MEHR LESEN: UMWELT](#)

→ [MEHR LESEN: KREISLAUFWIRTSCHAFT](#)

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

Grundlagen für emissionsfreien Betrieb schaffen

Für unsere eigenen Immobilien haben wir uns zum Ziel gesetzt, alle Neubau- und Redevelopment-Projekte emissionsfrei zu betreiben oder als Plusenergie-Gebäude zu konzipieren. Wesentlich für diese Strategie ist der Verzicht auf fossile Energieträger. Zudem entwickeln wir integrale und innovative Energiekonzepte, integrieren Photovoltaikanlagen und richten Ladeinfrastruktur für Elektromobilität ein. Diese Massnahmen werden bereits in der frühen Planungsphase von Entwicklungsprojekten berücksichtigt. Bei Swiss Prime Site Solutions gelten produktspezifische Strategien zur Emissionsreduktion mit entsprechenden Vorgaben. Zu diesen Vorgaben gehört unter anderem der Einsatz emissionsneutraler Energieträger oder die Erzeugung von emissionsfreiem Strom, der selbst verbraucht oder in das öffentliche Stromnetz eingespeist wird.

Standardisierte Energieausweise machen Objekte vergleichbar

Seit 2024 wurden für verschiedene Liegenschaften standardisierte Energieausweise (GEAK-Zertifikate und Beratungsberichte) bei der externen Beratungsfirma Norm Technologies AG in Auftrag gegeben. Mit diesen Energieausweisen ist es möglich, Energieeffizienz nach einheitlichen Kriterien zu bewerten. So lässt sich die Energieeffizienz von Liegenschaften objektiv vergleichen. Der Beratungsbericht zeigt auf, mit welchen baulichen Massnahmen und Investitionen Gebäudehüllen und Energieeffizienz optimiert werden können. Für Objekte mit fossiler Heizung werden mögliche Alternativen aufgezeigt. Diese Berichte dienen den Asset Managern als Grundlage für die jährliche Überprüfung und Weiterentwicklung der Objektstrategie.

Zertifizierungssysteme als Referenzrahmen für das Entwicklungsgeschäft

Wir messen die Nachhaltigkeitsperformance unserer Entwicklungstätigkeit vorrangig anhand des GRESB-Ratings mit dem spezifischen Development Benchmark sowie mithilfe von immobilienbezogenen Zertifizierungssystemen und Zertifikaten.

Bei Entwicklungsprojekten liegt der Fokus auf der Zertifizierung nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Die Anwendung des SNBS stellt sicher, dass Nachhaltigkeit im gesamten Entwicklungsprozess berücksichtigt wird. Der Standard umfasst neben Ökologie und Wirtschaftlichkeit des Gebäudes auch die Aspekte Gesundheit und Sicherheit im Bauprozess und im späteren Betrieb. Besonders die Materialwahl und der Ausschluss schädlicher Materialien spielen dabei eine wichtige Rolle. Ist eine Zertifizierung nach SNBS nicht möglich, beispielsweise aufgrund der Nutzung, kommen andere etablierte Labels (z. B. Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft SGNI/DGNB) zur Anwendung.

Auch Swiss Prime Site Solutions orientiert sich am SNBS als Leitfaden für nachhaltiges Bauen. Entwicklungs- und Bauprojekte werden in der Regel, sofern technisch und wirtschaftlich sinnvoll, nach einem nachhaltigen Standard zertifiziert.

Verantwortung für die Sicherheit auf den Baustellen

Wir übertragen die Pflicht zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben bezüglich Arbeitssicherheit und ethischer Beschaffungskriterien vollumfänglich den jeweiligen Baudienstleistern und deren Subunternehmen. Vor Baubeginn muss ein Sicherheitskonzept (beispielsweise nach OHSAS 18001) zur Verhinderung von Unfällen auf der Baustelle erstellt und abgenommen werden. Auf unseren Baustellen gab es im Berichtsjahr keine Beschwerden wegen Vergehen gegen gesetzliche Vorschriften.

Richtlinien und Weisungen zu nachhaltigem Entwickeln und Bauen

- Unser Konzept zur Umweltpolitik sps.swiss/richtlinien legt unter anderem fest, dass alle Neu-/Umbauten sowie Repositionierungsprojekte mit einem national oder international anerkannten Nachhaltigkeitslabel zertifiziert werden müssen. Die Wahl des Labels richtet sich primär nach der Zertifizierbarkeit der objektspezifischen Nutzungen oder fallweise auch nach behördlichen Auflagen oder mieterseitigen Anforderungen.
- Wir verfügen über einen unternehmensweit gültigen Verhaltenskodex für Lieferanten sps.swiss/richtlinien. Dieser findet bei Lieferanten im Betrieb der Liegenschaften und im Bau Anwendung, indem er unter anderem Bestandteil von Planer- und Werkverträgen ist. Für alle verwendeten Materialien, insbesondere für kritische Produkte wie beispielsweise Naturmaterialien, ist ein Herkunftsnachweis erforderlich.
- Drittpartei-Risikomanagement (DPRM) sps.swiss/richtlinien
- Charta Kreislauforientiertes Bauen cbcharta.ch
- Nachhaltigkeitsvorgaben Swiss Prime Site Immobilien

Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb

«Von der Objektstrategie bis zum Mietvertrag: Nachhaltigkeit ist immer Thema.»

Die Immobilienbranche trägt in der Schweiz und weltweit wesentlich zum CO₂-Ausstoss bei. Daher beschränken wir Klimaschutzmassnahmen nicht auf Neubauten, sondern beziehen auch Bestandsliegenschaften ein. Wir berücksichtigen Nachhaltigkeit in Objektstrategien, Unterhalts-, Betriebs- und Mobilitätskonzepten sowie Mietvertragsverhältnissen. Mit Blick auf die Nutzung sind auch Aufenthaltsqualität, Sicherheit und Gesundheit zu beachten.

Das Umweltmanagementsystem (UMS) der Swiss Prime Site bildet den strategischen Rahmen für die kontinuierliche Verbesserung der Nachhaltigkeitsleistung im Immobilienportfolio und in den Geschäftsprozessen. Es orientiert sich an international anerkannten Standards wie ISO 14001 und stützt sich auf eine umfassende Datengrundlage, die durch eine ESG-Datenplattform und das Energiemanagementsystem e3m bereitgestellt wird. Diese Systeme ermöglichen eine einheitliche Bewertung, Steuerung und Berichterstattung der Energie-, CO₂- und Ressourcendaten und schaffen damit Transparenz für eine zukunftsorientierte Immobilienbewirtschaftung.

Benchmarks und Zertifizierungen liefern Ansätze für Optimierungen

Wir messen die Qualität und die Performance unserer Management- und Kernprozesse im Portfolio- und Asset-Management in Bezug auf Nachhaltigkeitsaspekte mit dem Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) in der Kategorie Standing Investment. An der ständigen Weiterentwicklung dieses Standards können wir ablesen, welche Aspekte in Zukunft relevant werden und wie wir diese in unsere Abläufe integrieren können.

Die Nachhaltigkeitsperformance unserer Bestandsliegenschaften messen und entwickeln wir entlang des etablierten Nachhaltigkeitszertifizierungssystems BREEAM Bestand im Teil Gebäude. Im Rahmen der Erstzertifizierung werden insbesondere die Kriterien nachhaltiges Gebäudemanagement, Gesundheit und Wohlbefinden, Energie und Treibhausgasemissionen, Transport und Mobilität, Wasser und Materialien, Abfallmanagement, Landnutzung und Biodiversität sowie Innovation bewertet.

Parallel zu jeder Erstzertifizierung wird eine Potenzialanalyse mit konkreten Verbesserungsmassnahmen erstellt. Diese Analyse fliesst in die Objektstrategien und in die Investitionsplanung ein. Sie wird, wo sinnvoll, im Hinblick auf die alle drei Jahre erforderliche Rezertifizierung umgesetzt. Damit verfügen wir im eigengehaltenen Immobilienportfolio über einen einheitlichen Referenzrahmen zur Nachhaltigkeitsperformance. Auf dieser Grundlage können wir unsere Liegenschaften kontinuierlich optimieren und für unser Green Finance Portfolio qualifizieren. Zu den nicht-zertifizierbaren Liegenschaften gehören Parkhäuser und Parkplätze sowie komplexe oder räumlich und technisch schwer abgrenzbare Stockwerkseigentumseinheiten. Allen umfassenden Sanierungen und Ersatzneubauten geht ein mehrjähriger Planungsprozess voraus, der auch zur Klärung einer geeigneten Zertifizierung genutzt wird. Nach Möglichkeit wird zunächst eine Erstellungszertifizierung (z. B. Minergie, SNBS, DGNB/SGNI usw.) der Bestandszertifizierung (BREEAM Bestand) vorgezogen.

Swiss Prime Site Solutions nimmt ebenfalls bei GRESB teil. Ausserdem werden ausgewählte einzelne Liegenschaften nach dem System Gebäude im Betrieb der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB GIB) bewertet. DGNB GIB ist ein Managementinstrument, das auf dem kontinuierlichen Verbesserungsprozess (Plan – Do – Check – Act) basiert.

Systematisches Energiecontrolling und Betriebsoptimierung

Durch die laufende Optimierung von Heizung, Kühlung, Lüftung und Beleuchtung werden sowohl Energieverbrauch als auch CO₂-Emissionen der Bestandsliegenschaften deutlich reduziert. Zur Identifikation von Optimierungspotenzial erfassen wir umfassende Verbrauchsdaten unserer Immobilien. Mit dem Prozess EC/BO (Energiecontrolling und Betriebsoptimierung) analysieren wir kontinuierlich den Energieverbrauch der Bestandsliegenschaften. Die Daten dienen dazu, Optimierungspotenziale aufzuspüren und Verbesserungsmassnahmen zu planen.

Ressourcenmanagement Wasser

Unser Immobilienportfolio besteht grösstenteils aus Geschäftsimmobilien. Die mit der Nutzung und dem Betrieb verbundenen Auswirkungen auf die Ressource Wasser sind gering, denn der Wasserbedarf beschränkt sich in der Regel auf die Sanitäreinrichtungen und auf die Gebäudereinigung. Um den Verbrauch dennoch zu reduzieren, erheben wir die Wassernutzung pro Liegenschaft und installieren bei Um- und Neubauten auf den Allgemenflächen wassersparende Armaturen und verbrauchseffiziente Geräte. Für die Umgebungsbewässerung und die Regen- sowie Grauwassernutzung bestehen insbesondere bei grossen Umbau- oder Neubauvorhaben Vorgaben des Bereichs Development & Construction. Diese orientieren sich an den Vorgaben der Zertifizierungsorganisation SNBS.

Abfälle vermeiden und fachgerecht entsorgen

Ein modernes Immobilienmanagement erfordert effizientes Abfallmanagement. Hierzu zählen die Organisation von Abfallsammelstellen, die Förderung von Abfalltrennung und Recycling sowie die Optimierung der Entsorgungslogistik. Nachhaltige Beschaffungspraktiken, möglichst geringer Verbrauch und die fachgerechte Entsorgung sind Teil unserer Green Leases. Wir erheben jährlich die Abfallmengen im Immobilienportfolio und ergreifen objektspezifische Massnahmen.

Das Ziel ist Klimaneutralität im eigenen gehaltenen Immobilienportfolio bis 2040

Unter Berücksichtigung des Bilanzierungskonzepts zeigt unsere CO₂-Bilanz, dass der grösste Hebel für die Reduktion der von uns verursachten CO₂-Emissionen im Betrieb bei der Swiss Prime Site Immobilien AG und im eigenen Immobilienportfolio liegt. Die Emissionen der Produkte von Swiss Prime Site Solutions, über die wir die operative Kontrolle haben (Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial und Akara Swiss Diversity Property Fund PK), werden im vorliegenden Bericht nicht konsolidiert, sondern in den Kapiteln der produktspezifischen Geschäftsberichte transparent offengelegt. Weitere Informationen zu den methodischen Grundsätzen finden sich im Kapitel Nachhaltigkeitskennzahlen in den Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen.

Wir haben bereits 2019 für unser eigenes Immobilienportfolio einen detaillierten CO₂-Absenkpfad entwickelt, wobei die Scope 1-, Scope 2- und die spezifischen Scope 3-Emissionen (3.13) für mieterkontrollierte Energie (insb. Mieterstrom) berücksichtigt werden.

Über den Absenkpfad des Immobilienportfolios wollen wir zweierlei erreichen: Die CO₂-Intensität pro Quadratmeter soll unter dem von CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) definierten 1.5-Grad-Reduktionsszenario verbleiben und bis 2040 soll unser Portfolio klimaneutral sein. Der CO₂-Absenkpfad umfasst insbesondere den Heizungersatz bei Instandsetzungsmassnahmen und wird jährlich aktualisiert.

Wir konzentrieren uns darauf, die Emissionen aus eigener Kraft so weit wie möglich zu reduzieren. Gleichzeitig ist uns bewusst, dass für nicht vermeidbare Emissionen oder Emissionen ausserhalb unseres Einflussbereichs (Fernwärme und Strommix) weitere Massnahmen erforderlich sein werden, um das Ziel bis 2040 zu erreichen. Als Zwischenziel bis 2030 streben wir eine Reduktion der Emissionen um bis zu 50% ausgehend vom Basisjahr 2019 an.

Wir beobachten laufend die Entwicklungen im Energiebereich und erwarten vor dem Hintergrund der langfristigen Klimastrategie der Schweiz sowie der Energieperspektive 2050 einen kontinuierlichen Ausbau der erneuerbaren Energien seitens der Energieversorgungsunternehmen (Strom und Fernwärme). Damit werden zugleich weniger Emissionen entstehen. Wir pflegen engen Kontakt zu unseren direkten Energielieferanten und zu unseren Mietenden, um die Reduktion der Emissionen im Scope 2 und 3.13 voranzutreiben.

Die Vorgaben des CO₂-Absenkpades für unser eigenes Immobilienportfolio haben wir in die Objektstrategie jeder einzelnen Liegenschaft aufgenommen. Auf diese Weise können wir gesamtheitlich und konsistent unsere Massnahmen zur Minderung der CO₂-Emissionen in den Bereichen Energieträgerwechsel sowie Energieeffizienz, -beschaffung und -produktion planen. Die Massnahmen zur Reduzierung von Emissionen stellen wir in den Gesamtkontext der Objektstrategie, zum Beispiel hinsichtlich Marktpotenzial, Bauzustand oder Sanierungszyklus. Diese ganzheitliche Sichtweise ermöglicht die stetige Weiterentwicklung und Optimierung des Portfolios.

Klimaziele bei Swiss Prime Site Solutions

Emissionsreduktionsziele und -massnahmen gelten auch für die von Swiss Prime Site Solutions gemanagten Immobilienportfolios. Für alle Immobilienportfolios wurde ein Absenkpfad definiert, der spätestens bis 2050 Netto-Null erreichen soll. Weiterführende Informationen in den jeweiligen Nachhaltigkeitskapiteln im Rahmen des Geschäftsberichts.

Die Fondsleitung verfolgt das Ziel, bis spätestens 2050 Netto-Null in Bezug auf Wärme- und Stromversorgung zu erreichen. Dabei wird die Einhaltung eines CO₂-Absenkpades angestrebt, welcher dem 1.5-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens sowie dem vom Schweizer Bundesrat angestrebten Ziel Netto-Null bis 2050 entspricht.

Zwei Zwischenziele wurden festgelegt: Bis 2030 sollen die Emissionen im Vergleich zum Basisjahr halbiert und bis 2040 um 80% gesunken sein. Im Jahr 2050 soll 80% der Energie aus erneuerbaren Quellen stammen.

→ MEHR LESEN: FONDSdokumente SWISS PRIME SITE SOLUTIONS (INVESTMENT FUND COMMERCIAL UND AKARA DIVERSITY FUND PK)

→ MEHR LESEN: GESCHÄFTSBERICHTE SWISS PRIME SITE SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL UND AKARA DIVERSITY FUND PK

Richtlinien und Weisungen zur Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb

- Konzept zur Umweltpolitik sps.swiss/richtlinien
- Interne Nachhaltigkeitsvorgaben zum nachhaltigen Betreiben und Bauen entlang der Wertschöpfungskette von Akquisitionen, Portfolio- und Asset-Management sowie Entwicklungsprojekten (z. B. Pflichtenhefte)
- Interne Prozesse und Hilfsmittel

Umweltkennzahlen Swiss Prime Site Immobilienportfolio¹

	Angaben in	2024	2025 ⁵
Bestandsliegenschaften mit Umweltkennzahlen ²	Anzahl	123	120
Energiebezugsfläche ²	m ²	1 735 451	1 730 289
Gesamtenergieverbrauch	MWh	282 866	240 672
Anteil erneuerbar	%	77.2	76.4
Anteil nicht erneuerbar	%	22.8	23.6
Anteil eigentümerkontrolliert ³	%	65.3	67.0
Anteil mieterkontrolliert ³	%	34.7	33.0
Anteil gemessener Energiedaten	%	48.5	57.0
Anteil hochgerechneter Energiedaten	%	51.5	43.0
Elektrizität	MWh	148 185	128 202
Anteil erneuerbar	%	97.7	97.6
Anteil nicht erneuerbar	%	2.3	2.4
Anteil eigentümerkontrolliert ³	%	35.1	39.3
Anteil mieterkontrolliert ³	%	64.9	60.7
Wärme	MWh	134 681	101 972
Anteil eigentümerkontrolliert ³	%	98.6	98.4
Anteil mieterkontrolliert ³	%	1.4	1.6
Heizöl	MWh	5 594	4 352
Gas	MWh	42 328	36 146
Anteil erneuerbar (Biogas)	%	13.6	17.3
Anteil nicht erneuerbar	%	86.4	82.7
Fernwärme	MWh	68 063	45 899
Anteil erneuerbar	%	72	64.5
Anteil nicht erneuerbar	%	27.7	35.5
Elektrizität Wärmepumpe	MWh	18 696	4 450
Anteil erneuerbar	%	100	98.7
Anteil nicht erneuerbar	%	0.0	1.3
Umweltwärme Wärmepumpe	MWh	N/A	11 125
Kälte	MWh	N/A	10 498
Fernkälte	MWh	N/A	8 757
Anteil erneuerbar	%	N/A	63.6
Anteil nicht erneuerbar	%	N/A	36.4
Elektrizität Kälteerzeugung	MWh	N/A	1 741
Anteil erneuerbar	%	N/A	100
Anteil nicht erneuerbar	%	N/A	0.0
Energieintensität	kWh/m ²	163.0	139.1
Elektrizitätsintensität	kWh/m ²	85.4	74.1
Wärmeintensität	kWh/m ²	77.6	58.9

Anstieg der gesamten CO₂-Emissionen aufgrund erweiterter Scope-3-Bilanzierung

Die gesamten Treibhausgasemissionen sind im Berichtsjahr gestiegen, obwohl die Emissionsintensität des Immobilienportfolios weiter reduziert werden konnte. Der Anstieg ist methodisch bedingt: Erstmals wurden deutlich mehr Kategorien der indirekten Emissionen (Scope 3) gemäss den Empfehlungen des GHG Protocol und des Whitepapers «Scope 3 – Real Estate» in die CO₂-Bilanz einbezogen. Neu berücksichtigt werden insbesondere Emissionen aus Instandhaltung, Umbau, Bauprojekten, Rückbau sowie zusätzlichen vor- und

nachgelagerten Aktivitäten entlang der Wertschöpfungskette. Diese breitere Abdeckung verbessert die Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Klimawirkung wesentlich, führt jedoch zu einer höheren ausgewiesenen Gesamtemissionsmenge. Die Ausweitung der Bilanzierungsgrundlage stellt damit einen wichtigen Schritt dar, um die Klimaziele und den CO₂-Absenkpfad wissenschaftsbasiert und ganzheitlich zu steuern. Dies trifft sowohl auf die Tabelle «Umweltkennzahlen Swiss Prime Site Immobilienportfolio» als auch auf die Tabelle «Betriebliche Umweltkennzahlen Swiss Prime Site Corporate» zu.

Umweltkennzahlen Swiss Prime Site Immobilienportfolio¹

	Angaben in	2024	2025 ⁵
Total CO ₂ -Emissionen	t CO ₂ e	20 624	49 110
CO ₂ -Emissionen Scope 1	t CO ₂ e	8 220	6 462
Anteil Heizöl	%	12.4	16.0
Anteil Gas	%	87.6	84.0
CO ₂ -Emissionen Scope 2	t CO ₂ e	4 296	5 062
Anteil Fernwärme	%	95.8	97.8
Anteil Elektrizität	%	4.2	2.2
CO ₂ -Emissionen Scope 3 Immobilienportfolio	t CO ₂ e	8 108	37 586
3.1 Betrieb und Unterhalt	t CO ₂ e	N/A	6 336
3.2 Instandhaltung und Umbau	t CO ₂ e	N/A	25 030
3.3 Vorgelagerte Energieaktivitäten	t CO ₂ e	7 216	5 726
3.5 Abfall im Immobilienbetrieb	t CO ₂ e	N/A	65
3.13 Mieterkontrollierter Energiebezug	t CO ₂ e	892	429
CO ₂ -Intensität (Scope 1, 2, 3.3 und 3.13)	kg CO ₂ e/m ²	11.9	10.2
CO ₂ -Intensität (Scope 1, 2 und 3.13)	kg CO ₂ e/m ²	7.7	6.9
CO ₂ -Intensität (Scope 1 und 2)	kg CO ₂ e/m ²	N/A	6.7
Abfall ⁴	t	7 916	11 285
Anteil nicht gefährlich	%	99.6	98.0
Anteil gefährlich	%	0.4	2.0
Abfallintensität ⁴	t/m ²	5.4	8.0
Wasserverbrauch	m ³	641 345	636 457
Wasserintensität	m ³ /m ²	0.4	0.4

¹ Für Erläuterungen siehe: Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen (Bilanzierungskonzept), Nachhaltigkeitsbericht ab S. 92.

² Bezieht sich auf das Portfolio per 31.12.

³ Dieser Wert wurde für 2024 korrigiert.

⁴ Die Abfalldaten und -intensität beziehen sich nicht auf die gesamte EBF, sondern auf die Fläche aller Liegenschaften mit vorhandenen Abfalldaten (Vorjahreswert angepasst).

⁵ Eine Vergleichbarkeit der beiden Geschäftsjahre ist aufgrund von Methodikanpassungen (vgl. Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen) gegenüber dem Vorjahr nicht für jede Umweltkennzahl gegeben.

Unternehmensbezogene Emissionen ausserhalb des Immobilienportfolios

Während die von Swiss Prime Site selbst genutzten Flächen im Rahmen der Umweltkennzahlen des Immobilienportfolios abgebildet werden, sind in der nachfolgenden Tabelle die unternehmensbezogenen Emissionen der Swiss Prime Site, inkl. angemieteter Bürostandorte, aufgeführt.

Betriebliche Umweltkennzahlen Swiss Prime Site Corporate^{1, 2}

	Angaben in	2024	2025
Fläche	m ²	1 927	1 343
Betrieblicher Gesamtenergieverbrauch (angemietete Flächen) ³	MWh	155	188
Anteil erneuerbar	%	41.5	59.0
Anteil nicht erneuerbar	%	58.5	41.0
Elektrizität	MWh	64	111
Anteil erneuerbar	%	100	100
Anteil nicht erneuerbar	%	0.0	0.0
Wärme	MWh	91	77
Gas	MWh	91	77
Anteil erneuerbar (Biogas)	%	0.0	0.0
Anteil nicht erneuerbar	%	100	100
Heizöl	MWh	0	0
Total CO ₂ -Emissionen	t CO ₂ e	17	402
CO ₂ -Emissionen Scope 1	t CO ₂ e	0	0
CO ₂ -Emissionen Scope 2	t CO ₂ e	0	0
CO ₂ -Emissionen Scope 3 Corporate	t CO ₂ e	17	402
3.1 Büromaterial und Dienstleistungen	t CO ₂ e	N/A	138
3.6 Geschäftsreisen	t CO ₂ e	N/A	64
3.7 Pendelverkehr der Mitarbeitenden	t CO ₂ e	N/A	186
3.8 ⁴ Angemietete Büroflächen	t CO ₂ e	17	14
Wasserverbrauch (angemietete Flächen)	m ³	2 118	540

¹ Der Energieverbrauch und die Emissionen der Gruppengesellschaften auf Flächen des Swiss Prime Site Immobilienportfolios wird nicht den betrieblichen Emissionen zugewiesen, sondern beim Portfolio aufgeführt.

² Die Angaben umfassen die Swiss Prime Site Management AG sowie die Gruppengesellschaften Swiss Prime Site Immobilien und Swiss Prime Site Solutions.

³ Da die eingeschlossenen Gesellschaften Flächen von Drittanbietern mieten, fallen im Betrieb Energieverbräuche an, die gemäss Bilanzierungskonzept nicht dem Immobilienportfolio (siehe S. 39 und 40) zugerechnet wurden. Für weitere Erläuterungen siehe: Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen (Bilanzierungskonzept), Nachhaltigkeitsbericht ab S. 92.

⁴ Die Emissionen enthalten CO₂e-Emissionen aus den Elektrizitäts- und Wärmeverbräuchen von extern eingemieteten Büroflächen, welche nicht Teil des Swiss Prime Site Immobilienportfolios sind.

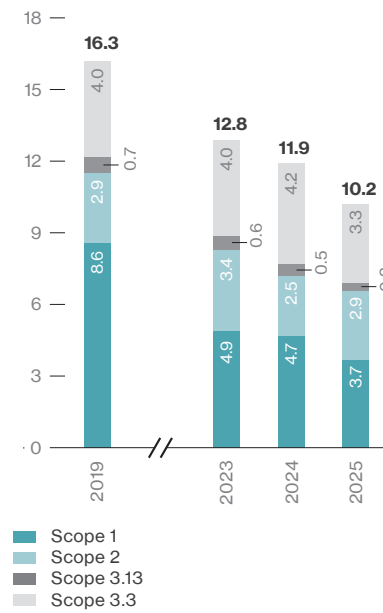
Absolute CO₂-Emissionen¹

t CO₂e



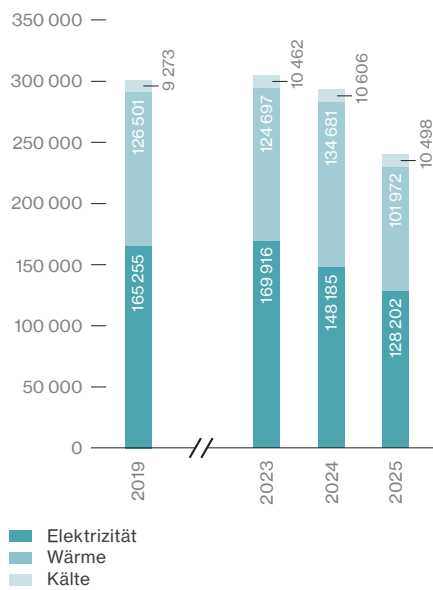
CO₂-Intensität¹

kg CO₂e/m²



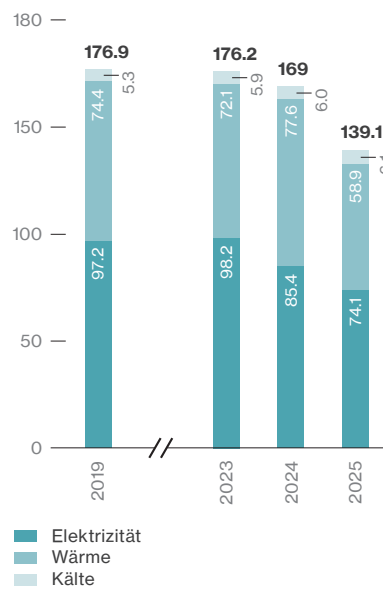
Gesamtenergiebedarf¹

MWh



Energieintensität¹

kWh/m²



¹ Bezieht sich auf das Gesamtportfolio, Daten sind witterungsbereinigt

Kreislaufwirtschaft

«Heute Verantwortung übernehmen bis ans Ende des Lebenszyklus unserer Immobilien.»

In der Schweiz entfallen rund 50% des Rohstoffverbrauchs, ein Drittel der CO₂-Emissionen und über 80% des Abfallaufkommens auf den Bau und Betrieb von Gebäuden. Der Energieverbrauch (graue Energie) und die Emissionen aus der Herstellung von Baumaterialien fallen besonders ins Gewicht und auch die Integration von Biodiversität wird immer wichtiger. Deshalb nimmt der Ansatz der Kreislaufwirtschaft, auch beim Bauen und Nutzen, eine zentrale Rolle in unserem Klimaschutzengagement ein.

Die Schweiz als Modell für kreislauforientiertes Bauen

Durch Innovation, Zusammenarbeit und ein starkes Engagement für Nachhaltigkeit soll die Schweizer Bauwirtschaft bis 2030 zu einem Modell für zirkuläres Bauen werden. Als Mitglied der Charta Kreislauforientiertes Bauen verpflichten wir uns, Aktionspläne zu entwickeln und Massnahmen umzusetzen, um die nachfolgenden Ambitionen bis 2030 zu erreichen:

1. Die Nutzung nicht-erneuerbarer Primärrohstoffe wird auf unter 50% reduziert.
2. Graue Treibhausgasemissionen werden erfasst und reduziert.
3. Die Kreislauffähigkeit von Sanierungen und Neubauten wird gemessen und stark verbessert.

Ansätze für Kreislaufwirtschaft bieten sich entlang des gesamten Immobilienlebenszyklus, aber besonders im Rahmen der Bautätigkeit. Zentrale Aktionsfelder sind das Hinterfragen des Bedarfs und die Nutzung bestehender Bausubstanz, eine langfristige Perspektive insbesondere in der Nutzungsflexibilität und der Systemtrennung (technische Kreisläufe) sowie in der Effizienz, Wiederverwendung und dem Einsatz nachhaltiger Materialien (ökologische Kreisläufe). Die Potenziale sind projektspezifisch auszuloten und parallel ist eine stetige Auseinandersetzung und stetiges Hinterfragen der heutigen linearen Prozesse notwendig. Mehr Infos unter www.cbcharta.ch.

Innovative Ansätze und Partnerschaften für die Kreislaufwirtschaft

Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft werden zu wichtigen Wert- und Innovationstreibern. Es geht nicht nur um die Minimierung des ökologischen Fussabdrucks. Sondern auch gezielte Innovationen wie Urban Mining oder neue Zusammenarbeitsmodelle (as a Service) sind im Interesse der Kreislaufwirtschaft. Diese Innovationen bieten durch die Transformation des Geschäfts- und Wertschöpfungsmodells neue Geschäftsoportunitäten.

Wir sehen uns als treibende Kraft im Kreislaufengagement der Schweizer Immobilienbranche. Deshalb sind wir aktiv in Gemeinschaften, die den Erfahrungsaustausch und das gemeinsame Lernen fördern, Kennzahlen definieren und Branchenfragen beantworten. Wir engagieren uns im Verein C33 (Circular Construction Catalyst 2033), in der Schweizer Koordinationsstelle für zirkuläres Bauen und in der Charta Kreislauforientiertes Bauen. Ausserdem sind wir Teil der Plattform Sustainable Switzerland des Swiss Sustainability Forums der Neue Zürcher Zeitung.

Kreislaufwirtschaft in der Kundenbeziehung und der Lieferkette verankern

Wir sensibilisieren Eigentümer, Dienstleister, Mitarbeitende und Mieterschaft für Kreislaufwirtschaft und Umweltthemen. Darüber hinaus enthalten Aufträge und Verträge mit Partnern und Mietern konkrete Nachhaltigkeitskriterien, die wir aus Zertifizierungen und den Ambitionen der Charta Kreislauforientiertes Bauen ableiten. Anhand der Kriterien aus den Zertifizierungen und der Charta können wir beispielsweise Ansätze eines kreislauffähigen Gebäudes in die Leistungsbeschreibungen (Pflichtenhefte) von Architekturwettbewerben, in Werkverträge oder in Rahmenverträge integrieren.

Die Kriterien entwickeln wir in erster Linie aus den Nachhaltigkeitszertifizierungen nach SNBS oder vergleichbaren Zertifizierungen, die wir bei allen Entwicklungsprojekten durchführen. Aus der Charta für Kreislauforientiertes Bauen ergeben sich Vorgaben zur nachhaltigen Beschaffung und zu ressourcenschonenden Materialien, zum Einsatz von Recyclingmaterial, zur Rückbaubarkeit und zur Auswahl regionaler Lieferanten. Der Kriterienkatalog der Charta umfasst auch Querschnittsthemen wie Kreislaufwirtschaft, Klimaanpassung und Suffizienz. Ihnen sind jeweils relevante Einzelkriterien zugeordnet.

Bauen mit Blick auf Kreisläufe und Nachhaltigkeit

Unser Know-how im Bereich der Kreislaufwirtschaft erweitern wir laufend und nutzen es unternehmensweit bei unseren eigenen Bau- und Entwicklungsprojekten und bei Dienstleistungen. Bei Bauprojekten schonen wir Primärressourcen und Deponieraum und senken die CO₂-Emissionen, indem wir möglichst die bestehende Gebäudesubstanz erhalten, den Materialeinsatz beschränken, Materialien wiederverwerten oder nachhaltiges Material wählen und den Abfall reduzieren. Bei der Abfallentsorgung und Wiederverwendung von Wertstoffen halten wir alle gesetzlichen Vorgaben ein. Wo immer dies möglich ist, werden Abfälle recycelt.

Richtlinien und Weisungen zur Kreislaufwirtschaft

- Charta Kreislaforientiertes Bauen [cbcharta.ch](https://www.cbcharta.ch)
- Konzept zur Umweltpolitik sps.swiss/richtlinien
- Verhaltenskodex für Lieferanten sps.swiss/richtlinien
- Drittpartei-Risikomanagement (DPRM) sps.swiss/richtlinien
- Interne Nachhaltigkeitsvorgaben Swiss Prime Site Immobilien AG
- Interne Nachhaltigkeitsvorgaben Swiss Prime Solutions AG

UMWELT SOZIALES GOVERNANCE

Objekte mit
Community
Management

+20%

2025 6 Objekte
2024 5 Objekte

Anzahl Community
Events Immobilien-
portfolio

+66%

2025 25 Events
2024 15 Events

Frauenanteil
im Unternehmen

-2.9%

2025 45.7%
2024 48.6%

Abwesenheits-
quote

-0.1%

2025 1.3%
2024 1.4%

Beteiligung Mitar-
beiterumfrage

+2.0%

2025 91%
2023 88%

Wir setzen uns für ein respektvolles und förderndes Arbeitsumfeld für unsere Mitarbeitenden ein, schaffen langfristig bezahlbaren und lebenswerten Wohnraum für unsere Mietenden und investieren in die Entwicklung resilienter und vernetzter Gemeinschaften. Damit tragen wir aktiv zu einer sozial nachhaltigen Zukunft bei.

