

UMWELT SOZIALES GOVERNANCE

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

Unsere wesentlichen Themen

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

Scope 1/2/3.13
t CO₂-Emissionen

-12.6%

2024 **7.7 kgCO₂/m²**
2023 8.9 kgCO₂/m²

Scope 1/2
t CO₂-Emissionen

-12.3%

2024 **12516 t CO₂**
2023 14275 t CO₂

Alloziert
Green Finance

+467

2024 **CHF 1460 Mio.**
2023 CHF 993 Mio.

Energie-
intensität

-4.2%

2024 **163.0 kWh/m²**
2023 170.2 kWh/m²

Objekte mit
Energierating

+34

2024 **42 Objekte**
2023 8 Objekte

Erneuerbare
Energie

+2.1%

2024 **77.2%**
2023 75.1%

Installierte Leistung
Photovoltaikanlagen

+773

2024 **4258 kWp**
2023 3485 kWp

Photovoltaik-
anlagen

+5

2024 **23 Objekte**
2023 18 Objekte

Was wir für die Umwelt tun



G R E S B
★★★★★ 2024

Resultat Standing Investment

Verbesserung
+2 Punkte

91 von 100
Punkten

Resultat Development

Verbesserung
+1 Punkt

auf 98 von 100
Punkten



GRESB-Score nochmals verbessert: Auszeichnung als Sector Leader 2024

Über das GRESB-Benchmarking lässt sich unsere Nachhaltigkeitsperformance im Standing Investment sowie im Development messen. Swiss Prime Site Immobilien AG konnte im Berichtsjahr die hervorragenden Ergebnisse nochmals steigern.

Swiss Prime Site Solutions hat ebenfalls mit den Fonds am GRESB-Benchmark teilgenommen und konnte die Resultate im Berichtsjahr für alle Produkte verbessern. Weiterführende Angaben können den jeweiligen Geschäftsberichten entnommen werden.

Führungsanspruch bei REIDA-Benchmarking

Der REIDA CO₂-Benchmark (Real Estate Investment Data Association), der Schweizer Branchenstandard für den Vergleich von Umweltkennzahlen mit einer Abdeckung von rund CHF 220 Mrd. Marktwert, ermöglicht uns den Vergleich mit unseren Peers.

Mit einer CO₂-Intensität (Scope 1+2, location-based) von 9.1 kgCO₂e/m²EBF liegen wir deutlich unter dem Benchmark von 12.7 kgCO₂e/m²EBF. Auch in Bezug auf dem Anteil erneuerbarer Energie liegen wir mit 48.6% über dem Benchmark von 32.3%. Swiss Prime Site Solutions hat ebenfalls mit allen Produkten am Benchmark teilgenommen und berichtet individuell entlang der umweltrelevanten Kennzahlen in ihren Geschäftsberichten.

→ [SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT SWISS PRIME SITE SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL](#)

→ [SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT AKARA DIVERSITY PROPERTY FUND PK](#)

Innovationen aus unserem langjährigen Accelerator-Programm

Aus drei durchgeführten Accelerator-Programmen konnten verschiedene Proof-of-Concepts lanciert werden.

Im Immobilienbestand beispielsweise konnten wir mit Sustainaccount eine umfassende Analyse in Bezug auf physische Klimarisiken durchführen. Mit dem Start-up Optiml konnten wir ausgewählte Objektstrategien in Bezug auf CO₂-Reduktion und den damit verbundenen Investitionsbedarf analysieren und optimieren. Mit der nachrüstbaren Multi-Sensor-Lösung des Start-ups Droopl überwachen wir die Liegenschaft West-Log in Zürich, mit welcher wir eine verbrauchsbasierte Nebenkostenabrechnung ermöglichen und Leckagen oder andere Unregelmässigkeiten erkennen können, um Schäden, Kosten sowie den Wasserverbrauch zu reduzieren.

Mit einem Fokus auf das nachhaltige Entwickeln und Bauen haben wir neue Lösungen zur frühen Berechnung und Optimierung der Emissionen aus der Erstellung mit Viride identifiziert und mit Vaulted eine innovative Leichtbaustruktur für Deckensysteme geprüft.

→ [SIEHE AUCH: «INNOVATION ALS NACHHALTIGKEITSTREIBER»](#)

Kreislaufwirtschaft als Schlüssel zur Erreichung der Klimaziele

Unsere Immobilien als Material- und Bauteildepot auf Zeit



Das Engagement für Kreislaufwirtschaft war ein Schwerpunkt der Nachhaltigkeitsarbeit im Berichtsjahr. Als Mitinitiantin und Erstunterzeichnerin der «Charta Kreislauforientiertes Bauen» setzen wir uns dafür ein, die formulierten Massnahmen weiterzuentwickeln, in unseren Entwicklungsprojekten umzusetzen und die Ziele messbar zu machen. Dabei arbeiten wir eng mit der Charta-Community zusammen.

Projekte im Zeichen der Kreislaufwirtschaft

Das 2023 fertiggestellte Projekt an der Müllerstrasse in Zürich zeigt erfolgreich den Einsatz kreislauforientierter Ansätze. Die alte Büroliegenschaft bleibt bestehen und die Aluminiumgussfassade wird wiederverwendet. Auf den Abriss des Rohbaus wurde bewusst verzichtet, wodurch über 90% des Betons, ein CO₂-intensives Material, erhalten bleiben konnten. Dadurch wurden 2600 Tonnen CO₂-Emissionen eingespart. Unser Projekt Bern 131 setzt auf eine Holzhybridbauweise und erreicht dadurch erhebliche CO₂-Einsparungen.

Beim Projekt JED Neubau wird bewusst auf Heizungs- und Lüftungsanlagen im Bürobau verzichtet. Mit dem Passivhaus-Konzept «2226» kann die Raumtemperatur ohne Einsatz von Haustechnik über das ganze Jahr zwischen 22 und 26 Grad Celsius gehalten werden. Die erforderliche Masse des Gebäudes braucht entsprechend viel Material. Durch den Einsatz von rund 8300 m³ Zirkulit-Beton mit CO₂-Speichertechnologie sowie dem Einsatz von rund 160 Tonnen zirkulärem Leichtgrundputz können die CO₂-Emissionen reduziert werden.

Die bei diesen Bauprojekten gesammelten Erfahrungen fliessen kontinuierlich in noch geplante Projekte ein, wobei die Projektziele zunehmend



JED Neubau, Schlieren

ambitionierter definiert werden. Das Ziel bis 2030 ist, den Einsatz nicht erneuerbarer Primärrohstoffe in allen Projekten auf 50% der Gesamtmasse zu senken sowie die Treibhausgasemissionen zu reduzieren.

→ [SIEHE AUCH: BEITRAG «DIE RESSOURCEN IM BLICK»](#)

Zusätzlich haben wir im Berichtsjahr ein Projekt unterstützt, welches Kreislaufwirtschaft erlebbar macht. Das MANAL-Projekt ist ein Pavillon auf dem Campus der Hochschule Luzern, der als lebendiges Beispiel für nachhaltiges und kreislauforientiertes Bauen dient. Durch den Einsatz von rezyklierten Baustoffen und innovativen Materialien wird gezeigt, wie zirkuläres Bauen umgesetzt werden kann. Die Baumaterialien basieren auf einer zementfreien Technologie, welche von dem Unternehmen Oxara entwickelt wurde.

→ [SIEHE AUCH: OXARA; PAVILION MANAL](#)

Wie kann die Bauwirtschaft von einer linearen Wirtschaft zu einer Kreislaufwirtschaft übergehen? Diese Frage ist auch für Immobilienunternehmen von hoher Relevanz. Martin Pfenninger, Head Group Sustainability bei Swiss Prime Site (SPS), erklärt, wie klare Ziele und frühzeitige innovative Ansätze helfen können, nachhaltiges Bauen zu realisieren.