Unsere wesentlichen Themen

- Mitarbeitende
- Mietende
- Corporate Engagement

Was wir im Bereich der sozialen Nachhaltigkeit tun



Young Enterprise Switzerland (YES), Pitch-Competition 2025 bei Swiss Prime Site

One SPS – Stronger Together



Mitarbeitendenumfrage mit «Great Place to Work»

Im Jahr 2025 führten wir eine Mitarbeitendenumfrage mit dem Label «Great Place to Work» durch. 86% der Mitarbeitenden stimmten der folgenden Aussage zu: «Alles in allem kann ich sagen, dies hier ist ein sehr guter Arbeitsplatz.» Mit einer Rücklaufquote von 91% ist das Ergebnis statistisch repräsentativ und unterstreicht zugleich das Engagement der Belegschaft. Die Resultate der Befragung bestätigen das gute Ansehen von Swiss Prime Site als Arbeitgeberin und zeigen, dass unsere kontinuierlichen Bemühungen um eine positive Unternehmenskultur wirken. Die nächste Umfrage ist für das Jahr 2027 geplant.

Förderung von Nachwuchstalenten und soziale Verantwortung

Die Swiss Prime Site AG engagiert sich aktiv für die Ausbildung und Förderung von Berufseinsteigern. Im Rahmen des 12-monatigen Traineeprogramms «Real Passion 4 Real Estate» erhielten im Berichtsjahr zwei Hochschulabsolventinnen und -absolventen die Möglichkeit, praktische Erfahrungen in der Immobilienbranche zu sammeln. Zudem nahm eine Absolventin des Vorjahres eine Festanstellung im Unternehmen an.

Im Zuge der Schliessung des Traditionswarenhauses Jelmoli in Zürich hat die Swiss Prime Site-Gruppe die dortigen Lernenden in ihre eigenen Strukturen integriert. So konnten die Berufseinsteiger ihre Ausbildung fortsetzen und abschliessen. Die Swiss Prime Site-Gruppe wird damit ihrer Verantwortung für Nachwuchsförderung und Soziales im Transformationsprozess gerecht.

Gemeinsame Erlebnisse als Teil der Unternehmenskultur

Wir erachten gemeinsame Aktivitäten ausserhalb des beruflichen Kerngeschäfts als wichtige Elemente einer intakten Unternehmenskultur. Dazu

gehören der Sommer- und der Weihnachtsanlass sowie monatliche After-Work-Apéros. Ausserdem können unsere Mitarbeitenden jährlich einen Arbeitstag für freiwilliges, gemeinnütziges Engagement nutzen. Ein Beispiel ist die «Waldwoche» in Zusammenarbeit mit der Stiftung Bildungswerkstatt Bergwald. Dabei engagierten sich Mitarbeitende auch in diesem Berichtsjahr in der Waldpflege. Eine weitere gemeinsame Aktivität, welche die körperliche Fitness sowie den Teamgeist und die Gemeinschaft fördert, ist die Teilnahme an Sportveranstaltungen. Die Swiss Prime Site ist Co-Partnerin des Greifenseelaufs, und auch im Jahr 2025 nahm eine Delegation teil. Zur Vorbereitung konnten Mitarbeitende sowie Mietende des Prime Tower-Areals gemeinsam mit dem ehemaligen Schweizer Langstreckenläufer Markus Ryffel trainieren.

Engagement in Partnerschaften

Jährlich organisiert Swiss Prime Site freiwillige Coachings für Jugendliche im Rahmen von YES (Young Enterprise Switzerland). Im Berichtsjahr gab es mehrere YES-Angebote im Unternehmen, darunter die «Pitch Competition» und das «Coaching für Messestanddesign». An drei Samstagen boten unsere Mitarbeitenden digitale Sales-Schulungen zum Thema «Unternehmerische Grundlagen» an. Im Finale des Company-Programmes von YES war Swiss Prime Site in der Hauptjury vertreten. Darüber hinaus verlieh Swiss Prime Site einer ausgewählten Jungfirma die Unternehmens-Auszeichnung «Swiss Prime Site Best Marketing & Sales Award».

Durch die Partnerschaft mit dem Athletes Network fördert Swiss Prime Site die berufliche Integration von Spitzensportlern und Spitzensportlerinnen. Nach mehrjährigem Traineeship mit Teilzeitpensum bei der Swiss Prime Site Solutions konnten wir einem Spitzensportler nach seinem offiziellen Karriereende eine Festanstellung als Asset Manager anbieten.



Turm Areal Winterthur, Community Management

Unsere Beziehung zu den Mietenden und zur Community

Kundenmanagement neu gestaltet

Im Berichtsjahr hat die Swiss Prime Site Immobilien AG ein CRM-System für das Tenant Management im eigenen Immobilienportfolio entwickelt und erfolgreich eingeführt. Die zentrale Erfassung, Ablage und Verwaltung sämtlicher Angaben und Dokumente rund um die Mieterbeziehungen ermöglicht ein noch besseres Kundenverständnis und damit grössere Kundennähe und eine hochwertige Mieterbetreuung.

Community Management

Die Swiss Prime Site Immobilien AG fördert durch Community Management die Gemeinschaftsbildung, das Wohlbefinden der Mietenden und die Werthaltigkeit ihrer Areale. Im Berichtsjahr stärkten Events wie das Street Food Park Festival in Zürich sowie Sommer- und Winter-Pop-ups in Winterthur den sozialen Austausch. Regelmässige und wiederkehrende Community Afterworks sowie Kaffee-Treffs, unter Einbezug der Gastronomiemieter, förderten die soziale Interaktion und Vernetzung zwischen den Mietenden. Für Gesundheit und Wohlbefinden wurden überdies in Zusammenarbeit mit Mietenden und lokalen Partnern verschiedene Sportangebote auf den Arealen geschaffen. Ergänzende Services wie Schuh- und Textilreinigung, Sportservice, Blumenverkäufe sowie Lunch & Learn-Formate trugen zusätzlich zur Steigerung der Lebensqualität und zur Wissensvermittlung bei.

Eine Community-App, die im Stücki-Park in Basel pilotiert wurde, erleichtert den digitalen Austausch zwischen den Mietenden und die Teilhabe an Community-Angeboten. Die App informiert über aktuelle Veranstaltungen, Services und Angebote.

Stiftung Züriwerk auf dem YOND Campus

Seit 2025 besteht eine Partnerschaft zwischen der Swiss Prime Site AG und der Stiftung Züriwerk auf dem YOND Campus in Zürich-Albisrieden. Züriwerk ist eine der grössten Institutionen für Menschen mit Beeinträchtigung im Kanton Zürich. Das Unternehmen mit sozialem Auftrag bietet unter anderem hochwertige Produkte und Dienstleistungen in verschiedenen Branchen an und beschäftigt in seinen Betrieben 700 Mitarbeitende mit und ohne Beeinträchtigung. Die Neubauten auf dem YOND Campus bieten der Stiftung nachhaltige, flexibel nutzbare Flächen und eine barrierefreie Infrastruktur, die die aktive Teilhabe am Arbeits- und Gemeinschaftsleben ermöglicht. Der Campus schafft einen Ort der Begegnung und des Austauschs für die YOND Community.

Fokus auf Nachhaltigkeitsdialog mit den Mietenden

Green Leases sind nachhaltigkeitsorientierte Mietverträge, die eine nachhaltige Nutzung durch die Mietenden und eine nachhaltige Bewirtschaftung durch den Vermieter fördern. Alle Neuvermietungen werden als Green Leases abgeschlossen, und das Ziel ist, auch bestehende Mietverträge entsprechend zu erweitern.

Der Fokus lag im Jahr 2025 auf dem Nachhaltigkeitsdialog mit den Mietenden. In einer flächendeckenden Umfrage wurden die Bedürfnisse der Mietenden und unsere Massnahmen abgeglichen. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse fliessen in die künftigen Nachhaltigkeitsbestrebungen ein. Für ein besseres Management werden alle Nachhaltigkeitsdaten in die eigens entwickelte ESG-Daten-Plattform «Polaris» integriert. Die Digitalisierung der Prozesse hat die Nutzerfreundlichkeit und Effizienz verbessert.

Mitarbeitende

«Die hohe Mitarbeitendenzufriedenheit gründet auf Fairness und Förderung.»

Für uns sind fähige, zufriedene und motivierte Mitarbeitende ein zentraler Erfolgsfaktor. Strategisch fördern wir Wissen, Leistungsfähigkeit und Leistungswillen unserer Mitarbeitenden. Gelebte Werte, eine faire Führungskultur, individuelle Förderung und ein respektvoller Umgang miteinander sollen die Basis für Zufriedenheit und Leistungsfähigkeit der Mitarbeitenden sein.

Mit sechs Komponenten fördern wir die Zufriedenheit der Mitarbeitenden:

- Marktkonforme monetäre Leistungen des Arbeitgebers
- Flexibles, mobiles Arbeiten und Möglichkeit zur Teilzeitarbeit
- Mitsprache und Gestaltungsmöglichkeiten in diversen Belangen (hohe Autonomie hinsichtlich Arbeitszeiteinteilung und inhaltlicher Aufgaben etc.)
- Individuelle Förderung und Entwicklungsmöglichkeiten
- Gelebte Diversität
- Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz

Attraktive Anstellungsbedingungen und Leistungen

Wir bieten faire Gehälter und eine grosszügige Vorsorge für alle Mitarbeitenden, unabhängig vom Pensum. Zusätzlich gibt es variable Vergütungen, Dienstaltersgeschenke und fallweise geschenkte Ferientage über Weihnachten. Sonderurlaub wird bei Mutterschaft, Vaterschaft, Hochzeit und Umzug gewährt. Unbezahlter Urlaub von bis zu sechs Monaten ist möglich. Mitarbeitende erhalten zudem jährlich zwei zusätzliche freie Tage für gemeinnütziges Engagement. Damit übernehmen wir gesellschaftliche Verantwortung.

Flexible Arbeitsbedingungen

Unsere Arbeitsbedingungen basieren auf gesetzlichen, branchenspezifischen und arbeitsvertraglichen Vorgaben. Wir fördern eine bestmögliche Work-Life-Balance. Flexible und eigenverantwortliche Arbeitszeiten sind nicht nur möglich, sondern ausdrücklich erwünscht. Unter Einhaltung von Datenschutz, Geheimhaltung und angemessener Reaktionszeit gegenüber Kunden und Stakeholdern besteht zudem weitgehend freie Wahl des Arbeitsortes.

Aus- und Weiterbildungsprogramme

Die Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeitenden ist entscheidend für die strategische Weiterentwicklung des Unternehmens und die Stärkung unserer Arbeitgebermarke. Sie hilft, dem Fachkräftemangel und branchenspezifischen Entwicklungen zu begegnen. Daher investieren wir gezielt in massgeschneiderte Weiterbildungsmassnahmen, die von den Vorgesetzten und der Abteilung Human Resources verantwortet werden.

Individuelle Entwicklungsziele werden jährlich in Beurteilungsgesprächen definiert. Der «Management by Objectives»-Prozess umfasst neben quantitativen Zielen auch Kompetenzen und Werte, die durch persönliche Fokusthemen vertieft werden können.

Zur Förderung des Nachwuchses und zur Wahrnehmung unserer gesellschaftlichen Verantwortung stellen wir Ausbildungsplätze für die berufliche Grundbildung bereit. Hochschulabsolventen profitieren von unserem seit 2017 bestehenden Traineeprogramm, das durch Rotationen einen breiten Einblick in die Immobilienbranche bietet. Zusätzlich unterstützen wir Bachelor- und Masterarbeiten mit qualifizierter Begleitung durch unsere Expertinnen und Experten.

Älteren Mitarbeitenden bieten wir Vorbereitungskurse für den Ruhestand an, um ihnen den Übergang in den nächsten Lebensabschnitt zu erleichtern.

Verankerung von Diversität und Chancengleichheit

Diversität und Chancengleichheit sind zentrale Elemente unserer Unternehmenskultur. Unser Verhaltenskodex und die Allgemeinen Arbeitsvertraglichen Bestimmungen (AAB) verpflichten uns zum Schutz der Persönlichkeit und Integrität aller Mitarbeitenden. Diskriminierung, Mobbing, sexuelle Belästigung oder ungerechte Behandlung sind verboten. Mitarbeitende können sich offen oder anonym über eine externe Plattform (EQS) wehren, ohne Nachteile befürchten zu müssen.

Die Gruppenleitung und die Personalverantwortlichen sorgen für eine faire Arbeitsumgebung. Der Verhaltenskodex sichert Nichtdiskriminierung in allen Bereichen, von der Rekrutierung über die Beförderung bis zur Lohngleichheit. Gesetzliche Vorgaben zur Lohngleichheit wurden geprüft, erfüllt und von unabhängiger Stelle bestätigt.

Unsere Unternehmenswerte und die «Women's Empowerment Principles» der UN fördern die Gleichstellung von Frauen. Vielfalt ist uns wichtig, deshalb unterstützen wir einen hohen Frauenanteil in Kaderpositionen, stellen über 50-Jährige ein und ermöglichen auch Führungskräften Teilzeitarbeit. Kennzahlen hierzu werden halbjährlich erhoben und dem Nominations- und Vergütungsausschuss vorgelegt.

Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz

Das Arbeitssicherheits- und Gesundheitsmanagement liegt in der Kompetenz der Geschäftsbereiche und erfüllt mindestens die gesetzlichen Vorgaben. Da Ausfälle in kleinen Teams schwer auszugleichen sind, hat das Thema für uns hohe Priorität. Beschwerden zu den Themen Arbeitssicherheit oder persönliche Integrität können an Vorgesetzte, an Human Resources oder anonym über die «Integrity Line» gemeldet werden.

Für den Schutz der Mitarbeitenden sind Vorgesetzte, Human Resources und Sicherheitsbeauftragte verantwortlich. Gleichzeitig setzen wir auf die Eigenverantwortung der Mitarbeitenden und fördern den offenen Dialog bei Problemen. Ein professionelles Absenzenmanagement hilft, Langzeitabsenzen frühzeitig zu erkennen und möglichst zu vermeiden.

Bei Langzeiterkrankungen berät und unterstützt das «Case Management». Bei privaten Herausforderungen wie Todesfällen, Scheidungen oder Betreuungsaufgaben hilft auf Wunsch eine kostenlose externe Supportorganisation.

Mitarbeiterbezogene Richtlinien und Weisungen

- Allgemeine Arbeitsvertragliche Bestimmungen (AAB)
- Verhaltenskodex Swiss Prime Site AG
sps.swiss/richtlinien

Kennzahlen zu den Mitarbeitenden

Swiss Prime Site konzentriert sich mit dem fokussierten Geschäftsmodell auf das Kerngeschäft Immobilien. Die in diesem Bericht enthaltenen Angaben zu den Mitarbeitenden umfassen die Gesellschaften Swiss Prime Site Management AG, Swiss Prime Site Immobilien AG und Swiss Prime Site Solutions AG (vgl. Tabelle Mitarbeitende nach Gesellschaften). Die Mitarbeitenden der beiden Gesellschaften Fundamenta Group (Schweiz) AG und Fundamenta Group Deutschland AG sind in der Swiss Prime Site Solutions AG integriert.

Mitarbeitende nach Gesellschaften

Gesellschaft	2024	2025
Swiss Prime Site Management AG	53	54
Swiss Prime Site Immobilien AG	49	51
Swiss Prime Site Solutions AG	75	105
Total¹	177	210

¹ Für die Swiss Prime Site arbeiten keine Mitarbeitenden, die keine Angestellten sind. Leistungen von Dritten werden in der Form von Dienstleistungsverträgen geregelt.

Mitarbeitende Vollzeit/Teilzeit

	2024			2025		
	Männer	Frauen	Total	Männer	Frauen	Total
Vollzeit/Teilzeit^{1, 2}						
Vollzeit	73	46	119	96	51	147
Teilzeit < 50%	1	3	4	2	3	5
Teilzeit 50%–79%	2	11	13	1	13	14
Teilzeit 80%–99%	15	26	41	15	29	44
Total	91	86	177	114	96	210

¹ Nicht enthalten sind Mitglieder des Verwaltungsrats.

² Anzahl Personen am Jahresende ohne Aushilfen, Hauswarte und weitere temporäre Mitarbeitende

Mitarbeitende nach Art des Arbeitsvertrags

	2024			2025		
	Männer	Frauen	Total	Männer	Frauen	Total
Permanent/temporär¹						
Permanente Mitarbeitende	87	84	171	109	93	202
davon Mitglieder d. Geschäftsleitung	8	1	9	9	1	10
Auszubildende (Lernende, Praktikanten)	5	1	6	5	3	8
Aushilfen (temporär)	0	0	0	0	0	0
Hauswarte	0	0	0	0	0	0
Weitere temporäre Mitarbeitende	0	0	0	0	0	0
Total	92	85	177	114	96	210

¹ Nicht enthalten sind Mitglieder des Verwaltungsrats.

Ausbildungsplätze

	2024			2025		
	Männer	Frauen	Total	Männer	Frauen	Total
Mitarbeitende ^{1, 2}	86	85	171	109	93	202
Auszubildende	5	1	6	5	3	8
Lernende	0	0	0	0	0	0
Praktikanten	5	1	6	5	3	8
Total	91	86	177	114	96	210

¹ Nicht enthalten sind Mitglieder des Verwaltungsrats.

² Anzahl Personen am Jahresende ohne Aushilfen, Hauswarte und weitere temporäre Mitarbeitende

Altersstruktur der Mitarbeitenden

	2024			2025		
	Männer	Frauen	Total	Männer	Frauen	Total
Altersverteilung^{1, 2}						
Mitarbeitende < 25 Jahre	2	3	5	2	3	5
Mitarbeitende 25–35 Jahre	29	33	62	30	32	62
Mitarbeitende 36–45 Jahre	37	27	64	45	30	75
Mitarbeitende 46–55 Jahre	18	15	33	28	22	50
Mitarbeitende > 55 Jahre	5	8	13	9	9	18
Total	91	86	177	114	96	210

¹ Nicht enthalten sind Mitglieder des Verwaltungsrats.

² Anzahl Personen am Jahresende ohne Aushilfen, Hauswarte und weitere temporäre Mitarbeitende

Fluktuationsrate und Ausfälle

Um die Effektivität unserer Personalarbeit zu prüfen, sind für uns die Ergebnisse der Mitarbeitendenumfrage zentral. Zudem werten wir regelmässig die gängigen Leistungskennzahlen (KPI), etwa zur Absenzquote, zur Fluktuation oder zur Weiterbildung, aus.

Fluktuationsrate

Fluktuationsraten in %	2024	2025
Swiss Prime Site-Gruppe	11.8	17.5
Swiss Prime Site Management AG	11.2	21.2
Swiss Prime Site Immobilien AG	4.2	5.8
Swiss Prime Site Solutions AG	20.1	25.6

Ausfälle

Raten in %	2024			2025		
	Unfall	Krankheit	Absenz	Unfall	Krankheit	Absenz
Swiss Prime Site-Gruppe	0.2	1.2	1.4	0.2	1.3	1.3
Swiss Prime Site Management AG	0.2	1.4	1.6	0.2	2.0	2.2
Swiss Prime Site Immobilien AG	0.2	1.1	1.3	0.0	0.7	0.7
Swiss Prime Site Solutions AG	0.2	1.0	1.2	0.0	1.2	1.2

Mietende

«Gemeinsam mit unseren Kunden verbessern wir die Qualität und Nachhaltigkeit von Lebensräumen.»

Unsere bedeutendste Kundengruppe sind die kommerziellen Mietenden. Durch regelmässigen Austausch und gezieltes Community Management stärken wir die Beziehungen, fördern Vernetzung und schaffen Mehrwert. Über diese Beziehungen gewinnen wir ein tiefes Verständnis der Markt- und Nutzerbedürfnisse.

Strategische Verankerung und Förderung der sozialen Nachhaltigkeit

Swiss Prime Site versteht ihre Mietenden als zentrale Anspruchsgruppe und gestaltet ausgehend von ihrer Unternehmensstrategie nachhaltige Lebensräume für Kunden und die Gesellschaft. Unser Ziel ist, dass sich Mietende in unseren Liegenschaften wohlfühlen. Die kontinuierliche Steigerung der Mieterzufriedenheit und damit die Erhöhung der Loyalität sind zentrale Leitlinien unseres Handelns. Mit hochwertigen Immobilien, modernen Services und einer vertrauensvollen Zusammenarbeit schaffen wir Lebens- und Arbeitsräume, in denen sich Menschen wohlfühlen und langfristig bleiben möchten. Unser Ziel ist es, durch Qualität, Transparenz und Verlässlichkeit eine hohe Zufriedenheit und eine nachhaltige Bindung unserer Mieterschaft zu erreichen.

Customer-Relationship-Management

Ein zentrales Instrument zur systematischen Betreuung unserer Mietenden ist das Customer-Relationship-Management (CRM). Es ermöglicht uns, sämtliche relevanten Informationen zu Bedürfnissen, Interaktionen und Verhandlungen zentral zu erfassen. Durch ein professionelles Tenant Management stellen wir sicher, dass sämtliche für die Mieterbeziehung relevanten Informationen zentral abgelegt sind (Single Source of Truth). Auf diese Weise schaffen wir eine datenbasierte Grundlage, um unsere Kundenzentrierung kontinuierlich weiterzuentwickeln und die langfristige Zufriedenheit sowie Bindung unserer Mietenden zu fördern.

Als wesentlicher Teil des Customer-Relationship-Managements informieren wir uns über die Erwartungen und Bedürfnisse unserer Mietenden in regelmässigen Umfragen und Gesprächen. Abgefragt werden die allgemeine Zufriedenheit mit dem Mietverhältnis, die Zufriedenheit mit der Liegenschaft, dem Facility-Management-Provider, der Bewirtschaf-

tung und der Immobilieneigentümerin. In zukünftigen Umfragen werden wir unsere Mietenden ausserdem über gewünschte Services sowie ihre Nachhaltigkeitsziele befragen. Aus den Umfrageergebnissen werden konkrete Massnahmen abgeleitet. Als weiterer Gradmesser für die Kundenorientierung dient die Verlängerungsquote bei auslaufenden Mietverträgen. Mit Grossmietern pflegen wir zudem einen regelmässigen und konstruktiven Austausch. Dabei stehen Themen wie Liegenschaft, Mietflächen oder Nachhaltigkeit im Fokus.

Swiss Prime Site Solutions führt im Auftrag ihrer Kunden ebenfalls Mieterumfragen durch. Weitere Informationen dazu können den separaten Geschäftsberichten der Anlageprodukte entnommen werden.

Green Lease

In Green Lease-Verträgen verpflichten sich die unterzeichnenden Parteien zur gemeinsamen nachhaltigen Bewirtschaftung des Mietobjekts. Die Vertragsparteien tauschen sich regelmässig über Nachhaltigkeit im Mietobjekt aus. Zusätzlich findet jährlich eine Nachhaltigkeitsumfrage zur Justierung der Nachhaltigkeitsziele statt.

Community Management

Das Community Management ist ein zentrales Element unserer Strategie zur sozialen Nachhaltigkeit und zur Belebung unserer Areale. Ziel ist es, durch gezielte Aktivitäten, Events und Services neue Begegnungsräume zu schaffen, Synergien zwischen Mietenden zu fördern und das Wohlbefinden sowie den sozialen Austausch zu stärken. Gleichzeitig legen wir Wert darauf, die Nähe zur Nachbarschaft auszubauen und die langfristige Werthaltigkeit unserer Liegenschaften zu sichern.

Das Community-Management-Konzept basiert auf klar definierten Leistungsfeldern wie Kommunikation, Events, Services sowie On- und Offboarding. In enger Zusammenarbeit mit dem Property Management werden unsere grösseren Areale ganzjährig durch vielfältige Events, Services und temporäre Pop-up-Formate auf den Gemeinschaftsflächen belebt. Aktionen wie wiederkehrende Community Afterworks, Lunch & Learn-Formate, Kaffee-Treffs und Sportangebote fördern den sozialen Austausch, stärken das Wohlbefinden der Mietenden und unterstützen die Entwicklung lebendiger Lebensräume.

Ein zentrales Ziel ist es, einen nachhaltigen sozialen Mehrwert für Mietende, lokale Partner und die Nachbarschaft zu schaffen. Seit Mai 2025 verantwortet eine Community Managerin die strategische Ausrichtung des Community Managements bei der Swiss Prime Site Immobilien AG und trägt dazu

bei, die soziale Dimension in der Nutzungsphase systematisch zu stärken und langfristig wirksam zu verankern.

Wirksamkeit

Damit wir die Wirksamkeit unserer Massnahmen einschätzen können, erfassen wir systematisch die Ergebnisse der Nachhaltigkeitszertifizierung, der Mieterumfragen sowie das kontinuierliche Feedback aus Key-Mieter-Gesprächen. KPIs wie Mieterzufriedenheit, Leerstandsquote, Fluktuation und Reklamationsquote ermöglichen eine objektive Bewertung. Zusätzlich dokumentieren wir die Umsetzung von Programmen und Initiativen, damit Anpassungen auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse zeitnah erfolgen können.

Im Rahmen einer regelmässigen Nachhaltigkeitsumfrage können die Mietenden ihre Nachhaltigkeitsambitionen aus dem Green Lease anpassen. Durch diese laufende Aktualisierung erhalten wir Informationen, die es uns ermöglichen, den sich ändernden Bedürfnissen und Interessen im Themenbereich Nachhaltigkeit gerecht zu werden. Zudem bieten wir den Mietenden jährlich einen Austausch zu Nachhaltigkeitsthemen im Rahmen von Green Leases an. Dabei werden die individuellen Ziele und Meilensteine besprochen und wo möglich Synergien genutzt.

Kontinuierliche Entwicklung

Die kontinuierliche Analyse relevanter Kennzahlen sowie die systematische Auswertung von Umfrageergebnissen, Mietergesprächen und Nachhaltigkeitszertifizierung ermöglichen eine gezielte und umfassende Weiterentwicklung der bestehenden Massnahmen.

Swiss Prime Site Immobilien AG setzt eine Community Managerin ein, welche die Weiterentwicklung von gemeinschaftsfördernden Projekten verantwortet, Massnahmen in Zusammenarbeit mit dem Property Management optimiert und sie auf weitere Liegenschaften überträgt. Sie soll sicherstellen, dass die gesetzten Ziele zur Steigerung der Mieterzufriedenheit und -loyalität nachhaltig erreicht werden.

Durch diesen strukturierten Ansatz berücksichtigt Swiss Prime Site die Interessen sämtlicher Stakeholder, stärkt die soziale Verantwortung des Unternehmens und erzeugt positive gesellschaftliche Effekte. Gleichzeitig werden Risiken wie Fluktuation oder negative Wahrnehmung proaktiv adressiert.

Richtlinien und Weisungen zum Umgang mit den Mietenden

- Community-Management-Konzept
- Nachhaltigkeitsvorgaben für Portfolio- und Asset-Management sowie in der Beschaffung sämtlicher externer Dienstleistungen (z. B. Facility-Management-Verträge)
- Mit Nachhaltigkeitsaspekten ergänzte Mietverträge «Green Leases» und ergänzende Unterlagen (z. B. Mieterhandbuch, strukturierte Mietergespräche)

Corporate Engagement

«Aus Werten werden Taten:
unsere Verantwortung für die
Gesellschaft.»

Wir gestalten Lebensräume und möchten mit unserem Corporate Engagement über unser Kerngeschäft hinaus einen Beitrag für Mensch und Umwelt leisten. Im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit möchten wir in vielfacher Hinsicht zur wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung der Schweiz beitragen und Innovationen für eine nachhaltige Zukunft vorantreiben. Damit tragen wir aktiv zur wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung bei – im Einklang mit unserer Vision und unseren Werten. Wir engagieren uns gesellschaftlich und gemeinnützig: Unsere Schwerpunkte liegen in den Bereichen Philanthropie, Immobilien und Community (Gesundheit und Sport).

Jährlich investieren wir rund CHF 1 Mio. in unser Corporate Engagement. Um die bestmögliche Wirkung zu erzielen, setzen wir unsere vielfältigen Ressourcen ein. Wir leisten finanzielle Unterstützung, fördern Projekte durch Sponsoring und engagieren uns aktiv im Volunteering. Unsere Mitarbeitenden bringen sich in ihrer Freizeit ein bei gemeinnützigen Aktionen zur Unterstützung von Menschen oder zum Schutz der Umwelt. Zusätzlich stellen wir unsere Gebäude kostenlos jungen Unternehmen mit sozialem Zweck zur Verfügung. Unser Engagement folgt drei strategischen Schwerpunkten:

Philanthropie

Im karitativen Bereich unterstützt Swiss Prime Site Organisationen, die sich vor allem für Kinder und Jugendliche im In- und Ausland einsetzen. Ein starker Fokus liegt auf der Förderung von Bildung, Entwicklung sowie Eingliederung in soziale und gesellschaftliche Strukturen. Swiss Prime Site kooperiert beispielsweise mit «YES (Young Enterprise Switzerland)», einer Non-Profit-Organisation, die praxisorientierte Wirtschafts- und Meinungsbildung für Schülerinnen und Schüler entwickelt und betreut. Zudem unterstützen wir unter anderem «Cartons du Coeur», eine gemeinnützige Organisation, die Menschen in akuten finanziellen Notlagen mit Lebensmitteln unterstützt. Im Rahmen der Initiative «We care because you care» können Mitarbeitende von Swiss Prime Site an eine soziale, Zewo-zertifizierte Organisation spenden (www.zewo.ch) Swiss Prime Site verdoppelt anschliessend den gespendeten Betrag. So können wir «gemeinsam doppelt Gutes tun». Das Programm wurde 2024 lanciert und soll das Engagement der

Mitarbeitenden für die Gesellschaft wertschätzen und dessen Wirkung mit einem zusätzlichen Beitrag von Swiss Prime Site verstärken.

Immobilien

Als grösstes börsennotiertes Immobilienunternehmen der Schweiz liegt uns die Förderung der Immobilienwirtschaft und der gesellschaftlichen Entwicklung am Herzen. Wir tragen Verantwortung für lebenswerte Räume und eine zukunftsfähige Branche. Dazu pflegen wir die Zusammenarbeit sowie Partnerschaften mit Organisationen und Start-Ups im Forschungsumfeld. So beteiligen wir uns aktiv an den NZZ Real Estate Days, einer Plattform für den Austausch über aktuelle Entwicklungen und Trends der Branche. Darüber hinaus unterstützen wir kulturelle und gesellschaftliche Formate wie die Vereinigung Zürcher Bahnhofstrasse und engagieren uns bei Sustainable Switzerland, einer Initiative zur Förderung nachhaltiger Lösungen in Wirtschaft und Gesellschaft. Auch auf internationaler Ebene sind wir vertreten, etwa durch unsere Mitgliedschaft bei der European Public Real Estate Association (EPRA) und dem Urban Land Institute (ULI). Beide Vereinigungen setzen sich für Transparenz, Forschung und verantwortungsvolle Stadtentwicklung ein. Mit Avenir Suisse pflegen wir den Dialog zu wirtschafts- und gesellschaftspolitischen Fragestellungen, während wir über Swiss-PropTech den digitalen Wandel in der Immobilienbranche aktiv mitgestalten.

Community

Unser Engagement im Bereich Community stellt die Förderung von Gemeinschaft im Sinne des gesellschaftlichen Zusammenhalts in den Mittelpunkt – insbesondere durch die Unterstützung des Schweizer Sports. Dieser verbindet Menschen, schafft Identität und vermittelt Werte wie Fairness, Teamgeist und Leistungsbereitschaft. Wir wollen Talente gezielt fördern und Schweizer Spitzenleistungen nachhaltig sichern. Im Mittelpunkt steht die Unterstützung von Athletinnen und Athleten mit herausragendem Potenzial, damit sie ihre sportlichen Ziele erreichen und gleichzeitig als Vorbilder für die Gesellschaft wirken können. Mit unserem Partner «Athletes Network» schaffen wir Plattformen für Austausch, Karriereentwicklung und Vernetzung, um Athletinnen und Athleten auch über ihre aktive Sportzeit hinaus Perspektiven zu bieten. So tragen wir dazu bei, dass sportliche Erfolge nicht nur kurzfristig wirken, sondern langfristig gesellschaftlichen Mehrwert schaffen.

UMWELT SOZIALES GOVERNANCE

ISS ESG

C+ «Prime»

2024 C «Prime»

SUSTAINALYTICS

Low Risk

2024 Low Risk

MSCI

AAA

2024 AAA
(Skala: AAA bis CCC)

inrate

B+

2024 B+
(Skala A+ bis D-)

PRI Principles for Responsible Investment

4 Sterne

**Policy, Governance
and Strategy**
2024 4/5 Sterne

4 Sterne

Real Estate
2024 4/5 Sterne

5 Sterne

**Confidence-building
Measures**
2024 5/5 Sterne

Wir bekennen uns zu einer verantwortungsvollen, werteorientierten Führung und Kontrolle des Unternehmens. Durch ein integriertes Risikomanagement und eine nachhaltige Beschaffung stellen wir sicher, dass unsere Geschäftspraktiken langfristig ethisch, transparent und verantwortungsbewusst bleiben.

Unsere wesentlichen Themen

- Nachhaltige Beschaffung und Lieferkette
- Verantwortungsvolle Unternehmensführung
- Integriertes Risikomanagement

Wie wir eine verantwortungsvolle Geschäftsführung sicherstellen

Risk Awareness als Fundament einer starken Risikokultur

Eine belastbare Risikokultur ist die Basis für ein effektives Risikomanagement. Risiken werden früh erkannt, in Entscheidungen einbezogen und offen kommuniziert. Dadurch wird das gemeinsame Risiko-Verständnis gestärkt.