→ [MEHR LESEN IM INTERVIEW: COOPERATION AND INNOVATION AS KEY DRIVERS FOR SUSTAINABLE CONSTRUCTION AT SWISS PRIME SITE](#)

Inspiration, Wissenstransfer und gemeinsames Lernen «Workshop Kreislaufwirtschaft 2024»

Im Berichtsjahr haben wir im Herbst einen ganztägigen Workshop im Bereich Kreislaufwirtschaft mit rund 40 Teilnehmenden durchgeführt. Einge-ladene Expertinnen und Experten aus Forschung und Praxis haben wertvolle Inputs zu den Themen Nachhaltiges Bauen, Materialisierung, Tragwerk-sentwurf als relevanter Hebel sowie Low- und Less-Tech eingebracht. Workshop-Gruppen diskutierten das vermittelte Wissen anhand konkreter Entwicklungsprojekte und teilten die jeweiligen Erkenntnisse.

«Wir müssen technische und ökologische Kreisläufe neu denken, genauso wie Verantwortung.»

Martin Pfenninger

Head Group Sustainability
bei Swiss Prime Site



Workshop Kreislaufwirtschaft 2024, Zürich

Analyse unserer Scope 3-Emissionen

Fokus Scope 3-Emissionen in der Bautätigkeit und im Immobilienportfolio

Die indirekten Treibhausgasemissionen in der Wertschöpfungskette eines Unternehmens, sogenannte Scope 3-Emissionen, spielen eine wesentliche Rolle. Wir setzen hier ebenfalls einen Fokus und es ist uns wichtig, sie passend im Gesamtkontext unserer Anstrengungen zum Klimaschutz und zur Kreislaufwirtschaft zu verorten. Kernelement unserer Klimastrategie ist der CO₂-Absenkpfad und die Klimaneutralität unseres Immobilienportfolios im Betrieb (Scope 1 und 2, «operational carbon»). In diesem Kontext werden bereits die vorgelagerten Emissionen der Energieversorgung durch den Umstieg auf erneuerbare Energie sowie die nachgelagerten Emissionen in Zusammenarbeit mit unseren Mietenden reduziert. Unsere Anstrengungen für kreislaforientiertes Bauen reduzieren nicht nur den Verbrauch an Primärrohstoffen, sondern auch die damit verbundenen Treibhausgasemissionen in der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette. Unsere Analyse der Scope 3-Emissionen erfolgt schrittweise und soll die Basis für ein quantitatives Monitoring und weitere zielgerichtete Reduktionen bilden.

Für uns muss der Fokus auf der Bautätigkeit und dem Immobilienportfolio liegen

Unsere Geschäftsaktivitäten mit rund 200 Mitarbeitenden verursachen Scope 3-Emissionen im Kontext von Geschäftsreisen, Mobilität der Mitarbeitenden sowie Einkauf von Materialien und Dienstleistungen für die Verwaltung.¹