Swiss Prime Site fördert diese Kultur durch gezielte Massnahmen. Dazu zählen Risk Awareness Trainings (z. B. Drittparteienmanagement, Informationssicherheit, Compliance), bereichsübergreifende Workshops zur Risiko-Identifikation sowie die Einbindung der Risk-Funktion in strategische und operative Prozesse. Das integrierte Risikomanagementsystem ist in die Unternehmensstrategie und -kultur eingebettet und geht über klassische Kontrollinstrumente hinaus. Es ermöglicht eine systematische Bewertung und Steuerung von Risiken im Zusammenspiel mit Chancen und stärkt so die Resilienz sowie den nachhaltigen Erfolg des Unternehmens.

Stärkung unserer organisatorischen Resilienz

Resilienz ist angesichts der zunehmenden Komplexität und Dynamik des globalen Umfelds ein wesentlicher Erfolgsfaktor. Resilienz umfasst auch Anpassungsfähigkeit, klare Entscheidungsfindung und Handlungsfähigkeit unter Druck.

Im Berichtsjahr stärkten wir aktiv unsere Resilienz, indem wir unser Business Continuity Management (BCM) strategisch weiterentwickelten. Im Mittelpunkt stand eine gruppenweite Krisensimulation unter externer fachlicher Begleitung. Wir überprüften durch diese Simulation unsere Reaktionsfähigkeit in komplexen Krisensituationen und die bereichsübergreifende Zusammenarbeit.

Die gewonnenen Erkenntnisse flossen unmittelbar in die Weiterentwicklung der BCM-Dokumentation ein. So konnten wir unser Krisenmanagement gezielt ergänzen und optimieren.

Aktualisierung des Weisungswesens

Im Berichtsjahr haben wir unsere Sorgfaltspflichten, insbesondere im Hinblick auf Kinderarbeit und Konfliktmineralien, weiter konkretisiert. In diesem Kontext überarbeiteten wir unseren Code of Conduct, den Supplier Code of Conduct sowie das Konzept zur Umweltpolitik. Abgestimmt auf diese Richtlinien haben wir neue Prozesse zur Einbettung, Analyse, Überwachung und zum Beschwerdemanagement implementiert und die Governance-Strukturen überprüft.

Mit der Schliessung des Warenhauses Jelmoli Anfang 2025 hat Swiss Prime Site seine strategische Neupositionierung abgeschlossen und fokussiert nun ganz auf ihre Kernkompetenz Immobilien. Vor diesem Hintergrund wurde das gruppenweit gültige «SPS-Weisungswesen» aktualisiert.

Wiederkehrend spezifische Trainings zum Thema Informationssicherheit und Datenschutz

Im laufenden Jahr wurden in Schulungen wichtige Themen adressiert: IT-Phishing, Kommunikation und Verhandlungskompetenzen.

Wirksamkeitsprüfung im Berichtsjahr

- Keine Fälle von Nichteinhaltung von Gesetzen und/oder behördlichen Vorschriften bekannt (keine Bussen bzw. Sanktionen gegen das Unternehmen oder deren Mitarbeitende)
- Keine Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung bekannt.
- Keine Verletzungen der Datensicherheit oder des Datenschutzes festgestellt. Es sind keine unbefugten Zugriffe, Datenverluste, Datenlecks oder sonstige sicherheitsrelevante Ereignisse bekannt geworden, die eine Meldung an Aufsichtsbehörden oder betroffene Personen erforderlich gemacht hätten. Auch liegen keine Beschwerden oder Untersuchungen durch Datenschutzbehörden vor.
- Es liegen keine Hinweise auf Bestechung, Vorteilsgewährung oder andere unzulässige Einflussnahmen vor, die gegen interne Richtlinien oder geltende gesetzliche Bestimmungen verstossen würden. Ebenso wurden keine Ermittlungen durch Strafverfolgungs- oder Aufsichtsbehörden im Zusammenhang mit Korruptionsverdacht eingeleitet oder durchgeführt.
- Keine Rechtsverfahren aufgrund von Nichteinhaltung von Umweltschutzgesetzen und -verordnungen bekannt. Es lagen keine behördlichen Untersuchungen, Sanktionen oder sonstige Massnahmen vor, die auf eine Nichteinhaltung umweltrechtlicher Vorschriften (etwa im Bereich Emissionen, Abfallentsorgung, Gewässerschutz oder Energieverbrauch) hingewiesen hätten. Nach aktuellem Kenntnisstand wurden alle relevanten Anforderungen eingehalten.

Sorgfaltspflichten und Transparenz bezüglich Mineralien und Metallen aus Konfliktgebieten und Kinderarbeit (OR Art. 964j–k)

- Es bestehen keine Hinweise auf die Einfuhr oder Verarbeitung und eine allfällige Überschreitung der in der Verordnung festgelegten Mengen von Mineralien oder Metallen aus Konfliktgebieten.
- Die Tätigkeiten oder das Umfeld von uns haben keine Anhaltspunkte ergeben, welche auf Risiken für schwerwiegende Auswirkungen auf die Menschenrechte hindeuten. Keine Verdachtsmomente zu Kinderarbeit.
- Gestützt auf die Verordnung über Sorgfaltspflichten und Transparenz bezüglich Mineralien und Metallen aus Konfliktgebieten und Kinderarbeit sind wir von den entsprechenden Sorgfalts- und Berichterstattungspflichten der Schweiz und der EU befreit.

Verantwortungsvolle Unternehmensführung

«Grundsätze und Leadership für verantwortungsvolles Verhalten»

Wir verpflichten uns zu einer verantwortungsvollen, wertorientierten Unternehmensführung. Dazu gehören schriftlich festgelegte Richtlinien und öffentlich einsehbare Berichte. Dieses Thema umfasst ausserdem organisatorische Massnahmen und Managementsysteme, die grundlegend für die Einhaltung ethischer, sozialer, ökologischer und rechtlicher Anforderungen sind.

Wir gehören zu den grössten Immobilienunternehmen der Schweiz und bieten verschiedene Immobilienanlageprodukte an. Ein tadelloser Ruf, basierend auf verantwortungsvoller und ethischer Unternehmensführung, ist für uns deshalb entscheidend. Im Fokus stehen die strikte Einhaltung gesetzlicher Anforderungen sowie die Vermeidung von Korruption, Geldwäsche und Insiderhandel. Wir sind uns bewusst, dass unsere Geschäftstätigkeit die Menschenrechte beeinflussen kann – sei es durch unsere eigene Tätigkeit oder entlang der Lieferkette. Daher verbessern wir laufend die Methoden, um menschenrechtliche Risiken zu erkennen und zu mindern und zugleich verantwortungsbewusstes Handeln in unsere Prozesse zu integrieren und dies zu kommunizieren.

Unser Compliance Management umfasst die systematische Erfassung und Einhaltung gesetzlicher Vorschriften, interner Richtlinien und ethischer Grundsätze. Wir setzen auf ein strukturiertes Weisungs- und Prozessmanagement sowie auf die laufende Weiterentwicklung zur Erfüllung aller Sorgfalts- und Berichterstattungspflichten. In einem dedizierten IT-Tool werden alle dazugehörenden Dokumente und Informationen erfasst und aktualisiert. Sie stehen allen Mitarbeitenden jederzeit zur Verfügung.

Verbindlicher Verhaltenskodex und gelebte Unternehmenswerte

Der Verhaltenskodex von Swiss Prime Site ist öffentlich (sps.swiss/richtlinien), basiert auf den Unternehmenswerten und ist für alle Mitarbeitenden verbindlich. Er wird neuen Mitarbeitenden zusammen mit dem Arbeitsvertrag übergeben und geschult. Die Werte Respekt, Integrität (einschliesslich der Achtung internationaler Menschenrechte), Verantwortung, Ambition und Innovation sind in unseren Leitsätzen verankert und unternehmensspezifisch präzisiert. Alle Mit-

arbeitenden sollen respektvoll handeln, Integrität leben, Verantwortung übernehmen, Vorbild sein, sich hohe Ziele setzen und sich kontinuierlich verbessern sowie Innovation fördern. Dazu gehört auch, potenzielle Interessenkonflikte zu vermeiden. Bei einem Konflikt müssen die vorgesetzte Stelle und gegebenenfalls der zuständige Compliance Officer informiert werden, wobei die im Kodex festgelegten Ausstandsregeln gelten.

Informationssicherheit und Datenschutz

Alle Gesellschaften von Swiss Prime Site erfassen im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit persönliche und vertrauliche Daten von Kunden, Partnern und Mitarbeitenden. Den Schutz dieser Daten nehmen wir ernst und haben dafür eine dedizierte Organisationsstruktur im Bereich Datenschutz etabliert. Jede Gesellschaft verfügt über einen betrieblichen Datenschutzbeauftragten (BDSB) zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben. Ein gruppenweiter Datenschutzbeauftragter (DSB) übernimmt die Gesamtkoordination und Entscheidungsbefugnis. Zudem kümmert sich eine externe Datenschutzberatungsperson um alle datenschutzrelevanten Öffentlichkeitsinteressen und Aufgaben von Swiss Prime Site.

Die Informationssicherheit umfasst alle organisatorischen und technischen Massnahmen zum Schutz vor Verlust, Verfälschung und unberechtigtem Zugriff. Im Rahmen des gruppenweiten Informationssicherheits- und Datenschutzkonzepts sowie spezifischer Anwendungsweisungen definiert das Unternehmen, wie diese Sicherheit jederzeit gewährleistet und stetig verbessert wird. Rollen, Prozesse und Kontrollen orientieren sich am Standard ISO 27001. Ein externes «Security Operations Center (SOC)» sorgt zudem für ein 7x24-Stunden-Monitoring und eine schnelle Reaktionszeit bei Informationssicherheitsvorfällen.

Um die Achtsamkeit der Mitarbeitenden bezüglich Cyber Risiken zu erhöhen, führen wir regelmässig Phishing-Tests durch und klären im Anschluss über Verbesserungsmöglichkeiten auf. Zudem nehmen unsere Mitarbeitenden regelmässig an Trainings zu Informationssicherheit und Datenschutz teil. Der Chief Information Security Officer (CISO) informiert über aktuelle Risiken zur Sensibilisierung der Mitarbeitenden.

Bei der Datenbearbeitung prüfen wir, ob diese unter die Europäische Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) fallen. Ist dies der Fall, stellen wir sicher, dass die Grundsätze der DSGVO eingehalten und die Rechte der betroffenen Personen entsprechend gewährleistet sind.

Anti-Korruption, Bestechung und Insiderhandel

Korruption ist aufgrund des stabilen politischen und regulatorischen Umfelds in der Schweiz kein vorrangiges Risiko, jedoch zählt die Immobilienbranche aufgrund der hohen Finanzflüsse und Investitionssummen zu den kritischen Sektoren. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass operative Bereiche von Swiss Prime Site, etwa bei grossen Immobilientransaktionen oder Einkaufsvolumen, mit dem Thema in Berührung kommen.

Bei Bestechung, Korruption und Betrug gilt unser Nulltoleranzansatz. Bestechungsversuche können unsere Mitarbeitenden jederzeit anonym der unabhängigen Integrity Line melden. Über diesen Whistleblowing-Mechanismus können auch Informationen über interne Missstände, Gesetzesverstösse oder Datenschutzverletzungen weitergegeben werden.

Wir haben strikte Regeln für den Umgang mit Gefälligkeiten und Geschenken. Mitarbeitende dürfen im geschäftlichen Kontext keine Geschenke, Einladungen oder anderen Vorteile annehmen, die über übliche, geringfügige Geschenke oder Vorteile hinausgehen. In Zweifelsfällen klären sie die Zulässigkeit mit ihren Vorgesetzten und der Compliance-Stelle. Dasselbe gilt sinngemäss bei der Gewährung von Geschenken oder anderen Vorteilen beziehungsweise bei Einladungen durch Mitarbeitende.

Um Insidergeschäfte zu vermeiden, werden alle Mitarbeitenden über Handelssperren und «Trading Windows» bezüglich Swiss Prime Site-Aktien informiert. Mitarbeitende, die an spezifischen Projekten beteiligt sind, unterzeichnen eine Insidererklärung, die auf Straftatbestände im Zusammenhang mit börsenrechtlich relevanten Insiderinformationen hinweist.

Integrity-Plattform und Meidung wettbewerbswidriger Praktiken

Sowohl Mitarbeitende als auch Geschäftspartner, Kunden, Lieferanten oder Dritte können Verstösse gegen interne und externe Vorschriften (z. B. Korruption, Betrug, Mobbing) anonym über die externe und unabhängige Integrity-Plattform melden. Diese wird von der unabhängigen Firma EQS Group (www.eqs.com) betrieben. Meldungen laufen über die sicheren Server von EQS, nicht über die von Swiss Prime Site, und alle Daten sind verschlüsselt. IP-Adressen, Uhrzeiten und Metadaten werden nicht protokolliert, sodass keine Rückschlüsse auf den Computer der meldenden Person möglich sind. Dadurch wird die Anonymität der Person gewährleistet, falls diese ihren Namen nicht angeben möchte.

Die Integrity-Plattform informiert die Abteilungen Human Resources und Legal & Compliance über die gemeldeten Vorfälle. Die zuständigen Stellen analysieren und beurteilen die Vorfälle. Vorkommnisse, die das Handeln des Unternehmens erfordern, werden anonymisiert an CEO und Verwaltungsrat rapportiert. In diesem engen Personenkreis wird das weitere Vorgehen festgelegt.

Klare Zuständigkeiten und Kompetenzen verhindern wettbewerbswidrige Praktiken. Alle Verträge werden von der jeweiligen Rechtsabteilung geprüft. Unterschriften sind gruppenweit von zwei Berechtigten zu leisten, so ist ein effektives Vieraugenprinzip gewährleistet.

Schulung für Mitarbeitende zur Geschäftsethik

Regelmässige interne Schulungen zur Geschäftsethik und zur Compliance stellen sicher, dass unsere Werte allen Mitarbeitenden bekannt sind und von ihnen gelebt werden. Diese Schulungen werden von der Abteilung Legal & Compliance koordiniert und durchgeführt. Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Vermeidung von Korruption und wettbewerbswidrigem Verhalten. Zudem behandeln wir regelmässig den Umgang mit Sicherheitsthemen in allen Bereichen unseres Geschäftsmodells und rund um Immobilien, einschliesslich des Schutzes von Mitarbeitenden und Kunden sowie der IT-Sicherheit.

Verantwortungsvoller und treuhänderischer Umgang mit Anlagegeldern

Seit Herbst 2021 verfügt Swiss Prime Site Solutions über die als Fondsleitung benötigte Lizenz der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA. Daraus ergeben sich zusätzliche Anforderungen an die Unternehmensführung. So muss Swiss Prime Site Solutions die Vorgaben des FINMA-Rundschreibens 13/8 «Marktverhaltensregeln» einhalten, das aufsichtsrechtlich unzulässiges Marktverhalten konkretisiert. Es verbietet die Nutzung von Insiderinformationen sowie Marktmanipulation und statuiert Vorgaben, um entsprechendes Fehlverhalten zu verhindern oder aufzudecken.

Das Reglement «Angebote und Werbung für Finanzinstrumente» stellt sicher, dass Swiss Prime Site Solutions die Anforderungen des Finanzdienstleistungsgesetzes (FIDLEG) erfüllt. Vertrieb und Angebot von Finanzinstrumenten sind wichtige Funktionen im Geschäftsmodell von Swiss Prime Site Solutions und direkte Schnittstellen zu den Anlegern. Das Angebot der kollektiven Kapitalanlagen zielt darauf ab, bei der Beratung und der Weitergabe von Informationen an die Anleger einen hohen Qualitätsstandard zu gewährleisten. Ein Angebot gemäss Art. 3 lit. g FIDLEG liegt vor, wenn eine Kommunikation ausreichend Informationen zu Angebotsbedingungen und Finanzinstrumenten enthält und darauf abzielt, auf ein bestimmtes Finanzinstrument aufmerksam zu machen und es zu veräussern.

Richtlinien und Weisungen zur verantwortungsvollen Unternehmensführung

- Verhaltenskodex sps.swiss/richtlinien
- Statuten sps.swiss/richtlinien
- Anlagereglement sps.swiss/richtlinien
- Organisationsreglement sps.swiss/richtlinien
- Drittpartei-Risikomanagement (DPRM) sps.swiss/richtlinien
- Konzept zur Umweltpolitik sps.swiss/richtlinien
- Verhaltenskodex für Lieferanten sps.swiss/richtlinien
- Datenschutz sps.swiss/de/datenschutz
- Integrity-Plattform sps.integrityplatform.org
- Allgemeine Arbeitsvertragliche Bestimmungen (AAB)

Integriertes Risikomanagement

«Risiken verstehen. Chancen steuern.»

Wirksames Risikomanagement ist eine zentrale Voraussetzung für die Stabilität und den nachhaltigen Erfolg der Swiss Prime Site. Unser integriertes Risikomanagementsystem geht über ein klassisches Kontrollinstrument hinaus. Es ist fest in Strategie, Entscheidungsprozesse und Unternehmenskultur eingebettet. Damit stellen wir sicher, dass Risiken nicht isoliert betrachtet, sondern im Zusammenspiel mit Chancen frühzeitig erkannt, systematisch bewertet und mit geeigneten Massnahmen gesteuert werden. Dieses ganzheitliche Verständnis stärkt unsere Resilienz und unterstützt die langfristige Wertschöpfungskette für Aktionäre, Kunden, Mitarbeitende und weitere Anspruchsgruppen.

Grundsätze des integrierten Risikomanagements

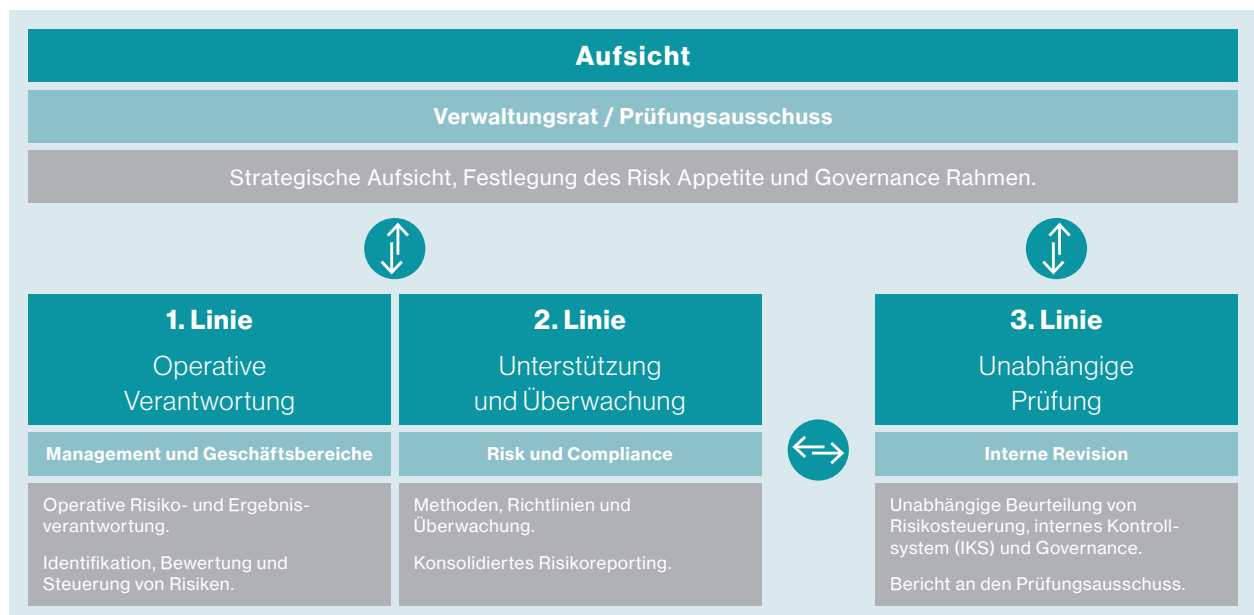
Unsere gruppenweit gültige Risikopolitik basiert auf dem international anerkannten COSO-Rahmenwerk, das fünf zentrale Elemente definiert: Governance und Kultur, Strategie und Zielsetzung, Performance und Risikosteuerung, Überprüfung und Anpassung sowie Information, Kommunikation und Berichterstattung.

Dieses Rahmenwerk fördert einen offenen, vorausschauenden Umgang mit Chancen und Risiken. Alle Mitarbeitenden tragen Mitverantwortung für die frühzeitige Identifikation und Steuerung von Risiken. Regelmässige Schulungen, klar definierte Prozesse und ein transparenter Informationsaustausch sorgen dafür, dass Risikomanagement als integraler Bestandteil unternehmerischer Entscheidungen gelebt wird.

Governance und Organisation

Der Verwaltungsrat trägt die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement der Gruppe und übt die Aufsicht über das Risikomanagementsystem aus. Unterstützt wird er dabei vom Prüfungsausschuss, der die Wirksamkeit regelmässig überprüft, wesentliche Risiken diskutiert und Empfehlungen zur Weiterentwicklung abgibt. Die Geschäftsleitung ist für die operative Umsetzung des Risikomanagements verantwortlich und stellt sicher, dass die definierten Grundsätze im Tagesgeschäft eingehalten werden.

Zur klaren Abgrenzung von Rollen und Verantwortlichkeiten sowie zur wirksamen Steuerung und Überwachung von Risiken wendet die SPS das international anerkannte Dreilinien-Modell an. Dieses strukturiert das Risikomanagement entlang von operativer Verantwortung, unabhängigen Steuerungs- und Überwachungsfunktionen sowie unabhängigen Prüfungsfunktionen. Die Aufgaben und Zuständigkeiten der drei Linien sind in der nachfolgenden Grafik dargestellt.



Risikomanagementprozess

Der Risikomanagementprozess der Swiss Prime Site folgt einem einheitlichen, mehrstufigen Verfahren. Dieses stellt sicher, dass wesentliche Risiken frühzeitig erkannt, bewertet und gezielt gesteuert werden.

Risiken werden fortlaufend in allen Geschäftsbereichen identifiziert. Erfasst werden sowohl operative als auch strategische Risiken. Die Risikoidentifikation kombiniert verschiedene Methoden, darunter Risk Workshops, systematische Prozessanalysen, die Auswertung interner und externer Informationen sowie Szenarioanalysen und Stresstests. Alle identifizierten Risiken werden im konzernweiten Risikoinventar erfasst und ihren Merkmalen entsprechend als strategische, externe, finanzielle, operationelle oder Compliance-Risiken klassifiziert.

Die Bewertung erfolgt entlang der Dimensionen «Eintrittswahrscheinlichkeit» und «potenzielles Schadensausmass», wobei Letzteres sowohl quantitative als auch qualitative Kriterien berücksichtigt. Für jedes Risiko wird das Brutto- und das Nettorisiko (vor Massnahmen) bewertet. Anschliessend erfolgt die Beurteilung des Nettorisikos nach Umsetzung risikomindernder Massnahmen.

Für jedes wesentliche Risiko werden geeignete organisatorische, technische oder prozessuale Minderungsmassnahmen definiert. Das Ziel besteht darin, Eintrittswahrscheinlichkeit und potenzielle Auswirkungen zu reduzieren. Je nach Risikograd werden Risiken entweder vermieden, vermindert, übertragen oder bewusst akzeptiert. Die Wirksamkeit der Massnahmen wird laufend überprüft und bei Bedarf angepasst.

Die Überwachung der Risiken erfolgt fortlaufend durch die Risikoeigner in den Geschäftsbereichen sowie zentral durch die Funktion Risk. Das gruppenweite Risikoprofil wird mindestens jährlich konsolidiert, bewertet und dem Prüfungsausschuss vorgelegt. Bei gravierenden Entwicklungen erfolgt eine unverzügliche Eskalation.

Wesentliche Risiken

Die Swiss Prime Site unterliegt verschiedenen externen und internen Risiken, die den finanziellen Erfolg, die strategische Zielerreichung und die Reputation beeinflussen können. Die Risikolandschaft wird laufend überprüft, um auf Veränderungen im Markt- und regulatorischen Umfeld frühzeitig reagieren zu können. Nachfolgend werden die für den langfristigen Unternehmenserfolg zentralen Risikoexponierungen zusammengefasst.

→ [MEHR LESEN: FINANZBERICHTERSTATTUNG](#)

Risiko	Beschreibung	Massnahmen
Makroökonomisches und politisches Umfeld	Konjunkturelle Abschwächung; Inflation; geopolitische Spannungen; politische Entscheidungen (Mietrecht, Lex Koller); ungünstiges Marktumfeld	Marktbeobachtung; Zusammenarbeit mit Branchenverbänden; Fokus auf erstklassige Lagen; langfristige Mieterstrukturen
Finanzierungs- und Zinsrisiken	Steigende Zinssätze; volatile Kapitalmärkte; restriktive Kreditvergabe; erschwerte Kapitalbeschaffung; Covenant-Belastung	Diversifizierte, langfristige Finanzierungsstrategie; aktives Treasury Management; hoher Anteil Festzins; ausgewogener Eigen-/Fremdkapitalmix; ungenutzte Kreditlinien
Markt- und Transaktionsrisiken	Schwankungen Immobilien-/Transaktionsmarkt; längere Verkaufs-/Akquisitionszyklen; tiefere Bewertungen; reduzierte Fee-Einnahmen	Laufende Markt- und Wettbewerbsanalyse; Konzentration auf hochwertige Lagen; diszipliniertes Akquisitions-/Verkaufsmanagement
Projektentwicklungs- und Baukostenrisiken	Kosten-, Termin-, Qualitätsrisiken; Lieferengpässe; Teuerung; regulatorische Verzögerungen	Strukturierte Projektsteuerung; enge Kosten-/Terminüberwachung; Zusammenarbeit mit etablierten Partnern; nachhaltige Baukonzepte
Nachfrage-, Vermietungs- und Leerstandsrisiken	Flexible Arbeitsmodelle; erhöhte ESG-Anforderungen; Leerstände	Aktives Vermietungs-/Flächenmanagement; frühzeitige Vertragsverlängerungen; Investitionen in Energieeffizienz; attraktive Nutzungskonzepte
Klimarisiken und Nachhaltigkeit	Physische Risiken (z. B. Hitze, Starkregen, Hochwasser); Übergangsrisiken (z. B. regulatorische Vorgaben, steigende ESG-Anforderungen)	Klimarisikoanalyse; Ersatz fossiler Energieträger; Integration Nachhaltigkeit in Bau/Sanierung; Klima-Transitionsplan (Netto-Null bis 2040)
Personal- und Organisationsrisiken	Wettbewerb um Fach-/Führungskräfte; Bindung Schlüsselpersonal; Rekrutierungsherausforderungen	Attraktive Arbeitsbedingungen; Aus-/Weiterbildung; Förderung Mobilität und Karriereentwicklung
Geschäftspartner- und Lieferkettenrisiken	Abhängigkeit von externen Partnern/Dienstleistern bergen Risiken bei Qualität, Compliance, Cybersicherheit	Sorgfältige Prüfung Geschäftspartner; klare Vertragsstandards; Lieferantenkodex; nachhaltige Beschaffungsstrategie
Cyber- und IT-Risiken	Cyberkriminalität; Systemausfälle; Datenverlust; Betriebsunterbruch; Reputationsverlust	Umsetzung Sicherheitsstandards; regelmässige Tests/Schulungen; Notfallpläne
Regulatorische, Compliance- und Reputationsrisiken	Verstösse gegen Gesetze/Vorschriften; unethisches Verhalten; Sanktionen; Reputationsverlust	Integres Handeln; transparente Kommunikation; Compliance-Überwachung; Schulungen; Einhaltung aller Vorgaben

Weisungen

- Risikopolitik der SPS
- Reglement Risikomanagement
- Reglement Drittpartei Risikomanagement
- Internal Audit Charter
- Informationssicherheitsreglement
- Weisung Business Continuity Management (BCM)
- Code of Conduct und Verhaltenskodex für Lieferanten

Nachhaltige Beschaffung und Lieferkette

«Verantwortungsvolle Auswahl und Zusammenarbeit mit Partnern»

Wir beschaffen Güter und Dienstleistungen in bedeutendem Umfang, sowohl im Rahmen unserer Entwicklungs- und Bautätigkeit (Planungsleistungen, Rohstoffe, Materialien, Produkte) als auch im Zusammenhang mit dem Management unserer eigenen und in Anlageprodukten betreuten Immobilien. Die Nachhaltigkeit unserer Beschaffung und Lieferkette hängt von der Auswahl unserer Partner und unseren Vorgaben ab.

Die Beschaffung ist ein zentraler Bestandteil unseres Nachhaltigkeitsengagements und spielt eine wesentliche Rolle für unseren wirtschaftlichen Erfolg. Beschaffungskosten sind ein beträchtlicher Teil unserer Ausgaben. Darüber hinaus haben unsere Beschaffungspraktiken und Lieferketten Einfluss auf soziale und ökologische Aspekte. Die Art der Rohstoffgewinnung, der Transport und die Verarbeitung von Materialien wirken sich auf die Umwelt, die Biodiversität und die emittierten Emissionen aus, sodass wir hier durch Nachhaltigkeitsvorgaben negative Auswirkungen minimieren können. Durch hohe Anforderungen und vertragliche Verpflichtungen unserer Partner und Lieferanten fördern wir den Schutz der Menschenrechte sowie faire Arbeitsbedingungen in der Rohstoffproduktion und auf Baustellen.

Strategische Ausrichtung der Beschaffung und Lieferkette

Nachhaltigkeit ist zentral für unsere Beschaffung und ein wesentlicher Bestandteil unserer unternehmerischen Verantwortung. Wir integrieren ökologische, soziale und ökonomische Kriterien in den gesamten Beschaffungsprozess, denn die Erreichung unserer ESG-Ziele hängt wesentlich von einer nachhaltigen Lieferkette ab. Durch die sorgfältige Auswahl unserer Lieferanten und entsprechende vertragliche Verpflichtungen tragen wir sozialen und ökologischen Aspekten entlang der Lieferkette Rechnung.

Transparenz in der Lieferkette

Wir schulen unsere Mitarbeitenden und Lieferanten zu ESG-Standards, um das Bewusstsein für ökologische, soziale und wirtschaftliche Aspekte zu stärken. Zugleich machen wir bei diesen Trainings transparent, wie unsere nachhaltige Beschaffungspolitik wirkt.

Wir oder von uns beauftragte Drittparteien sind berechtigt, bei Lieferanten Stichproben durchzuführen, um die Einhaltung des Verhaltenskodex zu überprüfen. Anpassungen des Kodex kommunizieren wir gegenüber den betroffenen Lieferanten frühzeitig und proaktiv. Werden Verstöße festgestellt, suchen wir das Gespräch und vereinbaren Verbesserungsmaßnahmen mit klarer Frist. Werden diese nicht umgesetzt, können wir die Geschäftsbeziehung beenden; bei schweren Verstößen auch sofort. Zudem können Lieferanten und deren Mitarbeitende Verstöße anonym über unsere Integrity-Plattform melden.

Wir legen die Scope 1-, 2- und 3-Emissionen der Lieferkette offen und sorgen damit für Transparenz nach innen und aussen.

Grundsätze der verantwortungsvollen Beschaffung

Wie in allen unseren Geschäftsbereichen gilt auch in der Beschaffung: Gesetze, Vorschriften, internationale Standards wie die UN-Leitprinzipien für Menschenrechte und die Regeln unserer Geschäftsethik sind zwingend einzuhalten. Wir wählen unsere Lieferanten und Dienstleister nach einem Kriterienkatalog aus, der auch ESG-Vorgaben umfasst. Unser Verhaltenskodex für Lieferanten formuliert klare Nachhaltigkeitsanforderungen und bezieht zugleich die Lieferanten in unsere ESG-Ziele und in die Klimastrategie mit ein. Zu den sozialen Anforderungen zählen der Schutz der Menschenrechte, die Verhinderung von Diskriminierung, Vereinigungsfreiheit, faire Beschäftigungsbedingungen, Verhinderung von Zwangs- und Kinderarbeit sowie Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz. Zu den ökologischen Aspekten machen wir Vorgaben, die unser Konzept zur Umweltpolitik ergänzen.

Im Entwicklungs- und Bauprozess gelten besondere Anforderungen an unsere Lieferanten. Zertifizierungen und interne Vorgaben, die für die Qualitätssicherung von Bedeutung sind, erstrecken sich ebenfalls auf den Bereich der Materialbeschaffung. Für alle Materialien, insbesondere Naturmaterialien, ist ein Herkunftsnachweis erforderlich. Wir stellen sicher, dass Verhaltenskodexe (sps.swiss/richtlinien) bei der Baumaterialproduktion eingehalten werden. Lieferanten verpflichten sich vertraglich, Rohstoffe und Materialien möglichst lokal zu beschaffen. Sie müssen nachweisen, dass entlang der gesamten Produktions- sowie Beschaffungskette unethisches Verhalten, beispielsweise Kinderarbeit, ausgeschlossen ist. Zur weiteren Sicherstellung der Einhaltung dieser Standards haben wir eine Selbstdeklaration eingeführt, die von unseren Lieferanten verpflichtend unterzeichnet werden muss. Diese Selbstdeklaration dient als zusätzliches Instrument, um Transparenz und Verantwortung entlang der gesamten Lieferkette zu fördern. Darüber hinaus stellen wir sicher, dass die Anforderungen der Verordnung über Sorgfaltspflichten und Transparenz (VSOTR) bezüglich Mineralien und Metallen aus Konfliktgebieten sowie der Vermeidung von Kinderarbeit eingehalten werden.

Entlang der gesamten Wertschöpfungskette – von Akquisition, Portfolio- und Asset-Management bis hin zu Entwicklungsprojekten – haben wir klare Vorgaben für nachhaltiges Bauen und Betreiben definiert und in unsere Prozesse und Hilfsmittel integriert. Dazu gehören Vorgaben im Betrieb in Bezug auf CO₂-Reduktion, Energieeffizienz, lokale Energieproduktion, Wassereffizienz, nachhaltige Mobilität, Energiebeschaffung sowie Vorgaben im Facility-Management und in Green Leases. Auch Bestellungen und Pflichtenhefte für Bau- und Entwicklungsprojekte berücksichtigen Nachhaltigkeitsaspekte im Rahmen unserer Zertifizierungsstrategie und der Kreislaufwirtschaft.

Wir übertragen die Verantwortung für die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zu Arbeitssicherheit und ethischen Beschaffungskriterien vollständig auf die Baudienstleister und deren Subunternehmen. Vor Baubeginn ist ein Sicherheitskonzept (z. B. nach OHSAS 18001) zur Unfallverhütung auf der Baustelle zu erstellen, welches von uns geprüft und abgenommen werden muss.