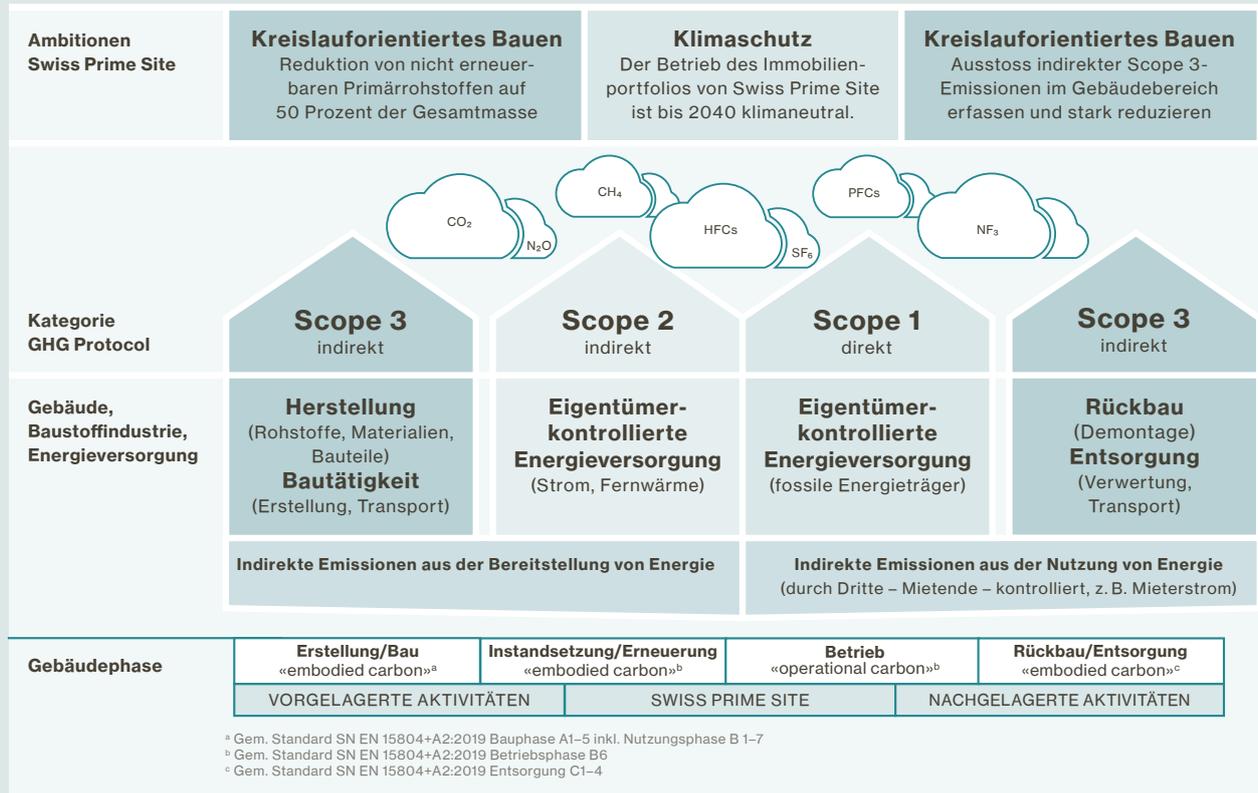
Die wesentlichen Scope 3-Emissionen entstehen jedoch durch unsere Bautätigkeit (Neubau und Erneuerung) im eigenen Immobilienportfolio, insbesondere in der vorgelagerten Wertschöpfungskette durch die Herstellung von Baumaterial und dessen Transport und Verarbeitung am Bau sowie in der nachgelagerten Wertschöpfungskette durch Rückbau von Gebäuden und Gebäudeelementen sowie deren Recycling und Entsorgung.

Die indirekten Scope 3-Emissionen im Betrieb des Immobilienportfolios umfassen sowohl Emissionen aus vorgelagerten Aktivitäten zur Energiebereitstellung als auch nachgelagerte Emissionen, insbesondere durch mieterkontrollierten Energieverbrauch (z. B. Mieterstrom). Letzteres wird bereits seit Jahren als Scope 3-Emissionsbestandteil im Kontext des betrieblichen CO₂-Absenkpfads des Immobilienportfolios erfasst und ausgewiesen.

Die nachfolgende Grafik fasst die Zuordnung zusammen und zeigt, wie wir mit Ambitionen auf kreislaforientiertes Bauen und das Klimaziel mit dem CO₂-Absenkpfad unseren Beitrag zum Klimaschutz leisten wollen.

¹ Die Emissionen rund um die Büroflächen sind in unseren Umweltkennzahlen bereits enthalten (vgl. Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen).

Scope 1–3: Fokus Kreislaufwirtschaft und Klimaschutz



^a Gem. Standard SN EN 15804+A2:2019 Bauphase A1–5 inkl. Nutzungsphase B 1–7
^b Gem. Standard SN EN 15804+A2:2019 Betriebsphase B6
^c Gem. Standard SN EN 15804+A2:2019 Entsorgung C1–4

Scope 3-Emissionen der Entwicklungsprojekte

Im Berichtsjahr haben wir die Scope 3-Emissionen für Entwicklungsprojekte im Bau analysiert. Diese Analyse umfasst die sogenannten «Embodied Emissions» und damit die Herstellung von Baumaterialien und Bauelementen (Gebäudephasen A1–A3)², deren Transport und Montage (Gebäudephasen A4+A5)² sowie die Entsorgung von Materialien (Rückbau- und Entsorgungsphase C1–C4)². Diese Emissionen werden elementspezifisch berechnet, basierend auf Materialisierung und Mengen (Bezugsgrößen wie Fläche, Länge, Volumen, Leistung) sowie spezifischen Emissionsfaktoren (kgCO₂e pro Bezugsgrösse).