Lieferantenmanagement

Swiss Prime Site bindet ihre Lieferanten in ESG-Ziele und Klimastrategien mit ein. Alle Lieferantenverträge enthalten das Konzept zur Umweltpolitik und den Verhaltenskodex für Lieferanten, der klare Nachhaltigkeitsanforderungen formuliert (sps.swiss/richtlinien). Zudem besteht eine übergeordnete Weisung zum Umgang mit Drittparteien. Diese Weisung regelt den Prozess zur Identifizierung, Bewertung und Steuerung von Risiken, die durch die Zusammenarbeit mit externen Dienstleistern, Lieferanten oder anderen Drittparteien entstehen können. Sie stellt sicher, dass unsere Geschäftsbeziehungen sicher, rechtskonform und verlässlich sind. Sie trägt dazu bei, dass soziale und ökologische Standards entlang der gesamten Lieferkette eingehalten werden, und unterstützt uns dabei, nachhaltige und verantwortungsvolle Geschäftspraktiken zu fördern.

Bericht zu Klima (TCFD) und Natur

Seit über 5 Jahren veröffentlichen wir gemäss den Taskforce on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)-Richtlinien Informationen zu klimabedingten finanziellen Risiken und Chancen und unseren Massnahmen zu deren Management. Wir entwickeln unsere Governance für Nachhaltigkeit und Klima laufend weiter, bewerten Klimarisiken regelmässig neu und passen unsere Strategien an, um Risiken zu minimieren und Chancen durch den Wandel zu nutzen. Wir verfolgen unseren entwickelten Transitionsplan, der neben Emissionsreduktion auch explizit Elemente wie die Kreislaufwirtschaft hervorhebt, um die Resilienz unseres Geschäftsmodells auch zukünftig zu stärken.

Basierend auf der vorherigen Evaluierung der klimabedingten physischen und transitorischen Risiken und Chancen berichten wir im aktuellen Bericht von der Weiterentwicklung unseres Risikomanagements. Daneben haben wir erste Schritte unternommen, diesen Prozess sukzessive auch auf Naturrisiken sowie generelle Naturthemen wie Biodiversität zu übertragen. Dabei folgen wir den freiwilligen Empfehlungen der TNFD (Taskforce on Nature-related Financial Disclosures), die der TCFD-Struktur entspricht.

Governance

Wir sind überzeugt, dass eine verantwortungsvolle, zukunftsgerichtete Unternehmensführung die Resilienz des Unternehmens erhöht und damit ermöglicht, langfristig Wert für uns, unsere Shareholder und unsere Stakeholder zu schaffen. Für uns ist der Klimawandel und die damit verbundenen Chancen und Risiken unbestritten. Die Immobilienbranche hat nicht nur einen massgeblichen Einfluss auf die Treibhausgasemissionen, sondern ist selbst direkt vom Klimawandel betroffen. Ebenso ist der Klimawandel einer der Haupttreiber für Veränderungen unserer Umwelt. Entsprechend verfolgen wir einen holistischen Ansatz zu miteinander in Verbindung stehenden Naturthemen, der beispielsweise auch Flächennutzung und Biodiversität umfasst. Vor diesem Hintergrund nehmen wir unsere Verantwortung als grösstes kotiertes Immobilienunternehmen der Schweiz wahr.

Der Nachhaltigkeitsausschuss, der sich aus Mitgliedern des Verwaltungsrates zusammensetzt und direkt an den Gesamt-Verwaltungsrat berichtet, ist verantwortlich für die Definition und Überprüfung der Nachhaltigkeits- und Klimastrategie (Klimareport und Klima-Transitionsplan), das Management der klimabedingten Chancen und Risiken, die Inhalte der Nachhaltigkeits- und Klimaberichterstattung und

für die Vorgabe von entsprechenden Rahmenbedingungen (Governance) für die beiden Geschäftssegmente Immobilien und Asset Management in Form von übergeordneten Policies und Zielen. Die vorliegenden Inhalte wurden entsprechend geprüft und für das Geschäftsjahr 2025 bewilligt.

Der Verwaltungsrat nimmt die strategische Verantwortung für Klimathemen wahr, wobei der Nachhaltigkeitsausschuss in Zusammenarbeit mit dem Prüfungsausschuss für die Definition, Überprüfung und Genehmigung der nichtfinanziellen Berichterstattung inkl. der quantitativen Inhalte zuständig ist und auch das gruppenweite interne Kontrollsystem, welches auch Klima- und ESG-Risiken beinhaltet, beaufsichtigt.

Die operative Verantwortung obliegt der Gruppenleitung. Während der Head Group Sustainability an den Nachhaltigkeitsausschuss berichtet, vertreten der CFO und der Head Internal Audit und Risk das Management in Sitzungen des Prüfungsausschusses. Dies stellt sicher, dass finanzielle Implikationen klimabezogener Risiken einbezogen werden.

Der Head Group Sustainability ist für die operative Umsetzung unserer gruppenweiten Nachhaltigkeits- und Klimastrategie zuständig und trägt so massgeblich dazu bei, dass finanzielle und nichtfinanzielle Erfolgsfaktoren und Risiken integriert gemanagt werden. Dabei wird der Head Group Sustainability durch den Project Manager Sustainability bei Swiss Prime Site Immobilien und durch den Head Sustainability der Swiss Prime Site Solutions (Asset Management) unterstützt.

Strategie

Klima- und naturbedingte Risiken und Opportunitäten

Wir unterscheiden gemäss den TCFD-Richtlinien zwischen physischen Risiken sowie Übergangsrisiken und -chancen. Physische Risiken ergeben sich beispielsweise durch extreme Wetterereignisse und haben einen direkten Einfluss auf die Immobilien, während sich Übergangsrisiken und -chancen durch die Dekarbonisierung der Wirtschaft sowie durch neue gesetzliche, gesellschaftliche, wirtschaftliche und technologische Rahmenbedingungen ergeben. TNFD folgt den gleichen Kategorien, erweitert diese jedoch um Naturthemen wie Flächennutzung und Biodiversität sowie den damit einhergehenden Risiken und Chancen. Den jeweiligen Zeithorizont charakterisieren wir nach höchster Auftretenswahrscheinlichkeit und für Massnahmen als kurz- (1–3 Jahre), mittel-

(3–10 Jahre) und langfristig (10 und mehr Jahre). Wir erachten insbesondere die folgenden Risiken und Chancen als wesentlich und berücksichtigen diese als integralen Bestandteil des regulären Risikomanagements.

Physische Risiken

Die physischen Risiken lassen sich jeweils als chronisch oder akut charakterisieren. Wir haben diese im Berichtsjahr zusammen mit einem externen Partner mithilfe einer datengetriebenen Software weiter evaluiert und priorisiert. Die Bewertung erfolgte für das gesamte Immobilienportfolio der Swiss Prime Site Immobilien AG und umfasst neben dem aktuellen Zustand auch Projektionen im Klimaszenario RCP¹ 8.5 im Zeithorizont

2025–2040. Dieses als «pessimistisch» geltende Szenario geht von einer starken Erderhitzung (bis über 4 Grad bis Ende des Jahrhunderts) aus und erlaubt uns somit, potenzielle Extremwerte abzuschätzen.

Zahlreiche physische Risiken wie beispielsweise Hitze, Starkregen, Hagel, Frost oder Winterstürme wurden standortspezifisch analysiert. Jene, für die keine Klimasensitivität besteht, wurden als unwesentlich betrachtet. Dies umfasst beispielsweise Waldbrände, Bodenabsenkungen, Tornados oder Kältewellen. Die folgende Tabelle zeigt die physischen Risiken mit höherem Risikopotenzial und entsprechende Massnahmen zur Risikominimierung:

Physische Klima- und Naturrisiken	Auswirkungen auf Swiss Prime Site AG	Massnahmen
<ul style="list-style-type: none"> – Anstieg Sommer-temperaturen (chronisch) – Zunahme der Hitzetage (akut) – Langanhaltende Hitzeperioden (akut) 	<ul style="list-style-type: none"> – Steigende (Neben-)Kosten durch erhöhten Energiebedarf für Kühlung – Potenzieller Rückgang der Nettomieteinnahmen aufgrund höherer Nebenkosten (Perspektive Bruttomiete) – Geringere Vermietbarkeit/Leerstand (Kostenfaktor / ungünstige Klimabedingungen der Immobilie) – Erhöhte Anforderungen an Gebäudehülle und Haustechnik – Einhaltung zugesicherter Raumklimabedingungen <p>Zeithorizont:</p> <div> <div></div> <div></div> <div></div> </div> <p>kurzfristig mittelfristig langfristig</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Regelmässige Überprüfung und Aktualisierung der Objektstrategien (inkl. CO₂-Absenkpfad) und Umsetzung der definierten Massnahmen ● Schrittweiser Ausschluss von Erdgas und Erdölanteilen ● Bezug elektrischer Energie aus erneuerbaren Quellen (inkl. Bezug von Strom aus Schweizer oder europäischer Wasserkraft) ● Verwendung von Strom aus eigener Erzeugung: Rollout von Photovoltaikanlagen für definierte Standorte und laufende Evaluation weiterer Potenziale ● Schrittweise Umsetzung des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) im Hochbau (Einhaltung schärferer Vorgaben über die Zeit) ● Mietvertragliche Regelungen (Green Leases) <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Energieverbrauch total – Energieverbrauch Kühlung – Anteil erneuerbare Energie – CO₂-Emissionen (Scope 1 und 2) – Climate Value at Risk (im Aufbau)

¹ Repräsentativer Konzentrationspfad; engl. Representative Concentration Pathway (RCP)

Physische Klima- und Naturrisiken	Auswirkungen auf Swiss Prime Site AG	Massnahmen			
<ul style="list-style-type: none"> – Anstieg extremer Wetterereignisse (chronisch) – Orkanartige Winde (akut) – Starker Hagel (akut) – Frost (akut) 	<ul style="list-style-type: none"> – Erhöhte Versicherungskosten – Schäden an Bausubstanz – Hohe Anforderungen an die Bauqualität – Geringere Vermietbarkeit / höherer Leerstand – Haftungsrisiko gegenüber Mietenden infolge von Mängeln an Mietobjekten – Beschränkte Nutzbarkeit von oder beschränkter Zugang zu Gebäuden <p>Zeithorizont:</p> <table> <tr> <td>kurzfristig</td> <td>mittelfristig</td> <td>langfristig</td> </tr> </table>	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	<ul style="list-style-type: none"> ● Detaillierte Analyse der Gebäudestandorte ● Berücksichtigung potenzieller Extremwetter-schäden ● Analyse Gebäudestruktur und -beständigkeit ● Überprüfung Versicherungsdeckung (geophysische und klimatische Risikoanalyse mit externem Partner) <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wert der durch Extremwetterereignisse verursachten Schäden – Gesamtkosten der Sondermassnahmen für die Prävention – Climate Value at Risk (im Aufbau)
kurzfristig	mittelfristig	langfristig			
<ul style="list-style-type: none"> – Veränderte Niederschlagsmuster (chronisch) – Intensive Trockenheit (akut) – Heftige Regenfälle (akut) – Überschwemmungen (akut) 	<ul style="list-style-type: none"> – Steigende Anforderungen an Standortqualität – Erhöhte Versicherungskosten – Schäden an Bausubstanz – Hohe Anforderungen an die Bauqualität – Geringere Vermietbarkeit / höherer Leerstand – Haftungsrisiko gegenüber Mietenden infolge von Mängeln an Mietobjekten – Beschränkte Nutzbarkeit von oder beschränkter Zugang zu Gebäuden – Einschränkungen bei Wassernutzung <p>Zeithorizont:</p> <table> <tr> <td>kurzfristig</td> <td>mittelfristig</td> <td>langfristig</td> </tr> </table>	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	<ul style="list-style-type: none"> ● Analyse der Hochwassergefahr im gesamten Immobilienportfolio und projektspezifische Berücksichtigung ● Berücksichtigung potenzieller Umweltschäden <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wert der durch Überschwemmungsschäden verursachten Schäden – Gesamtkosten der Sondermassnahmen für die Prävention – Climate Value at Risk (im Aufbau)
kurzfristig	mittelfristig	langfristig			

● Massnahmen lanciert
● Massnahmen teilweise adressiert
● Noch keine Massnahmen lanciert

Die Szenarioanalyse ergab für den Zeitraum 2025–2040, dass Überschwemmungen und Hochwasser unter den akuten physischen Risiken am relevantesten sind. Die räumliche Verteilung dieses Risikos ist jedoch sehr heterogen und die Szenarioanalyse ermöglicht eine Priorisierung zur spezifischen Betrachtung und Planung von Massnahmen. Unter den chronischen Risiken zeigen die kontinuierlich steigenden Temperaturen und der Hitzestress, vor allem in Ballungsräumen, erhöhtes Anforderungspotenzial an Bausubstanz, Isolierung und Innenraumkühlung an. Insgesamt zeigte die Analyse, dass die finanziellen Implikationen der direkten physischen Klimarisiken für das Immobilienportfolio in der Schweiz in den nächsten 15 Jahren vergleichsweise gering und im Grundsatz auch über Elementarschäden der Versicherungen gedeckt sind. Dazu gehören insbesondere Feuer- und Elementarschäden wie Brand, Rauch, Überschwemmung, Hagel und Sturm sowie Schäden durch Regen- und Schmelzwasser.

Übergangsrisiken und -chancen

Neben den physischen Risiken wurden die Übergangsrisiken und -chancen analysiert und im Kontext eines Szenarios betrachtet. Entsprechend der Schweizer Klimagesetzgebung und des TCFD-Standards ist es wichtig, Übergangsrisiken und -chancen im Kontext eines Nachhaltigkeitsszenarios

(hier RCP1.9: «optimistisches» Szenario mit Einhaltung des 1.5-Grad-Ziels) zu betrachten. Dieses Szenario geht mit einer wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Transformation einher. Alle identifizierten und oben beschriebenen Übergangsthemen beziehen sich auf diese Transformation:

Übergangsrisiken und -chancen	Auswirkungen auf Swiss Prime Site	Massnahmen
Gesellschaftliche Auswirkungen des Klimawandels		
Negative Auswirkungen auf Gesundheit und Wohlbefinden von Personen	<ul style="list-style-type: none"> – Steigende Anforderungen an Behaglichkeit und Raumklima (z. B. Gl¹-Zertifizierungen) sowie klima- und naturadaptierte Aussenbereiche – Geringere Attraktivität bzw. Vermietbarkeit von «warmen» Flächen – Sick-Building-Syndrom <p>Zeithorizont:</p> <p>kurzfristig <u>mittelfristig</u> langfristig</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Standorte und Nutzung der Gebäude müssen beachtet werden ● Berücksichtigung des Einflusses von steigenden Temperaturen auf Wohn- und Arbeitskomfort in Immobilien, insbesondere in den Städten ● Naturbasierte Lösungen forcieren: Identifizierung und Umsetzung von präventiven Massnahmen, z. B. Erhöhung des Anteils an Grün- und Wasserflächen ● Projektspezifische Berücksichtigung durch den Einsatz von entsprechenden Materialien und objektspezifische Berücksichtigung durch den Einsatz von entsprechenden Materialien bei Sanierungen ● Vorbeugen durch entsprechende Versicherung <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Anzahl Mieterbeschwerden – Gesamtkosten der Sondermassnahmen für die Prävention von gesundheitsschädigenden Situationen
Veränderung der Kundenorientierung / Reputationsrisiken und -chancen	<ul style="list-style-type: none"> – Erhöhte Anforderungen und Vorgaben von Investoren betreffend Resilienz der angebotenen Produkte und Dienstleistungen – Erhöhte Anforderungen von Mietenden an die Gebäude und Flächenstandards (Zertifizierungen) – Mieter- und investorensseitige Vorgaben hinsichtlich nachhaltiger Beschaffung (Lieferantenmanagement) und Bautechnologie (Materialien) <p>Zeithorizont:</p> <p>kurzfristig <u>mittelfristig</u> langfristig</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Projektspezifische Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Bestandsimmobilien und Neubauprojekten ● Weitergehende Nachhaltigkeitsvorgaben an Lieferanten ● Umfassende und integrierte Berichterstattung ● Durchführung von Umfragen bei Mietenden und Mitarbeitenden mit spezifischen Fragen <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nachfrage nach Zertifizierungen der Gebäude und vermieteten Flächen – Anfragen von Mietenden/Öffentlichkeit/ Investoren zur Nachhaltigkeit der Immobilien – Ergebnisse von Umfragen bei Mietenden und Mitarbeitenden

● Massnahmen lanciert ● Massnahmen teilweise adressiert ● Noch keine Massnahmen lanciert

¹ Gl: Gutes Innenraumklima

Übergangsrisiken und -chancen	Auswirkungen auf Swiss Prime Site	Massnahmen
Regulatorische Veränderungen		
Vorschriften betreffend die Verwendung von erneuerbaren Energien und Energieeffizienz	<ul style="list-style-type: none"> – Steigende Anforderungen und Kosten in der Entwicklung und im Betrieb von Immobilien – Regulatorseitige Vorgaben hinsichtlich nachhaltiger Beschaffung (Lieferantenmanagement) und Bautechnologie (Materialien) – Wesentliche Zusatzkosten, wenn neue Vorschriften nicht proaktiv berücksichtigt werden, z. B. durch den Ersatz von fossilen Heizanlagen vor Ablauf der Lebensdauer – Eingeschränkte Nutzbarkeit von Gebäuden (Leerstand) <p>Zeithorizont:</p> <p>kurzfristig <u>mittelfristig</u> langfristig</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Proaktives Monitoring regulatorischer und technischer Entwicklungen ● Portfolioanalysen zur Identifizierung von Risiken ● Umsetzung der Vorgaben bei Neubauprojekten ● Umsetzung der Vorgaben in Bestandsimmobilien ● Projektspezifische Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Bestandsimmobilien und Neubauprojekten ● Objektspezifische Berücksichtigung durch den Einsatz von entsprechenden Materialien bei Sanierungen ● Berücksichtigung von neuen Vorschriften in Objektstrategien von Bestandsimmobilien <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Energiemanagement (aktuelle Effizienz und Energiemix)
Anforderungen an die Flächennutzung und Wiederverwendung / Wiederverwertung von Materialien (Circular Economy)	<ul style="list-style-type: none"> – Zusätzliche Anforderungen an Gebäudeplanung, Entwicklung und Rückbau (z. B. Mindestquote Recyclingmaterial und Wiederverwertbarkeit der Baustoffe, Flächennutzung und Artenschutz) – Steigende Baukosten und längere Planungsphasen durch erhöhte planerische und bauliche Anforderungen <p>Zeithorizont:</p> <p>kurzfristig <u>mittelfristig</u> langfristig</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Umsetzung der Vorgaben bei Neubauprojekten ● Umsetzung der Vorgaben bei Bestandsimmobilien ● Technische und regulatorische Entwicklung aktiv verfolgen, gegebenenfalls Vorgaben ableiten ● Lieferantenmanagement ● Orientierung an der Umsetzung der Charta Kreislauforientiertes Bauen <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – im Aufbau u. a. im Kontext der Community Charta Kreislauforientiertes Bauen
Erwartungen betreffend Nachhaltigkeitsinformationen		
Investoren, Regulatoren und die Öffentlichkeit intensivieren den Nachhaltigkeitsdiskurs	<ul style="list-style-type: none"> – Attraktivität für Investoren kann erhöht werden mit potenziellem Einfluss auf den Aktienkurs und die Finanzierung (z. B. Green Finance) – Weitere Integration der Nachhaltigkeit ins Geschäftsmodell notwendig – Auswirkungen auf Fair Value, höherer Bewertungsaufwand – Nachhaltige Investitionen in Objekte notwendig, um Bewertung positiv zu beeinflussen (lange Investitionszyklen gegenüber kurzfristiger Bewertung) – Relevanz der Berichterstattung steigt – Nutzen von und Aufwand zur Erhebung und Pflege der relevanten Daten steigt – Mehraufwand zur Identifikation und Erhebung relevanter Daten in der gesamten Wertschöpfungskette <p>Zeithorizont:</p> <p>kurzfristig <u>mittelfristig</u> langfristig</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Integration von Nachhaltigkeitsvorgaben in die Objektstrategien ● Gezielte Erhöhung der Investitionen in die Nachhaltigkeit der Immobilien ● Zeitnahe Beantwortung der Fragebögen von institutionellen Investoren und führenden Rating Providern (MSCI, ISS ESG, Sustainalytics, GRESB) ● Separate Sustainability Roadshows bei ESG-Managern von institutionellen Investoren ● Monitoring von ESG-KPIs in Geschäftsprozessen und Objektstrategien ● Jährliche integrierte Berichterstattung <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Anfragen an Investor Relations – Nachhaltigkeits-Ratings (z. B. ESL) für Immobilien und Unternehmen – Summe der Investitionen in die Nachhaltigkeit der Immobilien

Wir sind der Auffassung, dass die genannten Themen im «Nachhaltigkeitsszenario» ein insgesamt moderates Risiko darstellen und die Chancen gesamthaft überwiegen. Unsere Strategie ist darauf ausgerichtet, ein Nachhaltigkeitsleader in der Branche zu sein und durch proaktives Handeln Wettbewerbsvorteile zu erzielen – beispielsweise durch Fortschritte in der Kreislaufwirtschaft und Angebote für nachhaltigkeitsbewusste Investoren, wie im folgenden Klima-Transitionsplan erläutert. Zudem möchten wir die erwarteten regulatorischen Entwicklungen im Kontext des Klimawandels vorwegnehmen und frühzeitig angehen. Neue Gesetze und Vorschriften zum Klima erfordern Anpassungen, bieten aber regulatorische Klarheit, die uns als langfristig planender Immobilienkonzern begünstigen.

Resilienz

Die weitreichende Erfassung und Bewertung physischer und transitorischer Risiken sowie Chancen und deren projizierten Entwicklungen anhand von Klimaszenarien ermöglichen uns eine Beurteilung unserer Widerstandsfähigkeit gegenüber klimatischen Veränderungen. So zeigt das angewandte RCP 8.5-Klimaszenario (bis über 4 Grad wärmer bis Ende des Jahrhunderts) eine stetige, aber für uns durch bereits greifende Massnahmen gut beherrschbare Intensivierung physischer Klimarisiken. Basierend auf den Ergebnissen der objektbezogenen Klimarisikobewertung werden spezifische Notfallpläne erarbeitet und der Versicherungsschutz reevaluiert. Die in Anlehnung an das RCP1.9-Nachhaltigkeitsszenario (Einhaltung des 1.5-Grad-Ziels) durchgeführte Evaluierung der Übergangsrisiken und -chancen zeigt auf, welche Massnahmen verstärkt oder angepasst werden müssen, um unser bereits resilientes Geschäftsmodell weiter zu stärken.

Zur Steigerung unserer Resilienz zeigen sich insbesondere naturpositive Lösungen als Hebel, um physische Risiken zu mildern und die Transitionschancen zu nutzen.

Wir sind gut positioniert, um mit den wesentlichen klimabedingten Risiken umzugehen und uns durch einen proaktiven Ansatz und den damit verbundenen Opportunitäten im eigenen Immobilienportfolio sowie auch im Asset-Management am Markt zu differenzieren. Dabei bauen wir unter anderem auf eine hohe Investitionskraft, die führende Kompetenz in Planung, Bau und Betrieb von Immobilien sowie eine ausgeprägte Innovationskultur. Wir verfolgen einen strategischen Klima-Transitionsplan, um sicherzustellen, dass unsere Chancen die Risiken überwiegen.

Klima-Transitionsplan

Unser Klima-Transitionsplan umfasst mehrere strategische Handlungsfelder, die gesamthaft aufzeigen, dass wir auf ein konkretes Klimaziel im Einklang mit einer 1.5-Grad-Welt hinarbeiten und dabei klimabezogene Risiken minimieren, während wir entstehende Chancen nutzen.

Investments im Einklang mit dem CO₂-Reduktionsziel

Das wichtigste Handlungsfeld betrifft zunächst das von Swiss Prime Site Immobilien gehaltene Immobilienportfolio. Seit 2019 verfolgt Swiss Prime Site Immobilien einen ambitionierten CO₂-Absenkpfad und strebt ein eigenes, klimaneutrales Immobilienportfolio bis 2040 an. Der Absenkpfad orientiert sich dabei am 1.5-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens, das durch Massnahmen im eigenen Immobilienportfolio eingehalten werden soll. Das Schweizer Klima- und Innovationsgesetz formalisiert die Ziele des Klimaabkommens unter anderem für den Immobiliensektor und definiert Interimsziele, auf deren Basis der Absenkpfad aktualisiert wird. Aktuelle Beispiele von im Berichtsjahr umgesetzten Massnahmen zur Erreichung dieses Ziels sind im Kapitel «Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb» zusammengefasst. Die von Swiss Prime Site Solutions bewirtschafteten Immobilienportfolios haben die gleichen Grundsätze übernommen, das heisst, es wurden CO₂-Absenkpfade mit dem Ziel Netto-Null 2050 entwickelt.

Neben der Erfassung der Scope 1- und 2-Emissionen wird die Erhebung von Scope 3-Emissionen (Kategorie 3.3 und 3.13) in Bezug auf Swiss Prime Site und das eigene Immobilienportfolio weiterentwickelt und verfeinert, um diese Emissionen perspektivisch ebenfalls in den Absenkpfad zu integrieren.

→ MEHR LESEN: UMWELT

Kreislaufwirtschaft

Kreislaufwirtschaft betrifft mehrere klimarelevante Themenblöcke, denn sie ermöglicht das energie- und ressourceneffizientere Bauen und Nutzen von Immobilien. Durch den Einsatz von erneuerbarem und recyceltem Baumaterial lassen sich beispielsweise Emissionen vermeiden. Ressourcennutzung und Verschmutzung sind, neben Klimawandel, zwei weitere der wesentlichen Treiber für den Wandel unserer natürlichen Lebensgrundlagen – in allen drei Feldern generieren wir durch Forcierung der Kreislaufwirtschaft eine positive Wirkung.

Im Jahr 2023 haben wir uns aktiv bei der Entwicklung und Lancierung der schweizweiten Charta Kreislaforientiertes Bauen beteiligt und diese 2023 als Erstunterzeichnerin bestätigt. Die auf der Charta aufbauende Roadmap sowie die Charta-Community, welche sich zu regelmässigen Workshops trifft, ermöglicht gemeinsames Lernen und die aktive Förderung kreislaforientierter Ansätze im Immobilienbereich. Neben intern durchgeführten Workshops bilden Arbeitsgruppen ein wesentliches Instrument zur Weiterentwicklung von Ansätzen und Standards (vgl. Whitepaper Scope 3 Real Estate).

→ MEHR LESEN: KREISLAUFWIRTSCHAFT

Aktive Zertifizierungsstrategie für Entwicklungsprojekte und Bestandsimmobilien

Wir verfolgen eine umfassende Zertifizierungsstrategie im Kontext unserer Entwicklungsprojekte (insb. SNBS, DGNB/SGNI) sowie auch im eigenen Bestandsportfolio (insb. BREEAM Bestand) wie auch für spezifische Objekte im Asset Management (insb. DGNB GiB). Durch die konsequente Orientierung entlang etablierter Nachhaltigkeitszertifizierungen und der damit verbunden Prozesse stellen wir einerseits in der Erstellung eine umfassende Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten und eine entsprechende Nachhaltigkeitsleistung sicher und verfolgen andererseits entlang der Bestandszertifizierung einen kontinuierlichen Verbesserungsprozess in den entsprechenden Nachhaltigkeitskriterien sicher.

Austausch mit Stakeholdern

Wir stehen im kontinuierlichen Austausch mit Investoren, Kunden und weiteren Stakeholdern. Themen mit Bezug zum Klimawandel sind vermehrt Teil dieses Dialogs. Im Berichtsjahr präsentierten wir wiederum im Rahmen des jährlich stattfindenden «Capital Markets Day» unser Engagement im Bereich Klimaschutz und Nachhaltigkeit.

→ MEHR LESEN: UNSERE ANSPRUCHSGRUPPEN

Sensibilisierung, Weiterbildung und Anreize

Dem Thema Klimawandel und weiteren Naturthemen messen wir in der internen Kommunikation sowie der Weiterbildung der Mitarbeitenden eine wichtige Bedeutung zu. So finden regelmässig interne Schulungen zu den Themen Nachhaltigkeit, Klimawandel und CO₂-Management mit unseren Mitarbeitenden statt. Auch die im Rahmen des Risikomanagementprozesses durchgeführten Gespräche tragen dazu bei, dass alle Mitarbeitenden den klimabezogenen Chancen und Risiken Rechnung tragen. Durch die Etablierung gültiger Nachhaltigkeitsziele gelten Nachhaltigkeitsaspekte als integraler Bestandteil des Businessplans beider Geschäftssegmente und betreffen somit alle eigenen und fremdfinanzierten Investitionen in den Immobilienbereich.

Darüber hinaus haben wir seit 2022 nachhaltigkeitsbezogene Leistungsindikatoren in den Vergütungsrichtlinien verankert. Die Etablierung vergütungsrelevanter Nachhaltigkeitsziele wird dem Unternehmen zusätzlich helfen, nichtfinanzielle Aspekte noch systematischer in die Unternehmensprozesse zu integrieren und deren Performance zu verbessern.

→ MEHR LESEN: SWISS PRIME SITE VERGÜTUNGSBERICHT

Innovationsmanagement

Im Rahmen des Innovationsmanagements bearbeiten wir disruptive Themen wie den Klimawandel oder auch Trends, die im Kontext des Klimawandels an Bedeutung gewinnen. Dabei setzen wir auf die Kompetenz von Mitarbeitenden aus verschiedenen Tätigkeitsbereichen, um Ansätze für die verschiedenen Immobilienportfolios zu entwickeln, die zur Lösung ökologischer und gesellschaftlicher Herausforderungen beitragen. In diesem Rahmen haben wir Innovationsworkshops zu den Themen wie «Placemaking» und «Urban Mining» (siehe Kreislaufwirtschaft) durchgeführt und setzen uns mit Ideen der Blue-Green-Infrastruktur auseinander, die zielgerichtet Wasser- und Begrünungselemente einsetzt.

→ MEHR LESEN: INNOVATION ALS NACHHALTIGKEITSTREIBER

Risikomanagement

Klimabedingte Risiken sind ein integraler Bestandteil unseres allgemeinen Risikomanagementprozesses. Zur Beurteilung dieser spezifischen Risiken nutzen wir sowohl eventbasierte Szenarioanalysen als auch wissenschaftsbasierte Modellierungen des «Climate Value at Risk».

Bei der eventbasierten Szenarioanalyse bewerten wir jährlich physische und transitorische Klimarisiken anhand qualitativer Szenarien und verfügbarer Datenbanken (Umweltanalysen auf Objektebene). Potenzielle Ereignisse werden nach ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und ihrem Schadenpotenzial auf das Unternehmen evaluiert. Zudem berücksichtigen wir den erwarteten Zeitpunkt des Impacts und den Handlungshorizont für die Umsetzung von Risikominderungsmaßnahmen. Die Verantwortlichkeiten für die definierten Massnahmen werden auf die Organisation der Swiss Prime Site Immobilien sowie der Swiss Prime Site Solutions heruntergebrochen. Diese Bewertungen dienen der Gruppenleitung und dem Verwaltungsrat als Instrument zur frühzeitigen Identifizierung gezielter Massnahmen, um die zu erwartenden Auswirkungen auf das Unternehmen abzufedern.

Die eventbasierte Risikoanalyse wurde bereits 2019 durch eine erste Bewertung des «Climate Value at Risk» beim Immobilienportfolio von Swiss Prime Site Immobilien ergänzt. Wir verfolgen die Weiterentwicklung der Analysemöglichkeiten und überprüfen periodisch, ob eine neue Evaluierung des «Climate Value at Risk» zielführend ist.

Klimabedingte Risiken werden zusammen mit anderen Unternehmensrisiken regelmässig bewertet und priorisiert. Die Ergebnisse dieser Bewertungen fliessen in unsere strategischen Planungen und operativen Entscheidungen ein, um sicherzustellen, dass wir proaktiv auf Veränderungen reagieren können. Derzeit bereiten wir die Erweiterung dieser Methodik auf andere Naturrisiken vor. Unsere Portfoliostrategie wird regelmässig analysiert und angepasst, um sicherzustellen, dass sie den aktuellen und zukünftigen Anforderungen der Swiss Prime Site entspricht. Dabei werden auch klimabedingte übergeordnete Ziele und Massnahmen definiert, die in den einzelnen Objektstrategien auf Ebene der einzelnen Immobilie umgesetzt werden.

Zu unseren Massnahmen zur Risikominderung gehören der schrittweise Ausschluss von fossilen Brennstoffen zugunsten erneuerbarer Energien. Wir setzen auf die Installation von Photovoltaikanlagen und die Umsetzung des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Unsere Analysen

haben gezeigt, dass Überschwemmungen und Hochwasser unter den akuten physischen Risiken am relevantesten sind, weshalb wir Massnahmen zur Verbesserung der Hochwassersicherheit implementiert haben. Zudem haben steigende Temperaturen und Hitzestress zu Anpassungen an die Baustoffe und Haustechnik geführt. Im Rahmen unserer erneuten Zertifizierungen, u. a. nach BREEAM, erstellen und überarbeiten wir Notfallpläne zu allen identifizierten akuten physischen Risiken. Zudem evaluieren wir die Integration von naturbasierten Lösungen zur Minderung physischer Risiken.

Unsere Analysen und Massnahmen werden regelmässig überprüft und aktualisiert, um sicherzustellen, dass sie den neuesten wissenschaftlichen Erkenntnissen und regulatorischen Anforderungen entsprechen. Durch diese strukturierte Herangehensweise wird sichergestellt, dass Klimarisiken sowohl auf strategischer als auch auf operativer Ebene effektiv gemanagt werden.

Metriken und Ziele

Unsere Emissionsreduktionsziele basieren bisher auf dem Absenkpfad nach CRREM. Derzeit wird dieser auf die Vorgaben des Schweizer Klima- und Innovationsgesetzes abgestimmt und bei Bedarf angepasst, um sowohl dem freiwilligen Rahmen nach CRREM als auch den gesetzgeberischen Anforderungen zu entsprechen.

Daneben berücksichtigen wir relevante Sektorstandards wie EPRA, REIDA oder GRESB bei der Weiterentwicklung unserer Klimastrategie. Die genauen Ziele zur Senkung der Emissionen und Steigerung des Einsatzes erneuerbarer Energien sind in unserer ESG-Roadmap im Kapitel «Ambitionen und Ziele» erläutert.