Aus Ökobilanzen, die für die Zertifizierung der Immobilien erstellt wurden, liegen für alle Entwicklungsprojekte detaillierte Datensätze vor. Sofern Daten zum Beispiel für den Innenausbau oder den Transport fehlten, wurden Abschätzungen vorgenommen.

Die anfallenden Emissionsmengen wurden nach dem Investitionsprinzip den Jahren ihres Auftretens zugeordnet. Die Emissionen der Bauphase werden zum Zeitpunkt der Fertigstellung des jeweiligen Entwicklungsprojekts abgebildet. Die Emissionen, die bei der Bauteilerneuerung oder bei deren Ersatz nach 20, 30 oder 40 Jahre anfallen, werden entsprechend auf der Zeitachse nach 20, 30 bzw. 40 Jahren verortet und dargestellt.

² Gem. Standard SN EN 15804+A2:2019

«Embodied Emissions» nach Bauteilgruppen am Beispiel des Entwicklungsprojekts Bern 131

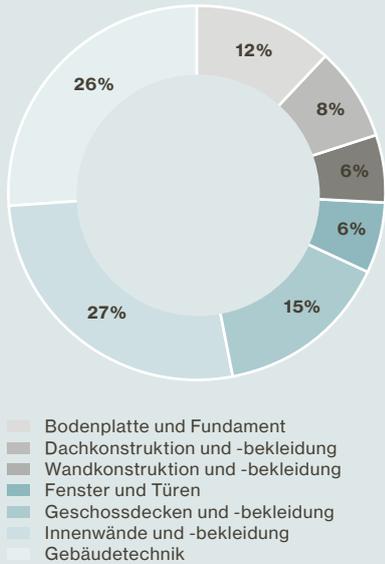


Abbildung: Aufteilung der «Embodied Emissions» auf die verschiedenen Gebäudeelemente und Bauteile (ohne Innenausbau).

Die anfallenden Scope 3-Emissionen der laufenden Entwicklungsprojekte sind in nachfolgender Abbildung nach dem Investitionsprinzip dargestellt. Die Treibhausgasemissionen im Berichtsjahr beliefen sich dabei in der Grössenordnung von 30 000 Tonnen CO₂eq (Abbildung unten). Die Emissionen nach Bauteilgruppen (Abbildung links) werden durch das Entwicklungsprojekt Bern 131 veranschaulicht. In Holzhybridtechnik erbaut, hat es einen innovativen Charakter. Dies spiegelt sich bei der Gewichtung der relativen Anteile der einzelnen Bauteilgruppen wider. Mit etwa einem Viertel hat die Haustechnik durch die gross dimensionierte Fassadenphotovoltaik und den Einsatz von Erdsonden zur Wärmegewinnung einen hohen Anteil. Die Verwendung von Holz führt demgegenüber zu einem vergleichsweise geringen Anteil der Wandkonstruktion an den Gesamtemissionen.

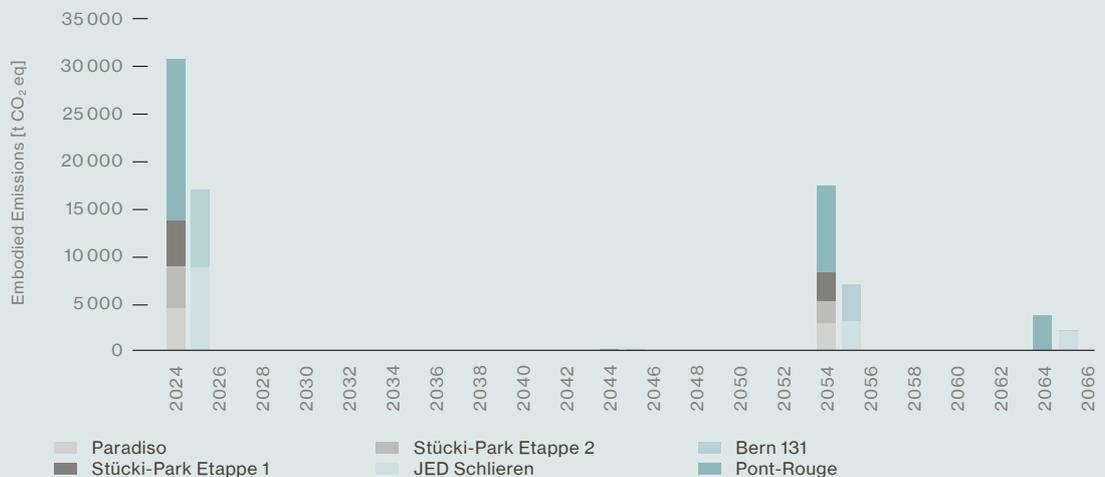
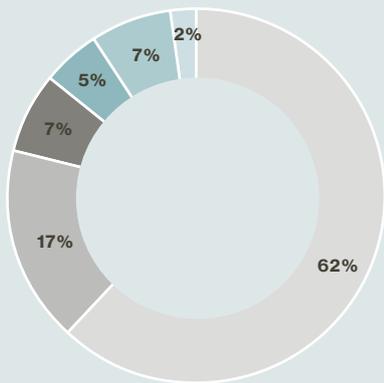


Abbildung: «Embodied Emissions» nach Investitionsprinzip von fünf laufenden Entwicklungsprojekten (6 Gebäude) der Swiss Prime Site Immobilien.

«Embodied Emissions» aus der Instandsetzung und Erneuerung des Immobilienportfolios bis 2050



- Gebäudetechnik
- Wandbekleidung
- Fenster und Türen
- Dachhaut
- Innenwände
- Deckenbekleidung

Abbildung: Aufteilung der «Embodied Emissions» aus der Instandsetzung und Erneuerung des Immobilienportfolios der Swiss Prime Site Immobilien AG auf die verschiedenen Gebäudeelemente (ohne Innenausbau).

Scope 3-Emissionen im Immobilienportfolio

Die laufende Instandhaltung und Instandsetzung reduziert zum einen den Energieverbrauch der Gebäude, verursacht jedoch gleichzeitig vor- und nachgelagerte Scope 3-Emissionen. Diese stammen aus der Herstellung von Materialien und Bauelementen, wie z.B. Wärmedämmstoffen, Fensterglas und -rahmen, Metallen von Gebäudetechnik etc. Für das eigengehaltene Immobilienportfolio der Swiss Prime Site Immobilien AG haben wir dies in einem Simulationsmodell erstmalig abgebildet.

In einem ersten Schritt wurden auf der Grundlage von Gebäudebaujahr, Zeitpunkt der letzten Instandsetzung von Bauteilen sowie anhand von typischen Nutzungsdauern und technischen Lebensdauern für jedes Gebäude spezifische Instandsetzungs- und Erneuerungsmassnahmen und -zeitpunkte bis 2050 grob festgelegt. Die

Berechnung der erwarteten Scope 3-Emissionen in der Nutzungsphase erfolgt mit dem Gebäudeparkmodell, welches für jedes Bauteil verschiedene Arten von Massnahmen mit unterschiedlicher Materialisierung hinterlegt, z.B. verschiedene Wärmedämmstoffe, Wandbekleidungen und Fenstertypen. Die Auswahl der Massnahmen zusammen mit der Ausmassung der verschiedenen Gebäudeelemente (Fläche, Länge, Volumen, Leistung etc.) sowie den spezifischen Emissionsfaktoren³ ergeben die entsprechenden Emissionen über die Zeit für das Portfolio. Bei den Emissionsfaktoren handelt es sich um Jahreswerte, die sich auf eine Gebäudenutzungszeit von 60 Jahren beziehen (sogenanntes Amortisationsprinzip). Mit Verweis auf das GHG Protocol wurden die Emissionsergebnisse auf die Gebäudephasen aufgeteilt und demjenigen Jahr zugeordnet, in dem sie auftreten (Investitionsprinzip).