Die genannten Sektorstandards umfassen gleichermassen naturbezogene Kriterien und in zunehmendem Masse auch Biodiversitätsinformationen. Diesen folgend geben wir Auskunft über unsere naturfördernden Massnahmen und messen daran unseren Fortschritt.

Die von uns verwendeten klima- und naturbezogenen Metriken sind den jeweiligen physischen und transitorischen Risiken zugeordnet (vgl. Tabellen «Physische Risiken» und «Übergangsrisiken») sowie im Kapitel «Nachhaltigkeitskennzahlen» aufgeführt bzw. in den «Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen» im Detail beschrieben.

Nachhaltigkeitskennzahlen

NHB = Nachhaltigkeitsbericht; CGR = Corporate Governance Report; VB = Vergütungsbericht

Umwelt

CO₂-Emissionen¹

	Einheit	2023	2024	2025	Verweise
Gesamtemissionen Swiss Prime Site					
Total CO ₂ -Emissionen ²	t CO ₂ e	22 218	20 641	60 329	
CO ₂ -Emissionen Scope 1	t CO ₂ e	8 479	8 220	6 462	
CO ₂ -Emissionen Scope 2	t CO ₂ e	5 804	4 296	5 062	
CO ₂ -Emissionen Scope 3	t CO ₂ e	7 934	8 125	48 805	
Scope 3 Immobilienportfolio	t CO ₂ e	7 926	8 108	37 586	
Scope 3 Entwicklungsprojekte	t CO ₂ e	N/A	N/A	10 817	
Scope 3 Corporate	t CO ₂ e	8	17	402	
Emissionskennzahlen Swiss Prime Site Immobilienportfolio					
Total CO ₂ -Emissionen ²	t CO ₂ e	22 201	20 625	49 110	NHB, S. 40
CO ₂ -Emissionen Scope 1	t CO ₂ e	8 471	8 220	6 462	NHB, S. 40
CO ₂ -Emissionen Scope 2	t CO ₂ e	5 804	4 296	5 062	NHB, S. 40
CO ₂ -Emissionen Scope 3 Immobilienportfolio	t CO ₂ e	7 926	8 108	37 586	NHB, S. 40
3.1 Betrieb und Unterhalt	t CO ₂ e	N/A	N/A	6 336	NHB, S. 40
3.2 Instandhaltung und Umbau	t CO ₂ e	N/A	N/A	25 030	NHB, S. 40
3.3 vorgelagerte Energieaktivitäten	t CO ₂ e	6 880	7 216	5 726	NHB, S. 40
3.5 Abfall im Immobilienbetrieb	t CO ₂ e	N/A	N/A	65	NHB, S. 40
3.13 Mieterkontrollierter Energiebezug	t CO ₂ e	1 046	892	429	NHB, S. 40
CO ₂ -Intensität (Scopes 1 und 2)	kg CO ₂ e/m ²	8.2	7.2	6.7	NHB, S. 40
CO ₂ -Intensität (Scopes 1, 2 und 3.13)	kg CO ₂ e/m ²	8.8	7.7	6.9	NHB, S. 40
CO ₂ -Intensität (Scopes 1, 2, 3.3 und 3.13)	kg CO ₂ e/m ²	12.8	11.9	10.2	NHB, S. 40
Angestrebte CO ₂ -Intensität im Jahr 2040 (Scopes 1, 2, 3.3 und 3.13)	kg CO ₂ e/m ²	3.6	2.6	2.5	NHB, S. 32
Aktuell erwartete Reduktion der CO ₂ -Intensität (Scopes 1, 2, 3.3 und 3.13) bis 2040 im Vergleich zu 2019	%	-82.0	-84.3	-85.2	NHB, S. 32
Ziele zur Reduzierung der CO ₂ -Emissionen		Ja	Ja	Ja	NHB, S. 32
Wissenschaftsbasierter Pfad zum 1.5-Grad-Ziel nach CRREM für Immobilienportfolios		Ja	Ja	Ja	NHB, S. 32
Emissionskennzahlen Swiss Prime Site Entwicklungsprojekte					
Total CO ₂ -Emissionen ²	t CO ₂ e	N/A	N/A	10 817	
CO ₂ -Emissionen Scope 1	t CO ₂ e	0	0	0	
CO ₂ -Emissionen Scope 2	t CO ₂ e	0	0	0	
CO ₂ -Emissionen Scope 3 Entwicklungsprojekte	t CO ₂ e	N/A	N/A	10 817	
3.2 Herstellung und Errichtung	t CO ₂ e	N/A	N/A	9 933	
3.5 Rückbau und Entsorgung	t CO ₂ e	N/A	N/A	884	

CO₂-Emissionen¹

					Verweise
	Einheit	2023	2024	2025	2025
Betriebliche Emissionskennzahlen Swiss Prime Site Corporate					
Total CO ₂ -Emissionen ²	t CO ₂ e	8	17	402	NHB, S. 41
CO ₂ -Emissionen Scope 1	t CO ₂ e	0	0	0	NHB, S. 41
CO ₂ -Emissionen Scope 2	t CO ₂ e	0	0	0	NHB, S. 41
CO ₂ -Emissionen Scope 3 Corporate	t CO ₂ e	8	17	402	NHB, S. 41
3.1 Büromaterial und Dienstleistungen	t CO ₂ e	N/A	N/A	138	NHB, S. 41
3.6 Geschäftsreisen	t CO ₂ e	N/A	N/A	64	NHB, S. 41
3.7 Pendelverkehr der Mitarbeitenden	t CO ₂ e	N/A	N/A	186	NHB, S. 41
3.8 Angemietete Büroflächen	t CO ₂ e	8	17	14	NHB, S. 41

¹ Die Methodik der CO₂-Bilanzierung des Immobilienportfolios wurde überarbeitet. Eine detaillierte Beschreibung findet sich in den Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen (Bilanzierungskonzept), Nachhaltigkeitsbericht ab S. 92.

² Die Zunahme der gesamten Treibhausgasemissionen im Berichtsjahr ist auf die zusätzlich ausgewiesenen indirekten Emissionen (Scope 3) gemäss GHG Protokoll und die Empfehlung des Whitepapers „Scope 3 – Real Estate“ für das Immobilienportfolio, die Entwicklungsprojekte sowie die betrieblichen Emissionen (Corporate) zurückzuführen.

Energie¹

					Verweise
	Einheit	2023	2024	2025	2025
Energiekennzahlen Swiss Prime Site Immobilienportfolio					
Gesamtenergieverbrauch	MWh	294 613	282 866	240 672	NHB, S. 39
Gesamtenergieintensität Gebäude	kWh/m ²	170.2	163.0	139.1	NHB, S. 39
Gesamtelektrizitätsverbrauch	MWh	169 916	148 185	128 202	NHB, S. 39
Elektrizitätsintensität Gebäude	kWh/m ²	98.2	85.4	74.1	NHB, S. 39
Energieverbrauch für Gebäudeheizung	MWh	124 697	134 681	101 972	NHB, S. 39
Gesamttheizölverbrauch	MWh	7 147	5 594	4 352	NHB, S. 39
Gesamtgasverbrauch	MWh	43 481	42 328	36 146	NHB, S. 39
Gesamtverbrauch an Fernwärme ²	MWh	60 066	68 063	45 899	NHB, S. 39
Gesamtverbrauch Elektrizität Wärmepumpe	MWh	14 002	18 696	4 450	NHB, S. 39
Gesamtverbrauch Umweltwärme Wärmepumpe	MWh	N/A	N/A	11 125	NHB, S. 39
Energieverbrauch für Gebäudekühlung	MWh	N/A	N/A	10 498	NHB, S. 39
Energieintensität für Gebäudeheizung	kWh/m ²	71.4	77.6	58.9	NHB, S. 39
Gesamtverbrauch an erneuerbarer Energie	MWh	221 254	218 373	183 792	NHB, S. 39
Betriebliche Energiekennzahlen Swiss Prime Site Corporate					
Gesamtenergieverbrauch	MWh	67	155	188	NHB, S. 41
Gesamtenergieintensität Gebäude	kWh/m ²	91.0	80.3	139.9	NHB, S. 41
Gesamtelektrizitätsverbrauch	MWh	21	64	111	NHB, S. 41
Elektrizitätsintensität Gebäude	kWh/m ²	29.0	33.3	82.6	NHB, S. 41
Energieverbrauch für Gebäudeheizung	MWh	46	91	77	NHB, S. 41
Gesamtverbrauch fossile Energieträger	MWh	46	91	77	NHB, S. 41
Gesamtverbrauch an Fernwärme	MWh	0	0	0	NHB, S. 41
Gesamtverbrauch an erneuerbarer Energie	MWh	21	64	111	NHB, S. 41

¹ Die Zuordnung des Energieverbrauchs erfolgt in den Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen (Bilanzierungskonzept), Nachhaltigkeitsbericht ab S. 92.

Wasser

					Verweise
	Einheit	2023	2024	2025	2025
Wasserkennzahlen Swiss Prime Site Immobilienportfolio					
Gesamtwasserverbrauch	m ³	659 553	641 345	636 457	NHB, S. 40
Wasserintensität Gebäude	m ³ /m ²	0.4	0.4	0.4	NHB, S. 40
Betriebliche Wasserkennzahlen Swiss Prime Site Corporate					
Gesamtwasserverbrauch	m ³	434	2 118	540	NHB, S. 41
Wasserintensität Gebäude	m ³ /m ²	0.6	1.6	2.9	

Abfall

					Verweise
	Einheit	2023	2024	2025	2025
Abfallkennzahlen Swiss Prime Site Immobilienportfolio					
Abfallmenge	t	12 256	7 916	11 285	NHB, S. 40
Abdeckungsgrad	%	91.7	84.0	81.8	
Abfallintensität	t/m ²	7.7	5.4	8	NHB, S. 40
Altlastensanierungsaufwand	CHF	90 000	0	9 789 000	
Richtlinie zur Abfallreduzierung		Ja	Ja	Ja	www.sps.swiss/ richtlinien

Gefährdung durch Klimawandel

					Verweise
	Einheit	2023	2024	2025	2025
Klimarisikobewertung		Ja	Ja	Ja	NHB, S. 69–73
Klimawandelrichtlinien		Ja	Ja	Ja	www.sps.swiss/ richtlinien
Verstösse gegen Umweltrichtlinien	Anzahl	0	0	0	NHB, S. 59

Zertifizierungen & Ratings

					Verweise
	Einheit	2023	2024	2025	2025
Kennzahlen Swiss Prime Site Immobilienportfolio					
Objekte Immobilienportfolio	Anzahl	144	128	122	NHB, S. 87–91
Fläche Immobilienportfolio	m²	1771508	1735666	1730503	NHB, S. 87–91
Nicht zertifizierbare Objekte	Anzahl	5	7	5	
Anteil nicht zertifizierbare Objekte	% m²	0.8	0.9	0.9	
Objekte mit Nachhaltigkeitszertifikat¹	Anzahl	129	112	106	
Anteil Objekte mit Nachhaltigkeitszertifikat¹,²	% m²	97	96.8	91.2	
Anteil Objekte mit Nachhaltigkeitszertifikat¹,²	% FV	98	97.4	87	
Objekte mit Nachhaltigkeitszertifikat Erstellung¹	Anzahl	17	19	17	
Anteil Objekte mit Nachhaltigkeitszertifikat Erstellung¹,²	% m²	23.1	27.4	24.1	
Anteil Objekte mit Nachhaltigkeitszertifikat Erstellung¹,²	% FV	40.5	44.3	32.8	
Objekte mit Nachhaltigkeitszertifikat Bestand/Betrieb	Anzahl	114	95	90	
Anteil Objekte mit Nachhaltigkeitszertifikat Bestand/Betrieb²	% m²	77	72.5	67.7	
Anteil Objekte mit Nachhaltigkeitszertifikat Bestand/Betrieb²	% FV	65.0	60.3	54.7	
Objekte mit Energierating	Anzahl	8	42	77	
Anteil mit Energierating²	% m²	6.3	27.8	55.9	
Anteil mit Energierating²	% FV	5.3	29.4	48.1	

¹ Gebaute Liegenschaften mit Vorzertifikat gelten als zertifiziert.

² Die Anteile beziehen sich auf die zertifizierbare Fläche des Immobilienportfolios (exkl. Fläche nicht zertifizierbarer Objekte) per Jahressende.

Nachhaltigkeitsratings

					Verweise
	Einheit	2023	2024	2025	2025
Swiss Prime Site Immobilien AG					
GRESB-Score Standing Investment	Anzahl	89	91	91	NHB, S. 4
Sector Leader		nein	ja	ja	NHB, S. 4
Green Star Accredited		ja	ja	ja	
Anzahl Sterne	Anzahl	5	5	5	NHB, S. 4
GRESB-Score Management	Anzahl	29	29	29	
GRESB-Score Performance	Anzahl	61	63	62	
GRESB-Score Environmental	Anzahl	53	55	54	
GRESB-Score Social	Anzahl	18	18	18	
GRESB-Score Governance	Anzahl	19	18	19	
GRESB-Score Development	Anzahl	97	98	99	NHB, S. 4
Sector Leader		nein	ja	ja	NHB, S. 4
Green Star Accredited		ja	ja	ja	
Anzahl Sterne	Anzahl	5	5	5	NHB, S. 4
GRESB-Score Management	Anzahl	29	29	29	
GRESB-Score Development	Anzahl	68	69	70	
GRESB-Score Environmental	Anzahl	50	50	51	
GRESB-Score Social	Anzahl	25	25	25	
GRESB-Score Governance	Anzahl	22	22	23	
Swiss Prime Site Solutions AG					
PRI Rating (Investment Manager)					
Score Policy, Governance and Strategy	Anzahl	3	4	4	
Score Direct Real Estate	Anzahl	3	4	4	
Score Confidence-Building Measures	Anzahl	5	5	5	

Soziales

Mitarbeitende

	Einheit	2023	2024	2025	Verweise
					2025
Gesamtzahl der Mitarbeitenden	Anzahl	173	177	210	NHB, S. 51
Fluktuation der Mitarbeitenden	%	22.7	11.8	17.5	NHB, S. 53
Kündigung durch Mitarbeitende	%	10.7	6.0	10.1	
Kündigung durch Arbeitgeber	%	8.8	4.3	4.0	
Formale Gründe für die Kündigung	%	3.1	1.6	3.4	
Grössere Entlassungen in den letzten drei Jahren (10% der Belegschaft oder mehr als 1 000 Mitarbeitende betroffen)		nein	nein	nein	
Formalisierte Beschwerdeeskalation / Berichterstattung (Integrity Line)		ja	ja	ja	NHB, S. 61
Das Unternehmen überprüft regelmässig die Mitarbeitendenzufriedenheit		ja	ja	ja	NHB, S. 49

Diversität & Inklusion

	Einheit	2023	2024	2025	Verweise
					2025
Frauen in der Unternehmensleitung	%	42.9	42.9	42.9	NHB, S. 104
Frauen in der Konzernleitung	%	0.0	0.0	0.0	
Frauen in der Geschäftsleitung von Gruppenunternehmen	%	16.7	16.7	14.3	
Frauen in der Belegschaft	%	46.8	48.6	45.7	NHB, S. 104
Richtlinie für Chancengleichheit		ja	ja	ja	www.sps.swiss/richtlinien

Gesundheit & Sicherheit

	Einheit	2023	2024	2025	Verweise
					2025
Gesundheits- und Sicherheitsrichtlinien		ja	ja	ja	www.sps.swiss/richtlinien
Gesamtabwesenheitsquote (Krankheit+Unfälle in %)	%	1.8	1.4	1.3	NHB, S. 53
Verstösse gegen Gesundheits- und Sicherheitsrichtlinien	Anzahl	0	0	0	NHB, S. 59

Arbeits- & Menschenrechte

					Verweise
	Einheit	2023	2024	2025	2025
Unterzeichner des UN Global Compact		nein	nein	nein	
Richtlinie zum Schutz der Menschenrechte		ja	ja	ja	www.sps.swiss/ richtlinien
Verstösse gegen Richtlinien zum Schutz der Arbeits- und Menschenrechte	Anzahl	0	0	0	NHB, S. 59

Training & Mitarbeitendenentwicklung

					Verweise
	Einheit	2023	2024	2025	2025
Investitionen in die Weiterbildung in Prozent der jährlichen Lohnkosten	%	0.8	0.5	0.6	
Strategie zur Entwicklung von Talentpipelines (Prognose des Einstellungsbedarfs, aktive Entwicklung neuer Talentpools)		ja	ja	ja	NHB, S. 49
Lehrlingsausbildung / internes Praktikumsprogramm		ja	ja	ja	NHB, S. 49
Berufsspezifische Entwicklungs- und Führungsschulungsprogramme		ja	ja	ja	NHB, S. 49
Regelmässige Leistungsbeurteilungen und Feedbackprozesse		ja	ja	ja	NHB, S. 49

Lieferkette

					Verweise
		2023	2024	2025	2025
Drittparteien-Risikomanagement		nein	ja	ja	www.sps.swiss/ geschäftsethik
Nachhaltige Lieferantenrichtlinien, die ESG-Bereiche umfassen und publik gemacht werden		ja	ja	ja	www.sps.swiss/ richtlinien

Compliance-Programme

	Einheit	2023	2024	2025	Verweise
					2025
Verhaltenskodex		ja	ja	ja	www.sps.swiss/ geschäftsethik
Schulung der Mitarbeitenden über den Verhaltenskodex		ja	ja	ja	NHB, S. 60
Möglichkeiten zur Meldung von Regelwidrigkeiten		ja	ja	ja	www.sps.swiss/ geschäftsethik
Korruptionsbekämpfung/Ethik					
Leitfaden zu Korruptionsbekämpfung / Antibestechungsmassnahmen		ja	ja	ja	www.sps.swiss/ geschäftsethik
Verstösse	Anzahl	0	0	0	NHB, S. 59
Schutz der Privatsphäre & Datensicherheit					
Informationssicherheits- und Datenschutzrichtlinien		ja	ja	ja	www.sps.swiss/ geschäftsethik
Das Unternehmen sammelt Informationen über seine Kunden oder andere Personen		ja	ja	ja	NHB, S. 60
Externe Initiativen					
Verweis auf nachhaltige Entwicklungsziele (Sustainable Development Goals/SDGs)		ja	ja	ja	NHB, S. 60

Governance

Verwaltungsrat

					Verweise
	Einheit	2023	2024	2025	2025
Verwaltungsratsmitglieder insgesamt	Anzahl	7	7	7	CGR, S. 8
Unabhängigkeit des Verwaltungsrats	%	100	100	100	CGR, S. 11
Amtszeit im Verwaltungsrat	Durchschnitt in Jahren	6	4	4	
CEO-Dualität		nein	nein	nein	CGR, S. 8
Unabhängige/r Vorsitzende/r		ja	ja	ja	CGR, S. 8
Ehemalige/r CEO oder gleichwertige Funktion als Mitglied des Verwaltungsrats		nein	nein	nein	CGR, S. 8
Verfahren zur Ernennung und Auswahl des obersten Leitungsorgans		ja	ja	ja	CGR, S. 8
Verfahren zum Umgang mit Interessenkonflikten		ja	ja	ja	CGR, S. 11

Diversität im Verwaltungsrat

					Verweise
	Einheit	2023	2024	2025	2025
Frauen im Verwaltungsrat	Anzahl	3	3	3	CGR, S. 8
Frauen im Verwaltungsrat	%	42.9	42.9	42.9	CGR, S. 8
Durchschnittsalter der Verwaltungsratsmitglieder	Jahre	58	56	60	
Altersgrenze für Verwaltungsratsmitglieder	Jahre	70	70	70	

Nachhaltigkeitsgovernance

					Verweise
		2023	2024	2025	2025
Nachhaltigkeitsausschuss		ja	ja	ja	CGR, S. 11
Mitglied der Gruppenleitung mit Kompetenzen für Nachhaltigkeit		ja	ja	ja	CGR, S. 12

Vergütung

					Verweise
	Einheit	2023	2024	2025	2025
Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung	CHF Mio.	7.1	5.7	6.0	VB, S. 11
Richtlinie zur Rückforderung		ja	ja	ja	www.sps.swiss/richtlinien
Deutliches Votum gegen Lohnpraktiken		nein	nein	nein	
Richtlinie für Lohngleichheit		ja	ja	ja	www.sps.swiss/richtlinien
An die ESG-Performance gekoppelte Entlohnung der Gruppenleitung		ja	ja	ja	VB, S. 15

Eigentum und Kontrolle

					Verweise
	Einheit	2023	2024	2025	2025
Beherrschender Aktionär		nein	nein	nein	CGR, S. 5
Stimmrechtsanteile des grössten Aktionärs oder der grössten Aktiengruppe	%	11.4	13.6	12.7	CGR, S. 4
Abweichung von «One Share, One Vote» – eine Aktie, eine Stimme		nein	nein	nein	CGR, S. 4

Risikomanagement

					Verweise
		2023	2024	2025	2025
Das Unternehmen verfügt über ein Rahmenwerk für das Risikomanagement		ja	ja	ja	NHB, S. 75
Das Rahmenwerk für das Risikomanagement deckt ESG-Risiken ab		ja	ja	ja	NHB, S. 75
Aufsicht des Verwaltungsrats über das Risikomanagement		ja	ja	ja	NHB, S. 75

Liegenschaften

Angaben zum Eigentum per 31.12.2025			Energie				Emissionen	Wasser	Abfall		PV-Anlage	Zertifikat
	Zu- & Abgänge Immobilienportfolio ²	Totale Energiebezugsfläche m ²	Heizenergieträger	Heizenergieverbrauch [kWh/a]	Elektrizitätsverbrauch [kWh/a]	Spezifischer Energieverbrauch [kWh/m ² a]	Spezifische CO ₂ -Emissionen [kgCO ₂ -e/m ² a]	Wasserverbrauch [m ³ /a]	Angefallener Abfall, nichtgefährlich [t]	Angefallener Abfall, gefährlich [t]	Installierte Leistung der PV-Anlage [kWp]	Zertifikatstyp
Aarau , Bahnhofstrasse 23	Verkauf per 01.11.2025	2 100	Fernwärme	44 279	123 895	80	3.4	363	3	0		BREEAM Bestand
Baar , Grabenstrasse 17, 19		3 944	Gas	196 565	300 714	126	12.0	926	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Baar , Zugerstrasse 57, 63		8 764	Gas	585 432	502 484	124	15.3	1240	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Basel , Aeschenvorstadt 2–4		6 985	Fernwärme	377 409	447 967	126	10.4	1345	8	0		BREEAM Bestand
Basel , Barfüsserplatz 3		4 444	Fernwärme	285 202	324 364	143	11.0	1139	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Basel , Centralbahnplatz 9/10		1 543	Fernwärme	131 212	71 669	131	13.9	2 390	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Basel , Elisabethenstrasse 15		4 947	Nahwärme	209 025	316 323	106	14.2	2 856	6	0	28	BREEAM Bestand
Basel , Freie Strasse 26/Falknerstrasse 3		3 119	Fernwärme	195 670	159 216	114	10.2	2 247	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Basel , Freie Strasse 36		2 152	Fernwärme	59 936	589 927	302	5.0	221	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Basel , Freie Strasse 68		8 126	Fernwärme	412 818	363 003	95	8.5	5 363	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Basel , Henric Petri-Strasse 9/Elisabethenstrasse 19		7 201	Heizöl	491 135	335 338	115	22.2	2 129	60	0		BREEAM Bestand
Basel , Hochbergerstrasse 40/Parkhaus ¹		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A		nicht zertifizierbar
Basel , Hochbergerstrasse 60 F-I/Stücki Park		34 788	Fernwärme	4 339 855	822 314	217	27.3	9 787	149	0	89 / 146	DGNB
Basel , Hochbergerstrasse 60/Gebäude 860		974	Fernwärme	9 322	57 613	88	4.2	79	9	0		BREEAM Bestand
Basel , Hochbergerstrasse 60/Stücki Businesspark		42 129	Fernwärme	2 245 224	2 312 565	156	14.5	6 384	307.00	13.00		BREEAM Bestand
Basel , Hochbergerstrasse 62 ¹		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A		nicht zertifizierbar
Basel , Hochbergerstrasse 70/Stücki Park (Shopping)		74 076	Fernwärme	2 061 614	2 829 760	81	6.5	26 506	341	3	1000 / 166	BREEAM Bestand
Basel , Messeplatz 12/Messeturm		25 816	Fernwärme	1 611 151	4 694 387	244	12.5	24 376	735	0		BREEAM Bestand
Basel , Peter Merian-Strasse 80		10 006	Fernwärme	409 179	586 255	99	6.9	1 653	3	0		BREEAM Bestand
Basel , Rebgrasse 20		11 934	Fernwärme	706 569	605 096	110	10.1	4 547	40	0	133	BREEAM Bestand
Basel , Steinenvorstadt 11		989	Fernwärme	65 232	57 226	124	10.8	597	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Bern , Genfergasse 14		16 680	Fernwärme	1 082 007	2 423 624	210	8.5	2 870	5	0		BREEAM Bestand
Bern , Mingerstrasse 12–18/PostFinance-Arena		44 114	Gas	1 671 577	1 815 166	107	8.4	17 520	1 398	0		BREEAM Bestand
Bern , Schwarztorstrasse 48		9 010	Fernwärme	1 147 435	402 659	172	16.3	2 542	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Bern , Viktoriastrasse 21, 21a, 21b/Schönburg		29 925	Nahwärme	1 933 077	1 160 272	103	13.2	18 755	134	0	112	Minergie
Bern , Wankdorfallee 4/EspacePost		33 009	Elektrizität Wärmepumpe / Gas	444 958	1 783 875	68	0.7	9 823	20	0	130	DGNB, Minergie
Bern , Weltpoststrasse 5		28 499	Gas	952 452	1 620 840	90	7.0	5 257	137	0	98	BREEAM Bestand
Biel , Solothurnstrasse 122	Verkauf per 17.10.2025	3 564	Gas	154 395	174 263	92	10.0	120	8	0		BREEAM Bestand
Brugg , Hauptstrasse 2	Verkauf per 11.12.2025	5 347	Gas	166 630	314 331	90	7.0	978	N/A	N/A		SNBS vorzertifiziert

Angaben zum Eigentum per 31.12.2025			Energie				Emissionen	Wasser	Abfall		PV-Anlage	Zertifikat
	Zu- & Abgänge Immobilienportfolio ²	Totale Energiebezugsfläche m ²	Heizenergieträger	Heizenergieverbrauch [kWh/a]	Elektrizitätsverbrauch [kWh/a]	Spezifischer Energieverbrauch [kWh/m ² a]	Spezifische CO ₂ -Emissionen [kgCO ₂ -e/m ² a]	Wasserverbrauch [m ³ /a]	Angefallener Abfall, nichtgefährlich [t]	Angefallener Abfall, gefährlich [t]	Installierte Leistung der PV-Anlage [kWp]	Zertifikatstyp
Buchs ZH , Mülibachstrasse 41	Verkauf per 01.12.2025	9 617	Elektrizität Wärmepumpe / Gas	1 017 090	1 032 394	213	2.5	1 147	941	183	199	BREEAM Bestand
Carouge , Avenue Cardinal-Mermillod 36–44		39 944	Gas / Heizöl	2 249 297	2 353 985	115	13.6	10 251	62	0		SNBS geplant
Carouge , Rue Antoine-Jolivet 7		3 928	Heizöl	96 716	266 376	92	9.3	2 239	N/A	N/A		nicht zertifizierbar ¹
Conthey , Route Cantonale 11		8 580	Gas	240 857	955 796	139	7.7	982	876	0		BREEAM Bestand
Conthey , Route Cantonale 4		5 751	Gas	318 275	600 961	160	13.9	743	33	0		BREEAM Bestand
Genève , Centre Rhône-Fusterie		10 196	Fernwärme / Heizöl	48 353	1 378 397	140	0.6	11 039	34	0	35	Minergie
Genève , Place des Alpes 1, Rue des Alpes 4, 6	Kauf per 01.04.2025	11 688	Elektrizität Wärmepumpe	139 615	727 388	74	0.1	3 432	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Genève , Place du Molard 2–4		7 834	Elektrizität Wärmepumpe / Gas	166 202	409 212	73	1.2	283	40	0		Minergie geplant
Genève , Route de Malagnou 6/Rue Michel-Chauvet 7		1 869	Elektrizität Wärmepumpe / Gas	166 783	76 705	130	14.7	806	11	0		BREEAM Bestand
Genève , Route de Meyrin 49		12 838	Fernwärme	523 792	990 837	118	10.4	1 247	38	0		SNBS geplant
Genève , Rue de la Croix-d'Or 7/Rue Neuve-du-Molard 4–6		4 001	Gas	379 151	339 399	180	21.7	4 900	5	0		BREEAM Bestand
Genève , Rue des Alpes 5		3 029	Gas	368 911	105 223	157	26.8	930	9	0		BREEAM Bestand
Genève , Rue du Rhône 48–50		33 333	Elektrizität Wärmepumpe / Gas	145 633	11 278 095	343	5.8	1 298	40	0		Minergie geplant
Grand-Lancy , Route des Jeunes 10/CCL La Praille		51 266	Gas / Heizöl	2 330 296	4 681 012	137	13.3	29 726	431	1	236	BREEAM Bestand
Grand-Lancy , Route des Jeunes 12		15 517	Gas / Heizöl	823 368	900 648	111	14.7	18 939	431	1		BREEAM Bestand
Heimberg , Gurnigelstrasse 38		1 514	Heizöl	57 560	70 027	84	12.9	1 436	33	0		BREEAM Bestand
Lancy , Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9/Alto Pont-Rouge		37 918	Fernwärme / Nahwärme	653 345	2 183 000	75	2.4	7 273	18	0	33	SNBS, Minergie
Lausanne , Rue de Sébeillon 9/Sébeillon Centre		11 841	Heizöl	837 620	506 242	113	23.0	2 180	27	0		BREEAM Bestand
Lausanne , Rue du Pont 5		19 889	Gas / Heizöl	1 614 232	3 711 072	268	19.9	6 607	11	0		BREEAM Bestand
Lutry , Route de l'Ancienne Ciblerie 2		3 597	Nahwärme	574 096	263 093	233	37.3	4 582	33	0		BREEAM Bestand
Luzern , Kreuzbuchstrasse 33/35		9 398	Gas	506 976	168 792	72	12.4	6 309	95	0		BREEAM Bestand
Luzern , Langensandstrasse 23/Schönbühl		11 438	Nahwärme	879 352	1 055 599	169	7.2	4 142	249	0		BREEAM Bestand
Luzern , Pilatusstrasse 4/Flora		10 167	Gas	3 055 165	443 358	344	69.1	16 991	92	0		nicht zertifizierbar ¹
Luzern , Schwanenplatz 3		1 729	Gas	107 422	104 019	124	14.7	1 031	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Luzern , Schweizerhofquai 6/Gotthardgebäude		7 004	Gas	29 865	377 531	58	1.1	779	50	0		BREEAM Bestand
Luzern , Weggisgasse 20, 22		1 243	Gas	57 771	50 124	87	10.7	88	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Meyrin , Chemin de Riantbosson 19/Riantbosson Centre		8 482	Nahwärme	447 937	609 305	174	7.3	2 408	172	0	13	Minergie
Monthey , Rue de Venise 5–7/Avenue de la Plantaud 4		5 965	Fernwärme	250 042	252 826	84	5.4	6 430	42	1	78	Minergie
Münchenstein , Genuastrasse 11		18 442	Heizöl	255 022	293 311	30	3.7	668	N/A	N/A		BREEAM Bestand

Angaben zum Eigentum per 31.12.2025			Energie				Emissionen	Wasser	Abfall		PV-Anlage	Zertifikat
	Zu- & Abgänge Immobilienportfolio ²	Totale Energiebezugsfläche m ²	Heizenergieträger	Heizenergieverbrauch [kWh/a]	Elektrizitätsverbrauch [kWh/a]	Spezifischer Energieverbrauch [kWh/m ² a]	Spezifische CO ₂ -Emissionen [kgCO ₂ -e/m ² a]	Wasserverbrauch [m ³ /a]	Angefallener Abfall, nichtgefährlich [t]	Angefallener Abfall, gefährlich [t]	Installierte Leistung der PV-Anlage [kWp]	Zertifikatstyp
Münchenstein, Helsinkistrasse 12		7 322	Heizöl	196 260	206 413	55	8.7	81	N/A	N/A		SGNI geplant
Oftringen, Aussenparkplatz Spitalweid ¹	Verkauf per 15.07.2025	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A		nicht zertifizierbar
Oftringen, Baurecht Spitalweid ¹	Verkauf per 31.12.2025	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A		nicht zertifizierbar
Oftringen, Spitalweidstrasse 1/Einkaufszentrum a1		23 964	Fernwärme	549 615	1326 345	78	5.3	1604	12	0		BREEAM Bestand
Olten, Bahnhofquai 18		6 553	Gas	544 457	349 018	136	16.3	1451	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Olten, Bahnhofquai 20		8 065	Gas	783 145	504 610	160	19.0	2237	12	0		BREEAM Bestand
Olten, Frohburgstrasse 1		1290	Gas	91 614	93 331	143	16.3	134	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Olten, Frohburgstrasse 15		2 153	Gas	182 849	107 954	142	18.6	415	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Opfikon, Müllackerstrasse 2, 4/Bubenholz		7 779	Gas	498 086	243 160	95	14.7	6345	54	0	87	BREEAM Bestand
Otelfingen, Industriestrasse 19/21		78 536	Fernwärme	5 099 130	4 041 153	116	2.3	2272	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Otelfingen, Industriestrasse 31		12 231	Fernwärme	588 812	690 674	105	1.8	1634	23	0		BREEAM Bestand
Otelfingen, Industriestrasse 35		3 343	Heizöl	54 632	98 285	46	5.5	210	N/A	N/A		SGNI geplant
Paradiso, Riva Paradiso 3, 20/Du Lac		9 777	Elektrizität Wärmepumpe / Fernwärme	455 543	211 449	68	3.1	10 539	27	0	57	Minergie geplant
Payerne, Route de Bussy 2		5 521	Gas	312 289	227 001	98	13.1	761	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Petit-Lancy, Route de Chancy 59		25 019	Gas	996 088	1 723 269	125	9.9	19 662	60	0		BREEAM Bestand
Pfäffikon SZ, Huobstrasse 5		11 665	Nahwärme	595 942	520 966	96	3.4	13 323	309	0		Minergie/ BREEAM Bestand
Prilly, Route des Flumieux 46/48	Kauf per 19.08.2025	15 368	Fernwärme	147 250	370 339	34	1.6	3 008	N/A	N/A	88 / 82	Minergie P
Richterswil, Gartenstrasse 7, 17/Etzelblick 4		6 736	Elektrizität Wärmepumpe / Gas	260 426	145 678	60	0.2	7 261	63	0		BREEAM Bestand
Romanel, Chemin du Marais 8	Verkauf per 19.05.2025	7 720	Gas	274 685	213 226	63	8.4	289	18	0		BREEAM Bestand
Schlieren, Zürcherstrasse 39/JED		28 701	Fernwärme	1 812 018	3 155 196	209	14.8	4 977	20	0	296 / 56	BREEAM Bestand
Schlieren, Zürcherstrasse 39/JED Neubau	In Bestand per 01.04.2025	16 065	Fernwärme	397 574	601 363	62	3.9	2 515	51	0	168	SNBS
Spreitenbach, Industriestrasse/Tivoli		980	Fernwärme	39 873	59 088	101	7.8	215	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Spreitenbach, Pfadackerstrasse 6/Limmatpark		39 219	Fernwärme	1 198 255	2 410 991	92	6.4	3 114	18	0		BREEAM Bestand
St. Gallen, Zürcherstrasse 462–464/Shopping Arena		54 096	Elektrizität Wärmepumpe / Fernwärme / Gas	4 638 676	3 116 105	143	5.8	8 238	194	1		BREEAM Bestand
Thônex, Rue de Genève 104–108		15 172	Gas	682 358	982 256	110	11.2	5 901	359	0	110	BREEAM Bestand
Thun, Bälliz 67		3 661	Heizöl	260 590	192 518	124	23.2	876	10	0		BREEAM Bestand
Thun, Göttibachweg 2–2e, 4, 6, 8		12 100	Gas	1 022 531	495 535	125	18.6	9 811	30	0	47	BREEAM Bestand
Vernier, Chemin de l'Etang 72/Patio Plaza		14 932	Fernwärme	305 048	1 065 754	97	6.6	3 299	57	1		BREEAM Bestand
Winterthur, Theaterstrasse 15a-c, 17		37 866	Fernwärme	1 117 998	1 863 009	79	6.9	5 580	35	1		BREEAM Bestand

Angaben zum Eigentum per 31.12.2025			Energie				Emissionen	Wasser	Abfall		PV-Anlage	Zertifikat
	Zu- & Abgänge Immobilienportfolio ²	Totale Energiebezugsfläche m ²	Heizenergieträger	Heizenergieverbrauch [kWh/a]	Elektrizitätsverbrauch [kWh/a]	Spezifischer Energieverbrauch [kWh/m ² a]	Spezifische CO ₂ -Emissionen [kgCO ₂ -e/m ² a]	Wasserverbrauch [m ³ /a]	Angefallener Abfall, nichtgefährlich [t]	Angefallener Abfall, gefährlich [t]	Installierte Leistung der PV-Anlage [kWp]	Zertifikatstyp
Winterthur, Untertor 24	Verkauf per 01.12.2025	1239	Fernwärme	34 859	54 565	72	5.4	180	2	0		BREEAM Bestand
Worblaufen, Alte Tiefenaustrasse 6		33 518	Fernwärme / Heizöl	2 236 465	2 687 694	147	2.0	2 009	44	9	729	BREEAM Bestand
Zollikofen, Industriestrasse 21		7 673	Elektrizität Wärmepumpe	6 174 648	6 349 647	1632	11.8	1945	16	0		BREEAM Bestand
Zollikon, Forchstrasse 452–456		2 544	Gas	178 206	148 805	129	16.7	1165	20	14		BREEAM Bestand
Zug, Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/Landis+Gyr-Strasse 3/Opus 1		17 642	Gas	711 563	1 386 872	119	10.4	2 324	444	0		Minergie
Zug, Zählerweg 8, 10/Dammstrasse 21, 23/Opus 2		21 884	Gas	730 508	1 343 131	95	8.5	3 522	444	0		Minergie
Zürich, Affolternstrasse 52/MFO-Gebäude		2 682	Fernwärme	185 074	7 878	74	13.7	220	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/Cityport		24 858	Fernwärme	1 974 684	2 271 319	171	16.6	30 549	56	0		BREEAM Bestand
Zürich, Albisriederstrasse/Rütiwiesweg/YOND		20 774	Fernwärme / Nahwärme	1 080 599	1 490 813	124	11.0	9 140	74	0	228	BREEAM Bestand
Zürich, Bahnhofstrasse 106		1 251	Gas	108 170	58 156	133	16.4	2 572	12	0		BREEAM Bestand
Zürich, Bahnhofstrasse 42		2 146	Gas	158 545	202 039	168	14.8	525	16	0		BREEAM Bestand
Zürich, Bahnhofstrasse 69		1 299	Gas	103 115	82 564	143	15.3	253	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Zürich, Bahnhofstrasse 69a	Kauf per 18.12.2025	1 535	Gas	559	1 143	1	0.1	150	N/A	N/A		BREEAM Bestand geplant
Zürich, Beethovenstrasse 33, Dreikönigstrasse 24		6 319	Nahwärme	484 567	488 261	197	28.2	2 388	4	0		BREEAM Bestand
Zürich, Brandschenkestrasse 25		14 315	Gas	2 047 203	635 259	189	27.4	15 917	67	0		BREEAM Bestand
Zürich, Carl-Spitteler-Strasse 68/70		15 634	Gas	1 417 832	675 933	134	17.3	17 244	65	0		BREEAM Bestand
Zürich, Etzelstrasse 14		2 312	Gas	204 033	183 557	168	16.9	2 645	59	0		BREEAM Bestand
Zürich, Flurstrasse 55/Medienpark		34 339	Fernwärme	1 135 975	1 844 704	110	9.2	4 330	130	0	77	Minergie
Zürich, Flurstrasse 89		3 675	Gas	196 463	73 816	74	10.1	917	21	0		BREEAM Bestand
Zürich, Fraumünsterstrasse 16		9 557	Fernwärme	146 595	527 344	71	2.0	790	1	0		BREEAM Bestand
Zürich, Giesshübelstrasse 15		3 294	Gas	266 944	251 590	157	15.8	1 713	28	0		BREEAM Bestand
Zürich, Hagenholzstrasse 60/SkyKey		44 546	Fernwärme	2 074 576	3 237 435	119	9.4	10 303	143	0	100	LEED
Zürich, Hardstrasse 201/Prime Tower		54 550	Elektrizität Wärmepumpe / Fernwärme	5 908 181	5 426 939	208	5.5	23 511	N/A	N/A		LEED, Minergie
Zürich, Hardstrasse 219/Eventblock Maag		10 608	Fernwärme	1 221 412	783 893	189	24.1	3 330	N/A	N/A		SNBS geplant
Zürich, Josefstrasse 53, 59		12 619	Gas	866 422	683 168	123	13.1	3 182	25	0		BREEAM Bestand
Zürich, Juchstrasse 3/West-Log		16 987	Fernwärme	508 887	838 296	87	5.2	1 836	2	0	145	BREEAM Bestand
Zürich, Jupiterstrasse 15/Böcklinstrasse 19		1 655	Gas	207 443	82 859	175	23.9	2 657	30	0		BREEAM Bestand
Zürich, Kappenhühlweg 9, 11/Holbrigstrasse 10/Regensdorferstrasse 18a		11 916	Gas	1 151 500	467 693	136	18.5	7 115	307	0	191	BREEAM Bestand
Zürich, Maagplatz 1/Platform		21 733	Elektrizität Wärmepumpe / Fernwärme	830 763	1 752 360	119	8.3	6 946	102	0	156	BREEAM Bestand
Zürich, Manessestrasse 85		10 552	Gas	622 137	746 154	130	10.7	1 268	24	0		BREEAM Bestand
Zürich, Müllerstrasse 16, 20		15 801	Fernwärme	212 349	205 904	26	2.7	170	N/A	N/A	52	Minergie

Angaben zum Eigentum per 31.12.2025			Energie				Emissionen	Wasser	Abfall		PV-Anlage	Zertifikat
	Zu- & Abgänge Immobilienportfolio ²	Totale Energiebezugsfläche m ²	Heizenergieträger	Heizenergieverbrauch [kWh/a]	Elektrizitätsverbrauch [kWh/a]	Spezifischer Energieverbrauch [kWh/m ² a]	Spezifische CO ₂ -Emissionen [kgCO ₂ -e/m ² a]	Wasserverbrauch [m ³ /a]	Angefallener Abfall, nichtgefährlich [t]	Angefallener Abfall, gefährlich [t]	Installierte Leistung der PV-Anlage [kWp]	Zertifikatstyp
Zürich, Nansenstrasse 5/7		6 933	Fernwärme	530 055	648 660	174	16.3	3 786	19	0		BREEAM Bestand
Zürich, Ohmstrasse 11, 11a		7 135	Fernwärme	137 720	1 853 297	279.0	7.6	2 467	1	0		BREEAM Bestand
Zürich, Pfingstweidstrasse 110	Kauf per 01.12.2025	22 385	Fernwärme	28 635	50 023	4	0.3	2 191	N/A	N/A		BREEAM Bestand geplant
Zürich, Pfingstweidstrasse 51/Fifty-One		21 494	Fernwärme	1 691 236	1 816 582	185	20.0	5 684	218	0	166	LEED
Zürich, Querstrasse 6		667	Fernwärme	67 389	16 105	125	20.1	441	7	0		BREEAM Bestand
Zürich, Restelbergstrasse 108		688	Gas	82 824	39 209	177	23.0	1 092	22	0		BREEAM Bestand
Zürich, Seidengasse 1/Jelmoli	In Entwicklung per 01.04.2025	41 374	Gas	950 067	422 437	33	4.6	5 933	N/A	N/A		SGNI vorzertifiziert
Zürich, Siewerdstrasse 8		4 234	Fernwärme	490 394	236 395	172	23.2	825	9	0		BREEAM Bestand
Zürich, Sihlstrasse 24/St. Annagasse 16		2 994	Gas	102 788	265 473	123	7.2	12 582	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Zürich, Steinmühleplatz 1/St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20		7 126	Gas	1 105 806	653 238	247	30.0	21 755	125	0		BREEAM Bestand
Zürich, Steinmühleplatz/Jelmoli Parkhaus		593	Gas	12 425	383 604	668	5.3	459	N/A	N/A		nicht zertifizierbar ¹
Zürich, Talacker 21, 23		5 591	Nahwärme	89 871	342 414	77	3.5	326	33	0		BREEAM Bestand
Zürich, Vulkanstrasse 126		2 542	Gas	66 440	90 521	62	3.2	1 448	N/A	N/A		SGNI geplant

¹ Tankstellen, Parkhäuser und Parkplätze

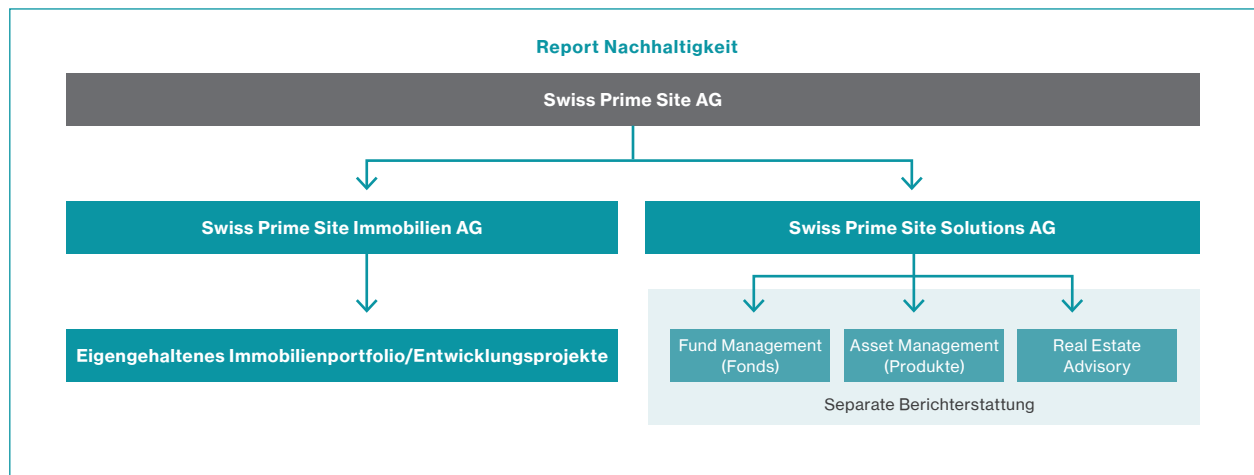
² Bei den unterjährig zugekauften und verkauften Liegenschaften, wird nur der Verbrauch für den Zeitraum des Besitzes der Liegenschaft ausgewiesen

³ Der spezifische Energieverbrauch setzt sich aus Wärme, Elektrizität und Kälte zusammen.

Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen

Scope der Umweltkennzahlen (Organisatorische Abgrenzung)

Die Systemgrenze der Umweltkennzahlen wird für Swiss Prime Site entlang der beiden Segmente Immobilien (Swiss Prime Site Immobilien AG «SPSI») und Asset Management (Swiss Prime Site Solutions AG «SPSS») gelegt.

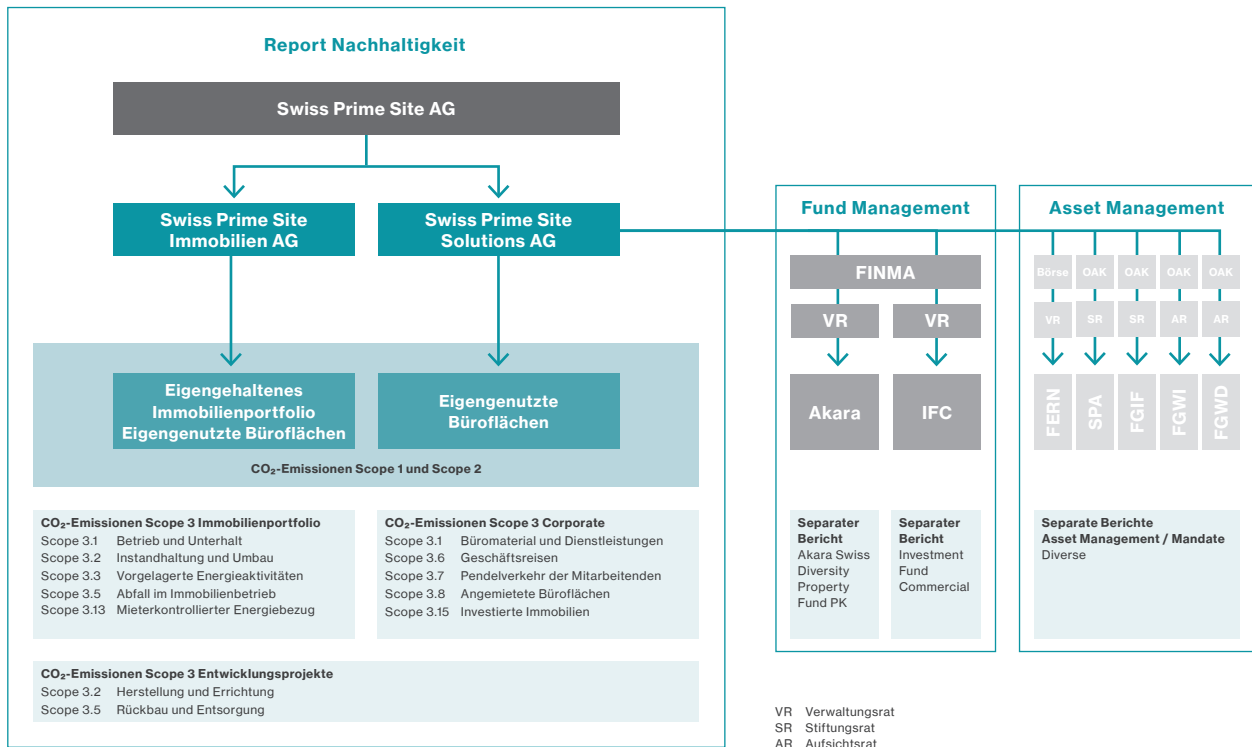


Dabei wird die SPSS als Gesellschaft einbezogen, deren Gefässe/Produkte jeweils über separate Geschäfts- und Nachhaltigkeitsberichte.

Die Bilanzierung folgt dem Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) und dem Ansatz «Operational Control» und, sofern nicht anders erwähnt, dem Ansatz «market-based». Wenn möglich, wird zwischen eigentümer- und mieterkontrollierten (Tenant-/Landlord-Controlled) Umweltkennzahlen differenziert. Ausserdem wurden die Empfehlungen der Arbeitsgruppe der Charta Kreislaufforientiertes Bauen zu Scope 3-Emissionen in der Immobilienbranche umgesetzt, welche

im [Whitepaper «Scope 3 – Real Estate»](#) zusammengefasst sind. Dem Ansatz des Whitepapers folgend orientiert sich die Emissionsbilanzierung an den Modulen der Lebenszyklusbetrachtung gemäss SN EN 15804 und basiert auf der Zuweisung von Scope 3-Kategorien für einen direkten Investor, der bei Bauprojekten als Bauherrschaft auftritt oder Bestandsliegenschaften erwirbt und diese im Portfolio mit dem Fokus auf Rendite hält.

Die nachfolgende Abbildung visualisiert die angewendete Bilanzierungslogik der Treibhausgasemissionen für Swiss Prime Site (Greenhouse Gas Protocol / Operational Control).



Daraus resultiert die folgende Berücksichtigung von Umweltkennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht von Swiss Prime Site:

CO₂-Emissionen Scope 1 und Scope 2

Es werden das gesamt gehaltene Immobilienportfolio von Swiss Prime Site Immobilien sowie die selbst genutzten Büroflächen für Swiss Prime Site Immobilien und Swiss Prime Site Solutions (inkl. angemieteter Flächen) berücksichtigt.

CO₂-Emissionen Scope 3 Immobilienportfolio

Im Kontext der Betriebsemissionen werden die Emissionen aus vorgelagerten Aktivitäten für Energieerzeugung und -verteilung in der Scope 3-Kategorie 3.3 für das eigengehaltene Immobilienportfolio sowie die eigengenutzten Flächen berücksichtigt. Die nachgelagerten Aktivitäten (mieterkontrollierte Energieverbräuche) werden in der Scope 3-Kategorie 3.13 ausgewiesen.

Die Emissionen in Bezug auf den Einkauf von Services und Mitteln für den Betrieb und Unterhalt (Scope 3-Kategorie 3.1) sowie für bauliche Aktivitäten zur Instandhaltung und Umbau (Scope 3-Kategorie 3.2) wurde abgeschätzt. Die Emissionen mit Bezug zum betriebliche Abfälle im Immobilienportfolio (Scope 3-Kategorie 3.5) wurden Objektbezogen ermittelt und wo nötig berechnet.

CO₂-Emissionen Scope 3 Entwicklungsprojekte

Im Fokus der Bautätigkeit (Neubau und Erneuerung) für das eigene Immobilienportfolio stehen in der vorgelagerten Wertschöpfungskette die Herstellung von Baumaterialien sowie deren Transport und Verarbeitung am Bau. Im Einklang mit dem GHG Protocol und den Empfehlungen des oben genannten Whitepapers werden die damit verbundenen Emissionen der Scope 3-Kategorie 3.2 Herstellung und Errichtung zugeordnet. Der Rückbau von Gebäuden und Gebäudeelementen sowie deren Recycling und Entsorgung im Sinne der Kreislaufwirtschaft werden der Scope 3-Kategorie 3.5 Rückbau und Entsorgung zugeordnet.

CO₂-Emissionen Scope 3 Corporate

Die Geschäftsaktivitäten mit rund 200 Mitarbeitenden verursachen Scope 3-Emissionen im Kontext von Geschäftsreisen (Scope 3-Kategorie 3.6), Pendelverkehr der Mitarbeitenden (Scope 3-Kategorie 3.7) sowie Einkauf von Büromaterial und Dienstleistungen (Scope 3-Kategorie 3.1). Die Emissionen in diesen Kategorien wurden abgeschätzt.

Die nachfolgende Tabelle ordnet die für die Scope 3-Emissionen relevanten Aktivitäten gemäss den Scope 3-Kategorien nach dem Greenhouse Gas Protocol.

CO₂-Emissionen Scope 3

Scope 3 Kategorie	Bezeichnung GHG Protokoll	Bezeichnung Swiss Prime Site	Beschreibung/Kommentar	Relevanz
3.1	Eingekaufte Waren- und Dienstleistungen	Betrieb und Unterhalt	Emissionen aus dem operativen Aufwand während der Nutzungsphase der Immobilien (inkl. Reparatur und Wartung)	Mittel
		Büromaterial und Dienstleistungen	Emissionen aus dem Material- und Dienstleistungsaufwand (Corporate)	Gering
3.2	Kapitalgüter	Herstellung und Errichtung	Emissionen aus der Herstellungs- und Errichtungsphase von Entwicklungsprojekten	Hoch
		Instandhaltung und Umbau	Emissionen aus der Instandhaltung, Erneuerung, dem Unterhalt und Umbau während der Nutzungsphase der Immobilien	Hoch
3.3	Energie- und brennstoffbezogene Aktivitäten	Vorgelagerte Energieaktivitäten	Vorgelagerte Emissionen aus der Beschaffung von Energie/Brennstoffen in der Nutzung, welche nicht bereits in 1 und 2 enthalten sind	Mittel
3.4	Vorgelagerter Transport und Vertrieb	Vorgelagerter Transport und Vertrieb	Bereits in Kategorie 3.1 und 3.2 abgedeckt	Gering
3.5	Abfälle aus dem Betrieb	Rückbau und Entsorgung	Emissionen aus Rückbau- und Entsorgungstätigkeiten von Entwicklungsprojekten	Mittel
		Abfall im Immobilienbetrieb	Abfall im Betrieb während der Nutzungsphase der Immobilien	Gering
3.6	Geschäftsreisen	Geschäftsreisen	Mobilität im Rahmen der Geschäftstätigkeit (inkl. Hotelübernachtungen)	Gering
3.7	Pendelverkehr der Mitarbeitenden	Pendelverkehr der Mitarbeitenden	Mobilität im Rahmen der Pendelaktivität der Mitarbeitenden	Gering
3.8	Vorgelagerte geleaste Vermögenswerte	Angemietete Büroflächen	Emissionen aus benötigter Energie für angemietete Büroflächen (Corporate), sofern nicht unter Scope 1+2 bereits abgedeckt	Gering
3.9	Nachgelagerter Transport und Vertrieb	N/A ¹	Emissionen aus dem Transport und der Verteilung von Produkten, die an Endverbraucher mit Fahrzeugen und Anlagen, die das bilanzierende Unternehmen nicht besitzt oder direkt kontrolliert, verkauft werden	N/A ¹
3.10	Verarbeitung der verkauften Produkte	N/A ¹	Emissionen aus der Verarbeitung verkaufter Produkte durch Dritte	N/A ¹
3.11	Verwendung der verkauften Produkte	N/A ¹	Da Liegenschaften gehalten und nicht als Produkt angeschaut werden, werden nachgelagerte Emissionen aus der Nutzungsphase nicht aufgeführt	N/A ¹
3.12	End-of-Life-Behandlung der verkauften Produkte	N/A ¹	Da Liegenschaften gehalten und nicht als Produkt angeschaut werden, werden nachgelagerte Emissionen aus der Nutzungsphase nicht aufgeführt	N/A ¹
3.13	Nachgelagerte geleaste Vermögenswerte	Mieterkontrollierter Energiebezug	Emissionen aus mieterkontrolliertem Energiebezug (insb. Mieterstrom) während der Nutzungsphase von Immobilien	Mittel
3.14	Franchise	N/A ¹	Emissionen aus Franchise-Betrieben	N/A ¹
3.15	Investitionen	Investierte Immobilien	Emissionen aus investierten Immobilien und dem Asset Management mit operativer Kontrolle des laufenden Betriebs (separate Berichterstattung)	Hoch

¹ Diese Scope 3-Emissionskategorie ist für Swiss Prime Site nicht materiell.

Methodik Umweltkennzahlen Scope 1 und 2 sowie Scope 3.3 und 3.13 im Immobilienportfolio (Offenlegung von Umweltkennzahlen im Berichtsjahr)

Die nachfolgenden Erläuterungen beziehen sich auf die Offenlegung der Umweltkennzahlen für das Berichtsjahr. Sie bilden gleichzeitig auch die Ausgangslage für die Prognose der Emissionen im CO₂-Absenkpfad. Die ergänzenden Rahmenbedingungen zum Absenkpfad sind im Folgekapitel «Erläuterungen zum CO₂-Absenkpfad» beschrieben.

Liegenschaften/Portfolio

Die Umweltkennzahlen beinhalten alle Liegenschaften, welche sich im Berichtsjahr im Eigentum/Bestand von Swiss Prime Site befanden, inkl. angekaufter/ verkaufter Liegenschaften zum jeweiligen Zeitpunkt (vgl. separate Liegenschaftsliste im Kapitel Nachhaltigkeitskennzahlen). Objekte die aus dem Bestand ins Entwicklungsportfolio überführt oder in Betrieb genommen werden, sind ebenfalls bis bzw. ab dem entsprechenden Zeitpunkt enthalten. Ausgenommen sind Liegenschaften, für welche Swiss Prime Site nicht die volle operative Kontrolle hat (z.B. Minderheitsbeteiligungen).

Referenzflächen

Die verwendeten Flächenangaben beziehen sich auf die Energiebezugsfläche (EBF). Es werden, sofern vorhanden, die ausgemessenen Energiebezugsflächen verwendet. Sind in Einzelfällen die Energiebezugsflächen für den Berichtszeitraum nicht vorhanden, werden diese in Anlehnung an die methodischen Grundlagen zum CO₂e-Report von Real Estate Investment Date Association (REIDA) mit den entsprechenden Umrechnungsfaktoren auf Basis der vermieteten Flächen aus dem Objektinventar umgerechnet. Stichtagbezogene Aussagen für spezifische Kennzahlen beziehen sich auf den Liegenschaftsbestand und die entsprechende Bezugsfläche per 31.12.

Zuordnung nach Nutzungsarten

Die Aufteilung nach Nutzungsarten folgt dem Objektinventar und der entsprechenden Zuordnung zu den Nutzungsarten (Verkauf, Büro, Hotel/Gastro, Leben im Alter, Logistik, Übrige). Bei gemischtgenutzten Liegenschaften wurde die Liegenschaft zu der Nutzungsart gezählt, welche flächenmässig (EBF) den grössten Anteil ausmacht.

Für die Ausweisung der Umweltkennzahlen spezifisch gemäss den Anforderungen von ISS ESG werden die Nutzungsarten wie folgt zugeordnet: Retail = Verkauf, Hotel/Gastro; Office = Büro; Wohnen = Wohnen im Alter; Andere = Logistik, Übrige.

Ressourcen- und Energieverbrauchsdaten

Die Ressourcen- und Energieverbrauchsdaten werden auf jährlicher Basis erhoben und, sofern nicht anders vermerkt, pro Kalenderjahr ausgewiesen.

Die Energieverbrauchsdaten des Immobilienportfolios werden dem Energiemanagementsystem e3m direkt entnommen. Die Erfassung erfolgt jeweils durch die in den Liegenschaften verbauten Zähler (automatisch) oder über vorhandene Abrechnungen (manuell). Ebenfalls werden Daten bei Energielieferanten oder Verbrauchern (insb. Mietenden) direkt eingefordert (Green Leases).

Wo Verbrauchsdaten oder Rechnungsbelege zum Jahresende nicht vorhanden sind, werden Schätzungen des Verbrauches erstellt. Diese Verbrauchsschätzungen basieren für Elektrizität und Wärme auf der SIA-Norm 2024:2021, bei Wasser auf Vorjahreswerten der entsprechenden Zeitperiode, auf portfoliointernen Benchmarks nach Nutzungsarten sowie unter Berücksichtigung der Witterungsbereinigung.

Der Stromverbrauch der Mietenden, sofern dieser nicht vorliegt, erfolgt mittels Berechnung über den Nutzungstyp und Kennzahlen gemäss SIA 2024:2021 auf Grundlage der vermietbaren Fläche. Erfasst werden die Verbräuche aus dem Betrieb der Liegenschaften im Immobilienportfolio sowie den eigengenutzten (bzw. intern/extern angemieteten) Flächen. Darin enthalten sind sämtliche zugekauften Energieträger wie Strom, Brennstoffe, Fernwärme und Wasser sowie der mittels Photovoltaikanlagen produzierte Strom.

Elektrizität, die für die Wärmeerzeugung (insbesondere Wärmepumpen) genutzt wird, wird unter Wärme aufgeführt und zählt mit der Umweltwärme zusammen zum Gesamtwärmeverbrauch. Falls kein separater Zähler vorhanden ist und die Elektrizität zur Wärmeerzeugung nicht unterscheidbar ist, wird die Elektrizität unter Allgemeinstrom aufgeführt.

Die Umweltwärme für Wärmepumpen wird gem. ISO 52000-1:2017 und SIA 380:2022 bilanziert. Die Umweltwärme wird anhand der Jahresarbeitszahl von Wärmepumpen gem. Standard-JAZ von 3.5 berechnet (SIA 384/3:2020, WP Aussenluft standardmässig, Vorlauftemperatur < 35 °C standardmässig).

Elektrizität, die für die Kälteerzeugung genutzt wird, wird zusammen mit der bezogenen Fernkälte unter der Kategorie Kälte aufgeführt. Aufgrund fehlender methodischer Standards wird kein Pendant zu der «Umweltwärme» bei der mit Elektrizität erzeugten Wärme dazugerechnet. Falls kein separater Zähler vorhanden ist und die Elektrizität zur Kälteerzeugung nicht unterscheidbar ist, wird die Elektrizität unter Allgemeinstrom aufgeführt.

Nahwärme wird nach der REIDA-Methodik erfasst (Wärmeverbund innerhalb Areal / Überbauung; inkl. Contracting).

Der ausgewiesene Gesamtenergieverbrauch umfasst den gesamten Verbrauch für die Bereitstellung von Wärme und Kälte, den Betrieb von technischen Anlagen (z. B. für Beleuchtung, Lüftung, Aufzugsanlagen sowie für den Allgemein- und Eigentümerstrom, z. B. in Parkgaragen) sowie den Stromverbrauch der Mietenden.

Der eigenproduzierte und verbrauchte Photovoltaikstrom (Eigenverbrauch) wird auf den jeweiligen Verbraucher (Eigentümer oder Mieter) zugewiesen und ihm angerechnet.

Vorjahreswerte / Re-Statement-Policy

Vorjahreswerte, welche Schätzungen enthalten, werden im vorliegenden Bericht nicht durch effektiv gemessene Verbrauchsdaten überschrieben.

Im Fall von methodischen Anpassungen, Neudefinitionen von Kennzahlen oder der Erkennung wesentlicher Fehler in zuvor veröffentlichten Daten erfolgt eine Neudarstellung (Restatement) der entsprechenden Vorjahreswerte. Sofern Anpassungen erfolgen, werden diese im Einzelfall mit Fussnoten oder in den Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen beschrieben.

Witterungsbereinigung

Die Energieverbrauchszahlen werden im Bericht, sofern nicht anders erwähnt, mit akkumulierten Temperaturdifferenzen (ATD) gemäss SIA 380:2022, Anhang F, witterungsbereinigt ausgewiesen. Die Berechnung der Referenzwerte folgt der REIDA-Methodik v1.2, Anhang A.2. Die Liegenschaften werden den jeweiligen Klimastationen nach SIA 2028:2010 zugeordnet.

Emissionsfaktoren

Die Treibhausgasemissionsfaktoren, die zur Anwendung kommen, sind die Intep Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor (2024), aktualisiert durch REIDA, Stand 1.4.2025 (direkte und Upstream-Emissionen in CO₂-Äquivalenten). Für Fernwärmenetze werden die Treibhausgasemissionsfaktoren jeweils jährlich auf der Basis des vom Energiewerk gelieferten Energiemix sowie den Emissionsfaktoren (gewichtet) ermittelt. Die Bilanzierung beinhaltet die folgenden Treibhausgase: Kohlenstoffdioxid (CO₂), Kohlenstoffmonoxid (CO), Methan (CH₄), Lachgas (N₂O), Fluorkohlenwasserstoffe (HFC), perfluorierte Kohlenstoffe (PFC), Schwefelhexafluorid (SF₆) und Stickstofftrifluorid (NF₃). Die gemäss GHG Protocol zu bilanzierenden anergenen Emissionen werden analog zu der REIDA-Methodik im Scope 2 bilanziert. Anergene Emissionen beinhalten die fossilen Emissionen aus der Kehrlichtverbrennung.

Schnittstelle Mieter/Vermieter und Zuordnung Scope 1, 2 sowie 3.13

Die Zuordnung der Emissionen nach Scopes folgt dem Greenhouse Gas Protocol und dem Ansatz der «Operational Control» bzw. der Aufteilung nach eigentümer- vs. mieterkontrollierten Energieverbräuchen/Emissionen. Die Kontrolle liegt bei der Partei, die über den Energieeinkauf bzw. das Medium entscheidet. Bei Elektrizität betrifft das die Wahl des Stromprodukts und bei Wärme die Entscheidungsgewalt über die Art der Wärmeerzeugung bzw. des Energieprodukts. Eigentümerkontrollierte Verbräuche/Emissionen (meist Wärmeerzeugung und Allgemeinstrom) werden den Scopes 1 und 2 zugeordnet. Mieterkontrollierte Verbräuche/Emissionen (Mieterstrom und mieterkontrollierte Wärmeerzeugung bei entsprechenden Verträgen) werden der Scope 3-Kategorie 3.13 zugeordnet.

Angemietete Flächen: Unter Berücksichtigung des Ansatzes zur operativen Kontrolle wird der von Swiss Prime Site oder ihren Gesellschaften eingekaufte Strom (Mieterstrom) bei angemieteten Flächen (andere Eigentümer der Liegenschaften) dem Scope 2 zugeordnet und die bezogene Wärme (sofern diese durch den Vermieter / andere Eigentümer beschafft wird) dem Scope 3.

Innerhalb des Scope 1 und 2 erfolgt die Zuweisung in Abhängigkeit des jeweiligen Energieträgers.

Berechnung der spezifischen Kennzahlen

Für die Berechnung der spezifischen Kennzahlen (insbesondere Energie, Wasser, Abfall und Treibhausgase) werden die absoluten Energie- und Ressourcenverbrauchsdaten (eigentümer- und mieterkontrollierte Verbräuche) der Liegenschaften gemäss Definition unter dem Punkt Liegenschaften/Portfolio durch die betroffene (Energiebezugs-)Fläche per Stichtag 31.12. geteilt.

Abfalldaten

Die Abfalldaten der Liegenschaften werden, wenn möglich, über Entsorgungsunternehmen detailliert erhoben. Für die anderen Liegenschaften werden anhand von Umfragen bei FM-Providern vor Ort Informationen zu Anzahl, Volumen und Entleerungsfrequenz der vorhandenen Abfallbehälter erhoben. Auf dieser Grundlage werden je Abfallkategorien Schätzungen vorgenommen (Methodologie entspricht den GRESB-Anforderungen). Die angewendete Methodik mit Schätzungen schränkt die Vergleichbarkeit mit den Vorjahreswerten ein.

Präzisierungen gegenüber der Berichterstattung 2024

Zur Erhöhung der Vergleichbarkeit und Transparenz, wurden die vorliegenden Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen sowie die entsprechenden Kennzahlen weiter präzisiert. Die Erläuterungen wurden insbesondere um die Beschreibung zum Umgang mit Scope 3-Emissionen, Wärmepumpen und Kälteanlagen, Liegenschaftszu- und Abgänge sowie den Umgang mit spezifischen Kennwerten erweitert.

Präzisierungen bei den Umweltkennzahlen

- Ausweitung der Offenlegung zu Scope 3-Emissionen
- In den Umweltkennzahlen wird die Elektrizität, welche für Wärmeerzeugung (insb. Wärmepumpen) eingesetzt wird, separat ausgewiesen.
- In den Umweltkennzahlen, wird die Elektrizität, welche für die Kälterzeugung eingesetzt wird (Kälteanlagen) sowie die bezogene Fernkälte, separat ausgewiesen.
- Portfolioveränderungen (Zu-/Abgänge) werden neu ab dem Zeitpunkt des Ankaufs/Inbetriebnahme bzw. bis zum Zeitpunkt des Verkaufs/Start Entwicklungsprojekt einer Liegenschaft in den Umweltkennzahlen berücksichtigt.

Externe Prüfung

PricewaterhouseCoopers AG hat eine externe Prüfung (begrenzte Sicherheit) über ausgewählte Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht der Swiss Prime Site AG für dieses Berichtsjahr durchgeführt (siehe Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers mit begrenzter Sicherheit, S. 115 ff.).

Erläuterungen zum CO₂-Absenkpfad (Prognose zur Entwicklung der spezifischen CO₂-Emissionen)

Um ihre Klimaziele definieren zu können, entwickelte Swiss Prime Site 2019 einen CO₂-Absenkpfad und berichtet seither jährlich im Rahmen der Nachhaltigkeitsberichterstattung über die Fortschritte und Massnahmen (abrufbar unter: sps.swiss/berichterstattung). Bei der Zielsetzung werden die CO₂-Intensität der Scope 1- und 2-Emissionen sowie die Scope 3-Emissionen (Scope 3-Kategorie 3.13 Mieterkontrollierter Energieverbrauch sowie Scope 3-Kategorie 3.3 Vorgelagerte Brennstoff- und energiebezogene Emissionen) auf Objektebene betrachtet.

CO₂-Kompensation und Negativemissionen

Swiss Prime Site verfolgt ihre Klimaziele konsequent ohne den Einsatz von direkten/eigenen CO₂-Kompensationsmassnahmen. Wir sind uns jedoch bewusst, dass zur Erreichung der internationalen und nationalen Klimaziele Negativemissionen erforderlich sind. Daher unterstützen wir Massnahmen und Technologien, die zur Reduktion und Entfernung von CO₂ aus der Atmosphäre beitragen, um einen nachhaltigen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Referenzkurve zur Einhaltung des 1.5-Grad-Klimaziels

Um den CO₂-Absenkpfad in den Kontext der internationalen Klimaziele zu stellen, wird die Referenzkurve des Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) für den 1.5-Grad-Klimapfad für Immobilien in der Schweiz (gewichtet nach Nutzungsverteilung im Portfolio) verwendet.

Berücksichtigte Liegenschaften

Der CO₂-Absenkpfad bezieht sich auf das Immobilienportfolios und berücksichtigt Objekte gemäss Objektinventar (Bestand per 31.12.) sowie laufende Projektentwicklungen.

Referenzflächen (Annahme zur Entwicklung)

Grundlage für den simulierten CO₂-Absenkpfad bilden die Umweltkennzahlen des Berichtsjahrs und die im Kapitel «Methodik Umweltkennzahlen» beschriebene Systemgrenze (Umgang mit An- und Verkauf). Massgebend ist das Objektinventar per 31.12. Entwicklungsprojekte bzw. die damit verbundenen Flächen werden in dem Jahr im Absenkpfad aufgenommen, in dem sie aus dem Bau in den Bestand überführt werden. Zugekaufte Liegenschaften werden ab Datum des Zukaufs berücksichtigt.

Referenzjahr

Das Jahr 2019 wird als Referenzjahr für die Klimaziele verwendet.

Treibhausgasemissionsfaktoren (Annahme zur Entwicklung)

Die Treibhausgasemissionsfaktoren für künftige Energieträgerwechsel werden auf Basis der im Berichtsjahr geltenden Emissionsfaktoren je Energieträger (Market-Based-Ansatz) berücksichtigt und jährlich angepasst. Für Fernwärmenetze werden die Treibhausgasemissionsfaktoren jeweils jährlich auf der Basis des vom Energiewerk gelieferten Energiemix ermittelt (vgl. Kapitel «Methodik Umweltkennzahlen»).

Für die Treibhausgasemissionsfaktoren von Strom und Fernwärme (Scope 2- sowie Scope 3-Kategorie 3.3) wird auf Grundlage der langfristigen Klimastrategie der Schweiz sowie der Energieperspektive 2050+ zusätzlich prognostiziert, dass die nationalen Klimaziele – Netto-Null bis 2050 – zu einer kontinuierlichen Verbesserung der Treibhausgasemissionsfaktoren für Fernwärme und Strom führen (Annahme lineare Abnahme bis 2050 bzw. sofern kantonale Ziele darüber hinausgehen, früher).

Stromeigenproduktion mit Photovoltaikanlagen

Der vor Ort produzierte und genutzte Strom (Eigenverbrauch) wird als solcher gemessen und führt zu einem reduzierten Stromeinkauf. Sofern möglich, werden die produzierten Herkunftsnachweise (HKN) nicht verkauft, sondern in der Bilanzgruppe behalten. Für die Prognose werden nur die bereits vorhandenen Photovoltaikanlagen und deren Produktionsmengen berücksichtigt.

Energieeffizienz (Annahme zur Entwicklung)

Eine Reduktion der Verbrauchsdaten aufgrund von Effizienzmassnahmen (Gebäudehüllensanierungen, Betriebsoptimierungen etc.) werden nicht vorweggenommen (keine prognostizierten Annahmen).

Like-for-like-Werte (LfL)

Die «Like-for-like»-Betrachtung umfasst jeweils diejenigen Liegenschaften, welche sowohl im Berichtsjahr wie auch im Referenzjahr in den Umweltkennzahlen berücksichtigt sind.

Methodik Umweltkennzahlen Scope 3

Methodischer Ansatz Umweltkennzahlen Scope 3 bei Immobilien

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 folgen wir den Empfehlungen des oben genannten Whitepapers. Die einzelnen Aktivitäten werden den Scope 3-Kategorien 1, 2, 3, 5 und 13 des GHG Protocols zugeordnet (Angaben zur Berechnung der Scope 3-Kategorien 3.3 und 3.13 finden sich im vorhergehenden Kapitel).

Methodik CO₂-Emissionen Scope 3.2 und 3.5 in Entwicklungsprojekten

Die Emissionen der Phase A, B1 bis B4 und C wurden elementenspezifisch berechnet, dies unter Berücksichtigung ihrer Bezugsgrösse (Fläche, Länge, Volumen, Leistung und weitere technische Kennwerte), ihrer Instandsetzung, Erneuerung und ihres Ersatzes, ihrer Materialisierung und spezifischen Emissionsfaktoren (kg CO₂e pro Bezugsgrösse).

Für das Berichtsjahr 2025 wurden vier Entwicklungsprojekte berücksichtigt. Davon wurden zwei im Jahr 2025 fertiggestellt und zwei neue Projekte gestartet. Aus Ökobilanzen, die für die Nachhaltigkeitszertifizierung erstellt wurden, lagen für alle Entwicklungsprojekte detaillierte Datensätze zur Materialisierung für eine Auswahl der Bauteile vor. Bei Projekten, die 2025 begonnen wurden, sind dies provisorische Werte, da der Bau- und Zertifizierungsprozess noch nicht abgeschlossen ist. Konkrete Berechnungsgrundlagen lagen jedoch schon für den Rückbau der alten Bausubstanz vor, die im Berichtsjahr bereits abgeschlossen werden konnte. Für die Bauteilgruppen der Gebäudekonstruktion und der Gebäudehülle liegt in der Regel die Materialisierung mit ihren spezifischen Emissionsfaktoren sowie deren jeweilige Lebensdauer vor. Nicht abgedeckte Bauteile wie z. B. Innenwände wurden durch Kennwerte ergänzt, die z. B. aus dem Gebäudeparkmodell oder den LCA-Software-Lösungen stammen.

Den Berechnungen lagen u. a. Daten zugrunde, welche von beauftragten Planern mittels spezifischer Software-Lösungen erarbeitet wurden. Die zur Verfügung stehenden Datensätze sind softwarespezifisch und demgemäss unterscheiden sich diese bis zu einem gewissen Grad darin, nach welcher Art sie kategorisiert sind. Weiter liegt dem SNBS Standard eine Lebensdauer von 60 Jahren zugrunde und beim Label SGNI nur 50 Jahre. JED Schlieren wird gemäss der Software GrEG aufgeschlüsselt und die übrigen drei Projekte gemäss der Software Lesosai. Eine Abgrenzung zwischen Emissionen, die der Eigentümerin zuzuordnen sind, und Emissionen des Mieterausbaus, konnte aufgrund der Datenlage nur grob abgeschätzt werden. Hier wird künftig eine Verfeinerung angestrebt.

Auf Basis der vorliegenden Ökobilanzdaten werden die anfallenden Emissionsmengen gemäss SN EN 15804+A2:2019 auf die Gebäudephasen aufgeteilt und nach dem Investitionsprinzip den Jahren ihres Auftretens zugeordnet. Die Emissionen der Bauphase A werden dem Zeitpunkt der Fertigstellung des jeweiligen Entwicklungsprojekts zugeordnet. Die Emissionen, die bei der Bauteilerneuerung oder bei deren Ersatz nach 20, 30 oder 40 Jahre anfallen (Betriebsphase B1 bis B5), werden entsprechend auf der Zeitachse nach 20, 30 bzw. 40 Jahren verortet. Die Emissionen, die sich aus dem Rückbau der alten Bausubstanz ergaben (Phase C), wurden mittels Kennzahlen abgeschätzt und dem Zeitpunkt des Rückbaus zugeordnet.

Methodik CO₂-Emissionen Scope 3.1 und 3.2 im Immobilienportfolio

Bautätigkeiten im Immobilienportfolio unterscheiden wir gemäss den Empfehlungen des Whitepapers in Aktivitäten zum Betrieb und Unterhalt (Kategorie Scope 3.1), was vor allem Reparaturen und Wartung beinhaltet. Die entsprechenden Emissionen werden ausgabenbasiert mit Emissionsfaktoren der Datenbank EXIOBASE (www.exiobase.eu) abgeschätzt. Aktivitäten zur Instandhaltung und zum Umbau sind der Kategorie Scope 3.2 zugeordnet. Je nach Datenlage werden die Emissionen der Instandsetzungs- und Erneuerungsprojekte nach einer der beiden folgenden Ansätze des oben erwähnten Whitepapers abgeschätzt:

- Benchmark: Zuordnen von Kennwerten (kg CO₂e/m² EBF), differenziert nach Projektart und Gebäudetyp
- Ausgabenbasiert: Zuordnen der Projektinvestitionen (Millionen CHF) zu den folgenden Projektarten und Multiplikation mit dem entsprechenden Emissionsfaktor (kg CO₂e pro CHF). Als Emissionsfaktoren werden Werte aus der Datenbank EXIOBASE verwendet:

Methodik CO₂-Emissionen Scope 3.1, 3.6, 3.7 im Corporate-Bereich

Scope 3-Emissionen zum Einkauf von Büromaterial und Dienstleistungen (Scope 3-Kategorie 3.1) sowie Scope 3-Emissionen von Geschäftsreisen (Scope 3-Kategorie 3.6) werden nach dem ausgabenbasierten Ansatz unter Verwendung von Emissionsfaktoren der oben genannten EXIOBASE-Datenbank abgeschätzt.

Scope 3-Emissionen zum Pendelverkehr der Mitarbeitenden (Scope 3-Kategorie 3.7) werden aufgrund der Verteilung der Mitarbeitenden nach Standorten mit Statistiken zur Mobilität in der Schweiz (nach BFS – Pendlermobilität, Mikrozensus) zu Pendelstrecken und Modalsplit der Mobilität abgeschätzt.

Umweltkennzahlen Scope 3.15 Investiertes Investment

Die Immobilienfonds der Swiss Prime Site Solutions (insb. IFC/Akara) legen ihre Umweltkennzahlen in separaten Berichten offen, insbesondere auch die Treibhausgasbilanz zum Betrieb der fremdfinanzierten Immobilienportfolios. Aus Sicht der Swiss Prime Site wird dies der Scope 3-Kategorie 3.15 zugeordnet.

EPRA sBPR Kennzahlen

EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen Umwelt

				Gesamtes Portfolio					Abdeckungs- grad
				Absolute Performance (Abs)		Like-for-Like Performance (LfL)			
				2024	2025	2024	2025	% change	
EPRA-Code	Einheit	Indikator	Kategorie	2024	2025	2024	2025	% change	%
Electricity¹	MWh	Elektrizität	Gesamter Strom	148 185	134 394	139 497	126 607	–9.2	100
			Gesamt eigentümerbezogener Strom	119 796	56 268	112 903	55 046	–51.2	96.0
			Anteil des eigentümerbezogenen Stroms aus erneuerbaren Quellen	117 349	56 230	110 456	55 011	–50.2	59.5
			Gesamt mieterbezogener Strom	28 389	78 126	26 594	71 561	169.1	100
DH&C-Abs, DH&C-LfL	MWh	Fernwärme und -kühlung	Gesamt Heizung und Kühlung	68 063	54 655	57 718	46 220	–19.9	100
			Gesamt eigentümerbezogene Fernwärme und -kühlung	55 082	54 508	46 434	46 220	–0.5	96.0
			Anteil der eigentümerbezogenen Fernwärme und -kühlung aus erneuerbaren Quellen	40 283	35 139	33 286	29 563	–11.2	59.5
			Gesamt mieterbezogene Fernwärme und -kühlung	12 981	147	11 284	0	–100	100
Fuels-Abs, Fuels-LfL	MWh	Brennstoffe	Gesamt Brennstoffe	47 922	40 498	47 388	38 814	–18.1	100
			Gesamt eigentümerbezogene Brennstoffe	31 506	40 094	30 972	38 493	24.3	96.0
			Anteil der eigentümerbezogenen Brennstoffe aus erneuerbaren Quellen	3 591	6 229	3 457	5 910	71.0	59.5
			Gesamt mieterbezogene Brennstoffe	16 416	404	16 416	321	–98.0	100
Energy-Int	kWh/m²/a	Energieintensität	Eigentümerbezogene Energie	163.0	139.1	159.8	140.9	–11.8	100
GHG-Dir-Abs	t CO₂e	Direkt (Scope 1)	Gesamt direkte Emissionen (Scope 1)	8 220	6 462	8 147	6 224	–23.6	100
GHG-Indir-Abs		Indirekt (Scope 2)	Gesamt indirekte Emissionen Scope 2 (marktbasierter Ansatz)	4 296	5 062	3 519	4 268	21.3	100
			Gesamt indirekte Emissionen Scope 2 (standortbasierter Ansatz)	7 016	5 603	5 955	4 853	–18.5	100
GHG-Indir-Abs		Indirekt (Scope 3)	Gesamt Scope 3-Emissionen	8 108	6 155	7 336	5 600	–23.7	100
Total		Scope 1 + Scope 2 (marktbasiert) + Scope 3	Gesamt Scope 1 + Scope 2 (marktbasiert) + Scope 3.3 + Scope 3.13	23 344	17 679	21 438	16 092	–24.9	100
		Scope 1 + Scope 2 (standortbasiert) + Scope 3	Gesamt Scope 1 + Scope 2 (standortbasiert) + Scope 3.3 + Scope 3.13	20 624	18 220	19 002	16 677	–12.2	100
Outside of scopes		Direkt+indirekt	Bioenergie	33 161	24 611	28 862	21 011	–27.2	100

nach Immobilientyp

Anteil Schätz- ungen															
	Retail					Büro					Andere				
%	2024 (Abs)	2025 (Abs)	2024 (LfL)	2025 (LfL)	% change	2024 (Abs)	2025 (Abs)	2024 (LfL)	2025 (LfL)	% change	2024 (Abs)	2025 (Abs)	2024 (LfL)	2025 (LfL)	% change
55.8	38 781	38 662	38 717	37 836	-2.3	84 131	73 104	78 288	69 062	-11.8	25 274	22 628	22 492	19 709	-12.4
13.0	36 394	24 964	36 330	24 697	-32.0	63 886	22 652	59 839	21 817	-63.5	19 516	8 653	16 734	8 532	-49.0
13.0	35 688	24 964	35 624	24 697	-30.7	62 179	22 652	58 131	21 817	-62.5	19 482	8 614	16 700	8 497	-49.1
86.0	2 387	13 698	2 387	13 139	450.4	20 245	50 452	18 449	47 245	156.1	5 758	13 975	5 758	11 177	94.1
26.9	5 623	5 303	5 527	5 258	-4.9	38 913	30 349	36 682	28 902	-21.2	23 527	19 004	15 509	12 060	-22.2
26.0	5 435	5 303	5 340	5 258	-1.5	28 210	30 202	27 675	28 902	4.4	21 437	19 004	13 418	12 060	-10.1
29.8	3 296	3 525	3 242	3 495	7.8	19 599	16 975	19 365	16 191	-16.4	17 388	14 638	10 680	9 878	-7.5
100	188	0	188	0	-100	10 703	147	9 006	0	-100	2 091	0	2 091	0	-100
20.1	18 185	11 435	18 185	10 839	-40.4	14 903	15 229	14 368	15 229	6.0	14 834	13 833	14 834	12 746	-14.1
19.0	14 061	11 435	14 061	10 839	-22.9	12 722	15 229	12 188	15 229	25.0	4 723	13 429	4 723	12 425	163.1
28.6	1 432	329	1 432	295	-79.4	1 465	2 403	1 331	2 403	80.5	694	3 497	694	3 212	362.8
100	4 125	0	4 125	0	-100.0	2 181	0	2 181	0	-100.0	10 111	404	10 111	321	-96.8
43.0	182.3	174	182	169	-7.2	164	138	166	149	-10.3	144	118	128	104	-18.7
17.0	3 224	2 095	3 224	1 993	-38.2	2 851	2 506	2 778	2 506	-9.8	2 145	1 860	2 145	1 725	-19.6
20.0	555	546	544	541	-0.6	2 746	3 206	2 407	3 088	28.3	995	1 309	568	640	12.7
26.0	957	738	948	730	-23.0	3 865	3 078	3 600	2 952	-18.0	2 194	1 787	1 406	1 170	-16.8
26.0	1 885	1 213	1 880	1 175	-37.5	3 622	2 996	3 284	2 884	-12.2	2 602	1 947	2 172	1 540	-29.1
21.6	5 664	3 854	5 648	3 709	-34.3	10 338	8 708	9 662	8 478	-12.3	5 742	5 116	4 885	3 905	-20.1
23.1	6 066	4 046	6 052	3 898	-35.6	9 219	8 580	8 469	8 342	-1.5	6 941	5 594	5 723	4 435	-22.5
32.2	4 432	3 310	4 395	3 253	-26.0	18 412	12 989	17 157	12 461	-5.5	10 318	8 311	7 311	5 297	-27.5

EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen Umwelt

				Gesamtes Portfolio					Abdeckungs- grad
				Absolute Performance (Abs)		Like-for-Like Performance (LfL)			
				2024	2025	2024	2025	% change	
EPRA-Code	Einheit	Indikator	Kategorie	2024	2025	2024	2025	% change	%
GHG-Int	kg CO ₂ e/m ² /a	Emissions- intensität	Scope 1 und 2 Emissionen (marktbasiert)	7.2	6.7	8.7	6.7	− 23.5	100
			Scope 1 und 2 Emissionen (standortbasiert)	8.8	7.0	7.2	7.0	− 2.4	100
Water-Abs Water-LfL	m ³ /a	Wasser	Gesamtes Wasser	641 345	636 457	586 920	588 123	0.2	100
			Gesamt eigentümerbezogenes Wasser	445 860	448 762	401 455	418 453	4.2	83.0
Water-Int	m ³ /m ² /a	Wasserintensität	eigentümerbezogenes Wasser	0.37	0.37	0.37	0.37	0.0	100
Waste-Abs, Waste-LfL	Tonnen	Gesamt erzeugter Abfall	Gefährlicher Abfall	30	228	30	45	50.0	89.1
			Nicht-gefährlicher Abfall	7 886	11 057	7 539	9 840	30.5	89.1
		Gesamtgewicht des Abfalls aufgeteilt auf Ent- sorgungs- und Umleitungsweg	Deponie	0	0	0	0	0.0	100
			Verbrennung	4 814	6 356	4 584	6 142	34.0	89.0
			Recycling	3 102	4 929	2 985	3 743	25.4	89.0
Cert-Tot	Anzahl	Energierating/ GEAK	Anzahl Liegenschaften mit Ener- gierating	42	77	41	74	80.5	53.7
	% FV		% des Portfolios mit Energierating nach Wert (CHF)	29.5	48.2	31.1	52.7	69.3	53.7
	% FV	BREEAM in use	Outstanding/Excellent	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
			Very Good	5.0	14.6	5.5	15.5	182.2	15.0
			Good	37.0	37.9	41.1	41.9	1.9	45.0
			Acceptable/Pass	19.8	16.4	21.9	18.5	− 15.5	19.5
	% FV	LEED	Platin	3.0	3.0	3.3	3.4	2.7	2.5
			Gold	9.0	9.3	8.4	10.6	25.6	4.2
			Silber	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
			Zertifiziert	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	% FV	Minergie	Zertifiziert	30.3	24.8	27.6	23.5	− 15.0	16.5
	% FV	DGNB/SGNI	Platin	0.0	2.3	0.0	0.0	0.0	1.9
			Gold	1.5	1.6	1.7	1.8	2.9	1.8
			Silber	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	% FV	SNBS	Platin	0.0	3.0	0.0	0.0	0.0	2.1
			Gold	1.5	0.9	1.7	0.0	0.0	0.9
			Silber	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

¹ Der für den Betrieb von Wärmepumpen eingesetzte Elektrizitätsverbrauch ist integriert.

nach Immobilientyp

Anteil Schätz- ungen	Retail					Büro					Andere				
%	2024 (Abs)	2025 (Abs)	2024 (LfL)	2025 (LfL)	% change	2024 (Abs)	2025 (Abs)	2024 (LfL)	2025 (LfL)	% change	2024 (Abs)	2025 (Abs)	2024 (LfL)	2025 (LfL)	% change
18.9	9.7	8	10	8	−20.5	8	6	8	7	−14.3	7	7	6	6	−12.4
21.4	10.7	9	11	8	−22.8	6	6	7	7	3.1	9	8	8	7	−18.1
23.7	151 707	116 195	151 284	114 445	−24.4	254 776	293 618	228 206	274 650	20.4	234 863	226 643	207 430	199 027	−4.1
20.7	108 060	84 405	107 637	83 238	−22.7	203 706	215 350	187 156	205 460	9.8	134 094	149 006	106 662	129 754	21.6
23.7	0.39	0.35	0.39	0.35	−10.3	0.29	0.32	0.29	0.34	17.2	0.50	0.47	0.48	0.46	−4.2
2.6	13	2	13	2	−84.6	16	38	16	38	137.5	2	187	2	4	100.0
3.0	1826	2509	1826	2479	35.8	4683	3924	4405	3853	−12.5	1377	4624	1309	3507	167.9
0.0	0	0	0	0	0.0	0	0	0	0	0.0	0	0	0	0	0.0
2.0	937	1304	937	1276	36.2	3181	2281	2989	2246	−24.9	696	2770	659	2619	297.4
3.0	902	1207	902	1205	33.6	1517	1681	1431	1645	15.0	684	2041	652	892	36.8
5	13	5	13	160.0	32	44	31	42	35.5	5	20	5	19	280.0	
13.4	43.3	13.4	43.3	222.7	38.6	45.5	40.9	50.7	23.9	20.7	63.9	25.2	73.0	189.8	
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
0.0	3.9	0.0	3.9	0.0	7.7	20.6	8.8	22.1	151.0	2.5	2.6	3.1	3.2	1.6	
51.6	34.1	51.7	34.1	−34.1	29.6	37.1	33.4	41.1	22.9	42.2	45.3	51.4	55.5	8.0	
19.4	25.4	19.1	25.4	32.9	19.3	12.8	21.9	14.7	−33.0	22.3	21.0	27.2	25.7	−5.6	
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	5.0	4.6	5.7	5.3	−7.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	15.3	14.3	14.5	16.3	12.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
25.4	7.0	25.4	7.0	0.0	36.7	32.2	31.2	30.0	−4.0	14.3	14.5	17.4	17.8	2.1	
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	13.9	0.0	0.0	0.0	0.0
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	2.6	2.4	2.9	2.7	−6.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	4.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	2.6	1.3	2.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen Soziales

EPRA-Code	Einheit	Indikator	Kategorie	Unternehmensperformance			
				2024		2025	
				Männer	Frauen	Männer	Frauen
Diversity-Emp	%	Geschlechtervielfalt	Anteil männlicher und weiblicher Mitarbeitende (inkl. Verwaltungsrat, Gruppen- und Geschäftsleitung)	51.6	48.4	54.4	45.6
		Geschlechterverteilung nach Ebene	Verwaltungsrat (SPS AG) inkl. Vorsitzender	57.1	42.9	57.1	42.9
			Geschäftsleitung (Gruppen- und Geschäftsleitung)	88.9	11.1	90.0	10.0
			Mitarbeitende (exkl. Verwaltungsrat, Gruppen- und Geschäftsleitung)	49.4	50.6	52.5	47.5
	Anzahl	Anzahl der Leitungsorgane nach Altersgruppen (alle Management Stufen)	> 50 Jahre	13	7	11	5
			30–50 Jahre	53	27	57	28
			< 30 Jahre	2	1	0	0
Diversity-Pay	Verhältnis	Vergütung von Männern und Frauen	Gesamt	N/A ¹		N/A ¹	
Emp-Training ²	Anzahl Stunden	Durchschnittliche Schulungsstunden pro Mitarbeitendem	Gesamt	2.6	3.3	4.5	4.2
		Durchschnittliche Schulungsstunden nach Ebene	Exec. Management (Gruppen- und Geschäftsleitung)	0	0	28	0
			Mitarbeitende	8.5	8.3	2.7	4.3
Emp-Dev ^{2,3}	% der Mitarbeitenden	Mitarbeitende, die Leistungsbeurteilungen erhalten	Gesamt	100	100	100	100
Emp-Turnover ²	Anzahl der Mitarbeitenden	Direktbeschäftigte	Gesamtzahl der Mitarbeitenden	91	86	114	96
		Gesamtzahl der Neueinstellungen		15	13	38	19
		Anteil der Neueinstellungen in %		16.5	15.1	18.1	9.1
		Gesamtzahl der Abgänge		19	6	44	23
		Gesamtfluktuationsrate (Abgänge) in %		20.9	7.0	21.0	11.0

EPRA-Code	Einheit	Indikator	Kategorie	Unternehmensperformance	
				2024	2025
H&S-Emp ¹	Pro 100 000 Arbeitsstunden	Unfallquote	Direktbeschäftigte	0.2	0.0
		Ausfalltage-Quote		0.2	0.0
	Tage pro Mitarbeitendem	Abwesenheitsquote		3.6	6.6
		Schweregrad von Unfällen-Quote		N/A	N/A
	Gesamtzahl	Todesfälle		0	0
EPRA-Code	Einheit	Indikator	Kategorie	Immobilienportfolio	
				2024	2025
H&S-Asset	Gesamtzahl	Anzahl der Objekte	Objekte mit Beurteilungen zu Gesundheit und Sicherheit	90	92
H&S-Comp	Gesamtzahl	Anzahl der Objekte	Anzahl der Vorfälle	0	0
Comty-Eng	Gesamtzahl	Anzahl der Objekte	Gemeinwesenarbeit, Wirkungsanalysen & Entwicklungsprogramme	69	66

¹ Die im Jahr 2021 durchgeführte und durch KPMG geprüfte Lohnvergleichsanalyse (Logib) hat ergeben, dass bei Swiss Prime Site keine ungerechtfertigten Lohnunterschiede zwischen den Geschlechtern bestehen.

² Nicht enthalten sind Mitglieder des Verwaltungsrats.

³ Nicht enthalten sind Mitarbeitende auf Basis eines Stundenlohns.

EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen Governance

EPRA-Code	Einheit	Indikator	Kategorie	Unternehmensperformance			
				2024		2025	
				Männer	Frauen	Männer	Frauen
Gov-Board	Anzahl	Zusammensetzung der Mitglieder des Leitungsorgans	Zusammensetzung des höchsten Leitungsorgans	4	3	4	3
			Exekutiv	0	0	0	0
			Nicht-exekutiv (Mitglieder)	4	3	4	3
			Durchschnittliche Amtszeit in Jahren	3.8		4	
			Gesamtzahl nicht-exekutiver Mitglieder mit Umwelt- und Sozialkompetenzen	4		4	
Gov-Selec	Narrativ	Auswahl der Mitglieder des Leitungsorgans		externe Mandate		externe Mandate	
Gov-COI	Narrativ	Interessenskonflikte		0		0	

Erläuterungen zu den EPRA sBPR Kennzahlen

EPRA Übergreifende Empfehlungen

Organisationsgrenzen

Das Reporting umfasst alle Liegenschaften gemäss dem definierten Scope im Kapitel «Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen» (S. 92–99). Die Bilanzierung folgt dem Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) und dem Ansatz «operative Kontrolle» und, sofern nicht anders erwähnt, dem Ansatz «marktbasiert». Wenn möglich, wird zwischen eigentümer- und mieterkontrollierten (landlord-/tenant-controlled) Umweltkennzahlen differenziert.

Die Kennzahlen zu den Mitarbeitenden sowie die Abgrenzungen können dem Kapitel Mitarbeitende entnommen werden (S. 49–53).

Abdeckung

Das Reporting umfasst alle Liegenschaften gemäss dem definierten Scope im Kapitel «Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen» (S. 92–99). Der Abdeckungsgrad der Umweltkennzahlen wird in der Tabelle EPRA Sustainability Performance Measures (Umwelt) auf Seite 100–103 ausgewiesen.

Schätzung des von den Eigentümern erhobenen Energieverbrauchs

Liegen im Einzelfall Verbrauchsdaten oder Rechnungsbelege zum Jahresende nicht vor, werden Schätzungen des Verbrauchs für die entsprechende Periode erstellt. Das trifft sowohl auf eigentümer- als auch auf mieterkontrollierte Umweltkennzahlen zu. Diese Verbrauchsschätzung basiert für alle Liegenschaften auf Vorjahreswerten der entsprechenden Zeitperiode sowie auf der SIA-Norm 2024:2021 nach Nutzungsarten. 51.5% der rapportierten Energieverbräuche sind in dieser Form hochgerechnet (2024: 51%). Der Anteil der Schätzung an nicht vorhandenen Umweltkennzahlen wird in der Tabelle EPRA Sustainability Performance Measures (Umwelt) auf Seite 100–103 ausgewiesen.

Externe Prüfung

PricewaterhouseCoopers AG hat eine externe Prüfung (begrenzte Sicherheit) über ausgewählte Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht der Swiss Prime Site AG für das Berichtsjahr durchgeführt (siehe Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers mit begrenzter Sicherheit, S. 116 ff).

Abgrenzung – Berichterstattung über den Verbrauch von Vermietern und Mietern

Erfasst werden die Energieverbrauchsdaten, die Abfalldaten im Betrieb sowie der Wasserverbrauch aus dem Betrieb der Liegenschaften im Immobilienportfolio sowie den eigengenutzten Flächen. Weiterführende Informationen können dem

Kapitel «Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen» (S. 92–99) und der Tabelle EPRA Sustainability Performance Measures (Umwelt) auf Seite 100–103 entnommen werden.

Normalisierung

Die Intensitätsindikatoren für Energie, Treibhausgasemissionen und Wasser werden pro Energiebezugsfläche in Quadratmeter für das gesamte Gebäude berechnet (keine Hochrechnung bei Liegenschaften, die nicht das komplette Berichtsjahr im Eigentum der SPS waren – nur Zeitraum des Eigentums in den Kennzahlen abgebildet).

Segmentanalyse (nach Objektart, Geografie etc.)

Die Aufteilung nach Nutzungsarten folgt dem Objektinventar und der entsprechenden Zuordnung zu den Nutzungsarten (Verkauf, Büro, Hotel/Gastro, Leben im Alter, Logistik, Übrige). Bei gemischtgenutzten Liegenschaften wurde die Liegenschaft zu der Nutzungsart gezählt, welche flächenmässig (EBF) den grössten Anteil ausmacht.

Für die Ausweisung der spezifischen Umweltkennzahlen gemäss den Anforderungen von ISS ESG werden die Nutzungsarten wie folgt zugeordnet: Retail = Verkauf; Office = Büro; Wohnen = Wohnen im Alter; Andere = Hotel/Gastro, Logistik, Übrige.

Eine Segmentanalyse nach geografischen Gesichtspunkten ist nicht anwendbar, da sich das gesamte Portfolio in der Schweiz befindet und somit räumlich dicht beieinander liegt. Die regionale Aufteilung des eigenen Immobilienportfolios kann im Review des Geschäftsberichts entnommen werden.

Die Kennzahlen zur Segmentanalyse werden in der Tabelle EPRA Sustainability Performance Measures (Umwelt) auf Seite 100–103 ausgewiesen.

Offenlegung über eigene Büros

Für angemietete Flächen ausserhalb des eigenen Immobilienportfolios werden die Verbrauchsdaten durch den Vermieter erhoben und sind im vorliegenden Bericht separat ausgewiesen (vgl. S. 41).

Analyse – Diskussion zur Performance

Die Kennzahlen und Veränderungen der EPRA Sustainability Performance Measures gegenüber dem Vorjahr werden auf Seite 21–44 diskutiert.

Position der EPRA Sustainability Performance Measures im Unternehmensbericht

Die EPRA Sustainability Performance Measures werden in den Tabellen auf Seite 100–106 ausgewiesen.

REIDA Umweltrelevante Kennzahlen¹

REIDA CO₂e-Report 2025 Swiss Prime Site Immobilienportfolio¹

Energiebilanz Swiss Prime Site Immobilien	Einheit	2023 ⁷	2024 ⁷
Anzahl Liegenschaften gesamte Fläche	Anzahl	132	115
Anzahl Liegenschaften massgebliche Fläche	Anzahl	108	100
Gesamte Fläche VMF ²	m ² VMF	1 498 971	1 455 342
Massgebliche Fläche VMF ²	m ² VMF	1 320 714	1 268 265
Gesamte Fläche EBF ²	m ² EBF	1 714 951	1 665 196
Massgebliche Fläche EBF ²	m ² EBF	1 512 456	1 453 179
Abdeckungsgrad	EBF-%	88.2	87.3
Energieverbrauch	MWh	146 673	113 831
Energieintensität	kWh/m ² EBF	97	78.3
Brennstoffe	MWh (%)	40 380 (27.5)	32 960 (29.0)
Heizöl	MWh (%)	3 399 (2.3)	2 012 (1.8)
Heizgas	MWh (%)	36 982 (25.2)	30 948 (27.2)
Biomasse	MWh (%)	0 (0.0)	0 (0.0)
Wärme	MWh (%)	63 881 (43.6)	46 078 (40.5)
Nah- und Fernwärme	MWh (%)	59 542 (40.6)	40 238 (35.3)
Umweltwärme	MWh (%)	4 338 (3.0)	5 839 (5.1)
Elektrizität	MWh (%)	42 413 (28.9)	34 793 (30.6)
Elektrizität Wärme/Wärmepumpe	MWh (%)	1 735 (1.2)	2 336 (2.1)
Elektrizität Allgemein ³	MWh (%)	40 677 (27.7)	32 458 (28.5)
Anteil erneuerbare Energie	MWh (%)	72 176 (49.2)	56 755 (49.9)
Anteil fossile Energie	MWh (%)	63 422 (43.2)	48 459 (42.6)
Anteil Abwärme/Anergie	MWh (%)	31 966 (21.8)	23 364 (20.5)
Treibhausgasbilanz (CO₂e) und direkte CO₂-Emissionen (CO₂)			
Swiss Prime Site Immobilien	Einheit	2023 ⁷	2024 ⁷
CO ₂ -Emissionen	t CO ₂ e	13 424	10 061
CO ₂ -Emissionsintensität	kg CO ₂ e/m ² EBF	8.9	6.9
Scope 1	t CO ₂ e (%)	7 598 (56.6)	6 148 (61.1)
Heizöl	t CO ₂ e (%)	856 (6.4)	507 (5.0)
Heizgas	t CO ₂ e (%)	6 742 (50.2)	5 642 (56.1)
Biomasse	t CO ₂ e (%)	0 (0.0)	0 (0.0)
Scope 2	t CO ₂ e (%)	5 826 (43.4)	3 913 (38.9)
Nah- und Fernwärme	t CO ₂ e (%)	1 935 (14.4)	1 377 (13.7)
Anerogene Emissionen ⁴	t CO ₂ e (%)	3 484 (26.0)	2 202 (21.9)
Elektrizität Wärme/Wärmepumpe	t CO ₂ e (%)	17 (0.1)	22 (0.2)
Elektrizität Allgemein ⁵	t CO ₂ e (%)	391 (2.9)	312 (3.1)
Direkte Scope 1 CO ₂ -Emissionen ⁶	t CO ₂ e	7 569	6 125
Direkte Scope 1 CO ₂ -Emissionsintensität ⁶	kg CO ₂ e/m ² EBF	5.0	4.2

¹ Die REIDA Umweltrelevanten Kennzahlen der Fonds werden in den Jahresberichten der Swiss Prime Site Solutions-Gefässe aufgeführt.

² m² EBFcalc pro Jahr ist Bezugsgrösse für die Intensitäts-Kennzahlen, die VMF sind nur informativ

³ m² EBFcalc per year is the reference value for the intensity indicators; the VMF are for information purposes only

⁴ Fossile Emissionen der Wärme aus der Kehrlichtverbrennung (Bilanzierung unter Scope 2)

⁵ bei EK LG inkl. eigentümerseitigem Mieterstrom und bei MK LG inkl. Mieterstrom

VMF: Vermietbare Fläche, EBF: Energiebezugsfläche, EK LG: Eigentümerkontrollierte Liegenschaften, MK LG: Mieterkontrollierte Liegenschaften

⁶ Direkte CO₂-Emissionen: Scope 1 CO₂-Emissionen ohne übrige Treibhausgase; CO₂e: CO₂-Äquivalent

⁷ Der REIDA CO₂e-Report 2025 bildet die Kalenderjahre 2023 und 2024 ab.

ISS ESG

Zusätzliche Umwelt-KPIs gemäss spezifischen ISS ESG-Anforderungen

	Einheit	2021	2022	2023	2024	2025
Bodenfläche						
Gesamtgeschossfläche aller Assets	m ²	2 572 667	2 606 107	2 523 582	2 577 671	2 525 136
Retail-Liegenschaften	m ²	707 271	691 070	662 813	641 603	565 149
Büroimmobilien	m ²	1 169 297	1 187 257	1 160 817	1 254 379	1 299 903
Wohnimmobilien	m ²	212 542	232 845	217 709	199 605	192 852
Sonstige Liegenschaften	m ²	483 557	494 935	482 243	482 084	467 232
Energie						
Energienutzung						
Retail-Liegenschaften	MWh	85 778	85 175	77 032	71 242	57 211
Büroimmobilien	MWh	133 385	138 417	148 443	143 760	126 980
Wohnimmobilien	MWh	17 833	19 771	18 390	19 112	13 792
Sonstige Liegenschaften	MWh	41 626	42 173	50 748	48 753	42 689
Energieintensität						
Retail-Liegenschaften	kWh/m ²	121.3	123.3	116.2	111.0	101.2
Büroimmobilien	kWh/m ²	114.1	116.6	127.9	114.5	97.7
Wohnimmobilien	kWh/m ²	83.9	84.9	84.5	95.7	71.5
Sonstige Liegenschaften	kWh/m ²	86.1	85.2	105.2	101.1	91.4
Emissionen						
GHG-Emissionen						
Retail-Liegenschaften	t CO ₂ e	8 232	7 818	6 276	5 664	3 854
Büroimmobilien	t CO ₂ e	12 204	12 758	10 651	9 219	8 708
Wohnimmobilien	t CO ₂ e	2 220	2 391	2 137	2 067	1 634
Sonstige Liegenschaften	t CO ₂ e	3 327	3 657	3 137	3 675	3 483
Kohlenstoffintensität						
Retail-Liegenschaften	kg CO ₂ e/m ²	11.6	11.3	9.5	8.8	6.8
Büroimmobilien	kg CO ₂ e/m ²	10.4	10.7	9.2	7.3	6.7
Wohnimmobilien	kg CO ₂ e/m ²	10.4	10.3	9.8	10.4	8.5
Sonstige Liegenschaften	kg CO ₂ e/m ²	6.9	7.4	6.5	7.6	7.5
Wasser						
Intensität der Trinkwassernutzung						
Retail-Liegenschaften	l/m ²	0.8	1.0	1.3	1.7	0.2
Büroimmobilien	l/m ²	0.8	0.9	0.9	1.6	0.2
Wohnimmobilien	l/m ²	1.6	1.7	1.7	3.8	0.6
Sonstige Liegenschaften	l/m ²	0.8	1.2	1.0	2.9	0.2

Anhang

Erklärung des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG ist für die Erstellung und Darstellung des nichtfinanziellen Berichts 2025 in Übereinstimmung mit den anwendbaren Vorschriften verantwortlich. Der Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG hat

diesen nichtfinanziellen Bericht für das Jahr 2025 genehmigt. Der Verwaltungsrat stellt sicher, dass dieser nichtfinanzielle Bericht 2025 mindestens zehn Jahre lang auf der Website der Gesellschaft öffentlich zugänglich bleibt.

Artikel gemäss OR	Inhaltliche Anforderung	Wesentliche Themen	Kapitel des Geschäftsberichts/Verweis
Art. 964b, Absatz 1 (nichtfinanzielle Belange)	Umweltbelange	Nachhaltiges Entwickeln und Bauen Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb Kreislaufwirtschaft Nachhaltige Beschaffung und Lieferkette Integriertes Risikomanagement	Umwelt Umwelt Umwelt Governance Governance
	Sozialbelange	Mietende Community Engagement Nachhaltiges Entwickeln und Bauen Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb	Soziales Soziales Umwelt Umwelt
	Arbeitnehmerbelange	Mitarbeitende	Soziales
	Achtung der Menschenrechte	Nachhaltige Beschaffung und Lieferkette	Governance
	Bekämpfung der Korruption	Verantwortungsvolle Geschäftsführung	Governance
	Geschäftsmodell	–	Review im Geschäftsbericht
Art. 964b, Absatz 2, Ziff. 1	Konzepte, Massnahmen, Risiken, Leistungsindikatoren	–	Berichterstattung zu den wesentlichen Themen
Art. 964c, Absatz 2, Ziff. 2	Elektronische Veröffentlichung (maschinenlesbar) Bericht zu Klima (TCFD) und Natur	–	Downloads

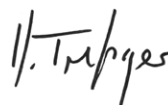
Zug, 4. Februar 2026



Ton Büchner
Präsident des Verwaltungsrats



Reto Conrad
Mitglied des Verwaltungsrats



Detlef Trefzger
Mitglied des Verwaltungsrats



Thomas Studhalter
Vizepräsident des Verwaltungsrats



Barbara A. Knoflach
Mitglied des Verwaltungsrats



Brigitte Walter
Mitglied des Verwaltungsrats



Gabrielle Nater-Bass
Mitglied des Verwaltungsrats



GRI-Index

Swiss Prime Site hat in Übereinstimmung mit den GRI-Standards für den Zeitraum 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025 berichtet. Für den Content Index – Essentials Service hat GRI- Services geprüft, ob der GRI-Index in einer Weise dargestellt wurde, die mit den Anforderungen für die Berichterstattung gemäss den GRI-Standards übereinstimmt, und ob die Informationen im GRI-Index klar dargestellt und für die

Stakeholder zugänglich sind.¹ Diese Dienstleistung wurde für die deutsche Version des Berichts erbracht.

Der Nachhaltigkeitsbericht wird jährlich als Kapitel «Nachhaltigkeit» im SPS Geschäftsbericht veröffentlicht. Der Bericht wurde am 5. Februar 2026 publiziert. Kontaktperson ist Martin Pfenninger, martin.pfenninger@sps.swiss.

Verwendeter GRI 1 GRI 1: Grundlagen 2021

Anwendbarer
GRI-Branchen-
standard Keiner

Allgemeine Angaben

GRI-Standard/ andere Quelle	Angabe	Verweis/Information	Auslassung
Die Organisation und ihre Berichterstattungspraktiken			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-1 Organisationsprofil	Corporate Governance, S. 2	
	2-2 Entitäten, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigt werden	Die Berichterstattung im Nachhaltigkeitsbericht deckt sich – wenn nicht anders deklariert – mit dem Konsolidierungskreis der Finanzberichterstattung	
	2-3 Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle	Nachhaltigkeit, S. 111	
	2-4 Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen	Nachhaltigkeit, S. 96	
	2-5 Externe Prüfung	Nachhaltigkeit, S. 116–119	
Tätigkeiten und Mitarbeitende			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-6 Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen	Review, S. 20–23	
	2-7 Angestellte	Nachhaltigkeit, S. 51–52	
	2-8 Mitarbeitende, die keine Angestellten sind	Nachhaltigkeit, S. 51	

GRI-Standard/ andere Quelle	Angabe	Verweis/Information	Auslassung
Unternehmensführung			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-9 Führungsstruktur und Zusammensetzung	Corporate Governance, S. 8–16	
	2-10 Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans	Corporate Governance, S. 8–16	
	2-11 Vorsitzende/r des höchsten Kontrollorgans	Corporate Governance, S. 8	
	2-12 Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Bewältigung der Auswirkungen	Nachhaltigkeit, S. 8	
	2-13 Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen	Nachhaltigkeit, S. 8	
	2-14 Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	Nachhaltigkeit, S. 8	
	2-15 Interessenkonflikte	Nachhaltigkeit, S. 60–62	
	2-16 Übermittlung kritischer Anliegen	Corporate Governance, S. 19	
	2-17 Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans	Corporate Governance, S. 12	
	2-18 Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans	Vergütung, S. 10	
	2-19 Vergütungspolitik	Vergütung, S. 9–20	
	2-20 Verfahren zur Festlegung der Vergütung	Vergütung, S. 7–9	
	2-21 Verhältnis der Jahresgesamtvergütung	Vergütung, S. 13	
Strategie, Richtlinien und Praktiken			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-22 Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung	Review, S. 4	
	2-23 Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen	Nachhaltigkeit, S. 58–59	
	2-24 Einbezug der Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen	Nachhaltigkeit, S. 35, 38, 44, 50, 54, 60–62	
	2-25 Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen	Nachhaltigkeit, S. 6, 61	
	2-26 Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen	Nachhaltigkeit, S. 61	
	2-27 Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen	Nachhaltigkeit, S. 59	
	2-28 Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	Verband Immobilien Schweiz (VIS), Entwicklung Schweiz, Greater Zurich Area, Avenir Suisse	
Einbindung von Stakeholdern			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-29 Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	Nachhaltigkeit, S. 10–11	
	2-30 Tarifverträge	Für die Mitarbeitenden von Swiss Prime Site gelten keine Gesamtarbeitsverträge. Die Anstellungsbedingungen der Mitarbeitenden unterscheiden sich von Gruppengesellschaft zu Gruppengesellschaft.	

Wesentliche Themen

GRI-Standard/ andere Quelle	Angabe	Verweis/Information	Auslassung
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-1 Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen	Nachhaltigkeit, S. 16	
	3-2 Liste der wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 17	

Umwelt

Nachhaltiges Entwickeln und Bauen

GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 34–35	
GRI 413: Lokale Gemeinschaften 2016	413-2 Geschäftstätigkeiten mit erheblichen oder potenziellen negativen Auswirkungen auf lokale Gemeinschaften	Nachhaltigkeit, S. 34–35	

Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb

GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 36–38	
GRI 302: Energie 2016	302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation	Nachhaltigkeit, S. 39–42	
	302-3 Energieintensität	Nachhaltigkeit, S. 39–42	
	302-4 Verringerung des Energieverbrauchs	Nachhaltigkeit, S. 39–42	
	302-5 Senkung des Energiebedarfs für Produkte und Dienstleistungen	Nachhaltigkeit, S. 32	
GRI 305: Emissionen 2016	305-1 Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	Nachhaltigkeit, S. 39–42	
	305-2 Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	Nachhaltigkeit, S. 39–42	
	305-3 Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	Nachhaltigkeit, S. 39–42	
	305-4 Intensität der THG-Emissionen	Nachhaltigkeit, S. 39–42	
	305-5 Senkung der THG-Emissionen	Nachhaltigkeit, S. 39–42	
GRI 303: Wasser und Abwasser 2018	303-1 Wasser als gemeinsam genutzte Ressource	Nachhaltigkeit, S. 37	
	303-2 Umgang mit den Auswirkungen der Wasserrückführung	Nachhaltigkeit, S. 37	
	303-3 Wasserentnahme	Nachhaltigkeit, S. 78	

Kreislaufwirtschaft

GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 43–44	
GRI 306: Abfall 2020	306-2 Management erheblicher abfallbezogener Auswirkungen	Nachhaltigkeit, S. 43–44	
	306-3 Angefallener Abfall	Nachhaltigkeit, S. 78	

GRI-Standard/ andere Quelle	Angabe	Verweis/Information	Auslassung
Soziales			
Mitarbeitende			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 49–50	
GRI 401: Beschäftigung 2016	401-1 Neu eingestellte Angestellte und Angestellten- fluktuation	Nachhaltigkeit, S. 53	
	401-2 Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden	keine	
GRI 403: Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz 2018	403-1 Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	Nachhaltigkeit, S. 50	
	403-6 Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter	Nachhaltigkeit, S. 50	
	403-9 Arbeitsbedingte Verletzungen	Nachhaltigkeit, S. 53	
	403-10 Arbeitsbedingte Erkrankungen	Nachhaltigkeit, S. 53	
GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016	404-1 Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	Nachhaltigkeit, S. 49	
	404-2 Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	Nachhaltigkeit, S. 49	
	404-3 Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmässige Beurteilung ihrer Leistung und beruflichen Entwicklung erhalten	Nachhaltigkeit, S. 49	
GRI 405: Diversität und Chancengleichheit 2016	405-1 Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	Nachhaltigkeit, S. 52	
	405-2 Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern	Nachhaltigkeit, S. 104	
GRI 406: Nicht-diskriminierung 2016	406-1 Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemassnahmen	Keine Diskriminierungsvorfälle	
Mietende			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 54–55	
Corporate-Engagement			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 56	
GRI 203: Indirekte ökonomische Auswirkungen 2016	203-1 Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen	Nachhaltigkeit, S. 56	

GRI-Standard/ andere Quelle	Angabe	Verweis/Information	Auslassung
Governance			
Verantwortungsvolle Unternehmensführung			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 60–62	
GRI 205: Antikorruption 2016	205-2 Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	Nachhaltigkeit, S. 61	
	205-3 Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Massnahmen	Nachhaltigkeit, S. 59	
GRI 206: Wettbewerbswidriges Verhalten 2016	206-1 Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung	Nachhaltigkeit, S. 59	
GRI 418: Schutz der Kundendaten 2016	418-1 Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes und den Verlust von Kundendaten	Nachhaltigkeit, S. 59	
Integriertes Risikomanagement			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 63–65	
Nachhaltige Beschaffung und Lieferkette			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 66–67	
Wirtschaft			
Starke Finanzierungsbasis			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Review, S. 23	
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016	201-1 Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	Finanzen, S. 3–7	
	201-2 Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen	Nachhaltigkeit, S. 68–73	
	201-4 Finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand	Nachhaltigkeit, S. 33	
Finanzielle Performance			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Review, S. 23	
Investor Relations			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 10–11	



Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers mit begrenzter Sicherheit über ausgewählte Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2025 an den Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG, Zug

Wir wurden von der Geschäftsleitung beauftragt, eine betriebswirtschaftliche Prüfung mit einer begrenzten Sicherheit über ausgewählte Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2025 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) der Swiss Prime Site AG für den Zeitraum vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025 durchzuführen.

Gegenstand und Umfang des Auftrags

Gegenstand unserer betriebswirtschaftlichen Prüfung sind die folgenden, ausgewählten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2025 der Swiss Prime Site AG (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen):

- Energie «Umweltkennzahlen Swiss Prime Site Immobilienportfolio» auf Seite 39:
 - Gesamtenergieverbrauch in MWh, Anteil erneuerbar und Anteil nicht erneuerbar in %;
 - Elektrizität in MWh, Anteil erneuerbar und Anteil nicht erneuerbar in %;
 - Wärme (Heizöl, Gas, Fernwärme, Elektrizität Wärmepumpe, Umweltwärme Wärmepumpe) in MWh, inkl. jeweils Anteil erneuerbar und nicht erneuerbar in % ausser bei Heizöl; und
 - Energieintensität (Elektrizitätsintensität und Wärmeintensität) in kWh/m².
- Emissionen «Umweltkennzahlen Swiss Prime Site Immobilienportfolio» auf Seite 40:
 - CO₂-Emissionen Scope 1, Scope 2 und Scope 3 Kat. 13 in t CO₂e; und
 - CO₂-Intensität (Scope 1, 2 und 3,13), sowie CO₂ Intensität (Scope 1 und 2) in kg CO₂e/m².
- Abfallwirtschaft «Umweltkennzahlen Swiss Prime Site Immobilienportfolio» auf Seite 40
 - Abfall in Tonnen (für Liegenschaften mit vorhandenen Abfalldaten), Anteil nicht gefährlich und Anteil gefährlich in %
- Wasser «Umweltkennzahlen Swiss Prime Site Immobilienportfolio» auf Seite 40:
 - Wasserverbrauch in m³
- EPRA sBPR Ausweis für das gesamte Portfolio der Swiss Prime Site AG (Absolute and Like-for-like performance):
 - Elektrizität (gesamter Strom in MWh), Seite 100
 - Fernwärme und -kühlung (gesamt Heizung und Kühlung in MWh), Seite 100
 - Brennstoffe (gesamt Brennstoffe in MWh), Seite 100
 - Energieintensität (Eigentümerbezogene Energie in kWh/m²/Jahr), Seite 100
 - Direkt Scope 1 (gesamte direkte Emissionen (Scope 1) in tCO₂e), Seite 100
 - Indirekt Scope 2 (gesamte indirekte Emissionen Scope 2 – marktbasierter Ansatz in tCO₂e), Seite 100

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich
+41 58 792 44 00

www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



- Wasser (Gesamtes Wasser in m3/Jahr), Seite 102
- Gesamt erzeugter Abfall (Gefährlicher Abfall und Nicht-gefährlicher Abfall in Tonnen), Seite 102
- Geschlechtervielfalt (Anteil männlicher und weiblicher Mitarbeitende), Seite 104
- Geschlechterverteilung nach Ebene (Verwaltungsrat, Geschäftsleitung und Mitarbeitende), Seite 104
- Anzahl der Leitungsorgane nach Altersgruppen (<30 Jahre, 30 – 50 Jahre, >50 Jahre), Seite 104

Geeignete Kriterien

Die ausgewählten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2025 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) wurde durch die Geschäftsleitung der Swiss Prime Site AG (die "Gesellschaft") auf der Basis von geeigneten Kriterien (das "geeignete Kriterium") erstellt:

- GRI Sustainability Reporting Standards (GRI Standards) wie von Global Reporting Initiative (GRI) zuletzt veröffentlicht; insbesondere GRI 306 Waste, Version 2020;
- Greenhouse Gas (GHG) Protocol Corporate Accounting and Reporting Standard (Revised edition);
- EPRA sBPR Richtlinien (Stand April 2024);
- Weitere Informationen und Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen wie sie im Nachhaltigkeitsbericht der Swiss Prime Site AG veröffentlicht werden;
- Rahmenwerk zur Erhebung von Daten zur Abfallwirtschaft im Rahmen von GRESB 2024, anwendbare Fassung;
- GRESB Real Estate Standard and Reference Guide 2024, Section "Performance: Waste Management".

Inhärente Grenzen

Die Genauigkeit und Vollständigkeit der Daten im Nachhaltigkeitsbericht 2025 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) unterliegen inhärent vorhandenen Grenzen, welche aus der Art und Weise der Datenerhebung, -berechnung und -schätzung resultieren. Darüber hinaus unterliegt die Quantifizierung im Nachhaltigkeitsbericht 2025 einer inhärenten Unsicherheit aufgrund unvollständiger wissenschaftlicher Erkenntnisse, die zur Bestimmung von Faktoren und den für die Kombination erforderlichen Werten verwendet werden z.B Emissionen verschiedener Gase. Unser Prüfbericht sollte deshalb im Zusammenhang mit den geeigneten Kriterien der Swiss Prime Site AG gelesen werden, welche von Swiss Prime Site AG für die ausgewählten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2025 verwendet wurden.

Verantwortung der Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung ist für die Erstellung und die Präsentation des Nachhaltigkeitsberichts 2025 in Übereinstimmung mit den geeigneten Kriterien verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung angemessener interner Kontrollen mit Bezug auf die Erstellung und Präsentation des Nachhaltigkeitsberichts 2025 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen), die frei von wesentlichen falschen Darstellungen als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist die Geschäftsleitung für die Auswahl und die Anwendung der geeigneten Kriterien und das Führen angemessener Aufzeichnungen verantwortlich.



Unabhängigkeit und Qualitätsmanagement

Wir haben die Unabhängigkeits- und sonstigen ethischen Anforderungen des International Code of Ethics for Professional Accountants (einschliesslich den International Independence Standards), herausgegeben vom International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-Kodex), der auf den Grundprinzipien Integrität, Objektivität, fachliche Eignung und gebotene Sorgfalt, Vertraulichkeit und professionelles Verhalten basiert, eingehalten, der in der Schweiz durch die EXPERTsuisse umgesetzt ist.

PricewaterhouseCoopers AG wendet den Internationalen Standard für Qualitätsmanagement 1 an, der von ihr verlangt, ein Qualitätsmanagementsystem zu entwerfen, zu implementieren und zu betreiben, einschliesslich Richtlinien oder Verfahren zur Einhaltung ethischer Ansprüche, beruflicher Standards und geltender gesetzlicher und behördlicher Anforderungen.

Verantwortung des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

Unsere Verantwortung ist es, eine betriebswirtschaftliche Prüfung mit begrenzter Sicherheit durchzuführen und auf der Grundlage unserer Prüfung eine Schlussfolgerung über ausgewählte Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2025 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (Revised) 'Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information' ('ISAE 3000') und dem International Standard on Assurance Engagements 3410, Assurance Engagements on Greenhouse Gas Statements ('ISAE 3410'), wie vom International Auditing and Assurance Standards Board publiziert, vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir unsere Prüfungshandlungen so zu planen und durchzuführen, dass begrenzte Sicherheit darüber erlangt wird, ob ausgewählte Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2025 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen), in allen wesentlichen Belangen, in Übereinstimmung mit den geeigneten Kriterien erstellt worden sind.

Unter Berücksichtigung von Risiko- und Wesentlichkeitsüberlegungen haben wir Prüfungshandlungen durchgeführt, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des unabhängigen Prüfers. Bei einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit nach ISAE 3000 (Revised) und ISAE 3410 sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, so dass dementsprechend eine geringere Sicherheit gewonnen wird.

Zusammenfassung der durchgeführten Arbeiten

Im Wesentlichen haben wir folgende Arbeiten durchgeführt:

- Beurteilung der Informationen und Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen hinsichtlich deren Angemessenheit bei der Anwendung, wie sie im Nachhaltigkeitsbericht 2025 der Swiss Prime Site AG veröffentlicht werden;
- Zusammenführung der erhobenen Daten und Datenzulieferungen für ausgewählten Kennzahlen für die Berichterstattung, sowie Prüfung hinsichtlich deren Vollständigkeit im Nachhaltigkeitsbericht 2025 der Swiss Prime Site AG;
- Analyse und Beurteilung der ausgewählten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2025 der Swiss Prime Site AG für die Periode 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025;



- Durchführen von analytischen Prüfverfahren zwischen z.B. der aktuellen und der vorhergehenden Prüfperiode;
- Kritische Durchsicht des Nachhaltigkeitsberichtes 2025, um mögliche wesentliche Inkonsistenzen oder wesentliche fehlerhafte Darstellungen von Tatsachen im gesamten Nachhaltigkeitsbericht 2025 (sonstige Informationen) zu identifizieren;
- Befragungen und detaillierte Walkthroughs relevanter Stakeholder zu den ausgewählten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht der Swiss Prime Site AG, sowie Befragungen von Mitarbeitern, die für die Berichterstattung der ausgewählten Kennzahlen der Nachhaltigkeitsberichtserstattung der Swiss Prime Site AG verantwortlich sind. Diese Befragungen dienen dazu unser Verständnis zur Anwendung von internen Richtlinien, Methoden und Schätzungen für die Berichterstattung und Datenerfassung zu vertiefen;
- Einsichtnahme in Prozess- und Kontrollbeschreibungen und andere interne Richtlinien bzw. relevante Dokumente zur Berichterstattung und Datensammlung / -erfassung und / oder Berechnung von Kennzahlen;
- Stichprobenbasierte Überprüfung der zugrundeliegenden Daten hinsichtlich Vollständigkeit und Genauigkeit der Angaben für die ausgewählten Kennzahlen der Nachhaltigkeitsberichtserstattung der Swiss Prime Site AG; und
- Stichprobenbasierte Überprüfung der Berechnungslogik von ausgewählten Kennzahlen, sowie Abstimmung unterliegender Informationen zu externen Datenquellen.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Schlussfolgerung zu dienen.

Schlussfolgerung

Bei unserer Prüfung sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass ausgewählte Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2025 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) der Swiss Prime Site AG für den Zeitraum vom 1. Januar 2025 für 31. Dezember 2025, nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den geeigneten Kriterien erstellt worden sind.

Sonstiger Sachverhalt – Vergleichende, rückblickende und zukunftsgerichtete Informationen

Weder die vergleichenden noch die rückblickenden Angaben zu den Vorjahresdaten (d. h. 2024 und früher) per 31. Dezember 2025 und für den Zeitraum vor dem 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025, noch die zukunftsgerichteten Informationen, die in den Nachhaltigkeitsbericht 2025 der Swiss Prime Site AG enthalten sind, waren Gegenstand einer betriebswirtschaftlichen Prüfung. Unsere Schlussfolgerung wird diesbezüglich nicht modifiziert.

Sonstiger Sachverhalt

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass der Nachhaltigkeitsbericht der Swiss Prime Site AG am 3. Februar 2026 in deutscher Sprache zusammen mit einer englischen Übersetzung veröffentlicht wurde. Die deutsche Version ist jederzeit massgebend.



Vorgesehene Nutzer und Verwendungszweck des Berichts

Dieser Bericht ist nur für den Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG bestimmt und wurde ausschliesslich erstellt, um ihm überausgewählte Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2025 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) Bericht zu erstatten, und für keinen anderen Zweck. Mit der Abgabe unserer Schlussfolgerung akzeptieren und übernehmen wir keine Verantwortung (rechtlich oder in anderer Weise) oder Haftung für die Verwendung unseres Berichts einschliesslich der Schlussfolgerung für andere Zwecke oder gegenüber anderen Personen, welchen unser Bericht vorgelegt wird oder in dessen Händen er gelangen mag, und andere Personen können sich auf unsere Schlussfolgerung nicht berufen.

PricewaterhouseCoopers AG

Thierry Troesch

Christine Blass

Zürich, 3. Februar 2026

“Die Pflege und Integrität der Internetseite der Swiss Prime Site AG liegt in der Verantwortung der Geschäftsleitung. Die von uns als unabhängiger Wirtschaftsprüfer durchgeführten Arbeiten beinhalten keine Berücksichtigung der Pflege und Integrität der Internetseite der Swiss Prime Site AG, und dementsprechend übernehmen wir keine Verantwortung für Änderungen, die möglicherweise an ausgewählte Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2025 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) oder den geeigneten Kriterien aufgetreten sind, seit sie auf der Internetseite präsentiert wurden.”

Impressum

Gesamtverantwortung | Redaktion

Swiss Prime Site AG
Poststrasse 4a
CH-6300 Zug
info@sps.swiss
www.sps.swiss

Beratung Nachhaltigkeit

Sustainerv GmbH, Zürich

Design | Realisation

Linkgroup AG, Zürich

Übersetzung

Supertext AG, Zürich

Bildmaterial

Swiss Prime Site AG, Zug

Disclaimer

Dieser Bericht enthält Aussagen bezüglich künftiger finanzieller und betrieblicher Entwicklungen und Ergebnisse sowie andere Prognosen, die zukunftsgerichtet sind oder subjektive Einschätzungen enthalten, die keine vergangenen Tatsachen darstellen, einschliesslich Aussagen, die Worte wie «glaubt», «schätzt», «geht davon aus», «erwartet», «beabsichtigt», «ist der Ansicht» und ähnliche Formulierungen sowie deren negative Entsprechung enthalten. Solche zukunftsgerichteten Aussagen oder subjektiven Einschätzungen (nachfolgend «Meinungen und Prognosen») werden auf der Grundlage von Einschätzungen, Annahmen und Vermutungen gemacht, die der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts als angemessen erscheinen, sich aber im Nachhinein als nicht zutreffend herausstellen können. Eine Vielzahl von Faktoren, beispielsweise die Umsetzung von strategischen Plänen der Swiss Prime Site AG durch das Management, die zukünftigen Marktbedingungen und Entwicklungen des Markts, in dem die Swiss Prime Site AG tätig ist, oder das Marktverhalten anderer Marktteilnehmer können dazu führen, dass die tatsächlich eintretenden Ereignisse, einschliesslich der tatsächlichen Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft, wesentlich von der prognostizierten Lage abweichen. Zudem stellen vergangene Trends keine Garantie für zukünftige Trends dar.

Die Swiss Prime Site AG, die mit ihr verbundenen Gesellschaften, deren Mitarbeitende, deren Berater sowie andere Personen, die in die Erstellung des Berichts involviert sind, geben ausdrücklich keine Zusicherungen oder Gewährleistungen ab, dass die in diesem Bericht enthaltenen Angaben zu irgendeinem Zeitpunkt nach dem Erscheinen dieses Berichts immer noch richtig und vollständig sind, und lehnen jegliche Verpflichtung zur Veröffentlichung von Aktualisierungen oder Änderungen in Bezug auf die in diesem Bericht getätigten Meinungen und Prognosen ab, um Änderungen der Ereignisse, Bedingungen oder Umstände, auf denen diese Meinungen und Prognosen beruhen, zu reflektieren, sofern nicht durch Gesetz vorgeschrieben. Die Leserinnen und Leser dieses Berichts können sich daher nicht auf die in diesem Bericht geäusserten Meinungen und Prognosen verlassen.

Das Immobilienportfolio von Swiss Prime Site ist bis 2040 klimaneutral. Versprochen.

Swiss Prime Site

Hauptsitz

Swiss Prime Site AG
Poststrasse 4a
CH-6300 Zug

Büro Zürich

Swiss Prime Site AG
Prime Tower, Hardstrasse 201
CH-8005 Zürich

Büro Genf

Swiss Prime Site AG
Rue du Rhône 54
CH-1204 Genf

Tel. +41 58 317 17 17 | info@sps.swiss | www.sps.swiss