Die Ergebnisse aufgrund von Standardannahmen für bauliche Massnahmen zeigen, dass jährliche Emissionen im Durchschnitt bei etwa 5000 Tonnen CO₂eq beziehungsweise 2,7 kgCO₂eq/m² liegen (geschätzt für den Zeitraum 2025–2050 ohne Innenausbau).

Gesamtresultate und Ausblick

Eine detaillierte Beschreibung zur Berechnung und erste Resultate für Scope 3-Emissionen in den 15 Kategorien des GHG Protocols finden sich hier:

→ [SIEHE AUCH: ERLÄUTERUNGEN ZU DEN UMWELTKENNZAHLEN](#)

Die Datengrundlagen und Berechnungsmethoden werden auf Grundlage dieser ersten Scope 3-Emissionsanalyse zielgerichtet verbessert. So gilt es unter anderem, die generischen Annahmen durch unsere geplanten Massnahmen gemäss Objektstrategie zu präzisieren sowie durch Potenzialanalysen zur Identifikation von Reduktionsmassnahmen zu ergänzen. Die Scope 3-Emissionsanalyse bildet die Ausgangslage für die Entwicklung von quantitativen Zielsetzungen. Dabei werden auch Erkenntnisse aus der im 2. Halbjahr 2024 veröffentlichten Real Estate-Richtlinie der Science Based Targets initiative (SBTi) berücksichtigt.

³ SIA 2023, Ökobilanzdaten im Baubereich von KBOB/ecobau/IPB und weiteren Quellen

Zertifizierungsstrategie zum Ausbau des Green Finance Portfolios

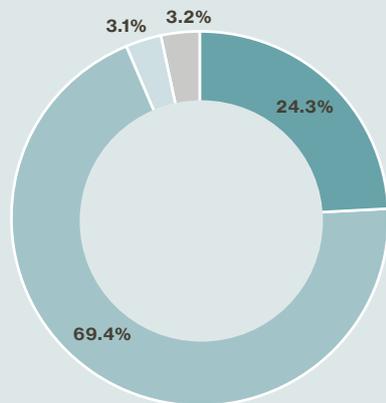
Nachhaltigkeitszertifikate für gesamtes zertifizierbares Bestandsportfolio

Im Berichtsjahr wurde die Erstzertifizierung nach BREEAM-Bestand abgeschlossen. Eine zusätzliche Liegenschaft wurde nach BREEAM-Bestand zertifiziert (Neuerwerb 2023) und bei einer Liegenschaft ist der Zertifizierungsprozess noch im Gange, da eine laufende Sanierung erst abgeschlossen werden muss.

Die mit der Erstzertifizierung erstellten Potenzialanalysen zeigen uns im Hinblick auf die dreijährlichen Rezertifizierung Verbesserungspotenzial auf. Der Schwerpunkt im Berichtsjahr lag einerseits darauf, die Prozesse für die Datenbeschaffung für anstehende Rezertifizierungen zu etablieren sowie standardisierte Nachweise über Portfolioprojekte zu beschaffen. Ebenso haben wir die Dokumentation von laufenden Bauprojekten in Bezug auf Zertifizierungsprozesse optimiert.

Die Rezertifizierung der ersten 11 Objekte findet bereits im Frühjahr 2025 statt. Weitere rund 60 Objekte werden Ende 2025 rezertifiziert.

Anteil Energiebezugsfläche (%) an zertifizierbarer Fläche mit Nachhaltigkeitszertifikat



- Nachhaltigkeitszertifikat aus Erstellung
- Nachhaltigkeitszertifikat im Bestand
- Nachhaltigkeitszertifikat Erstellung und Bestand
- Nachhaltigkeitszertifikat geplant

Zertifizierung aktueller Entwicklungsprojekte bei der Swiss Prime Site Immobilien AG

Ende 2024 befanden sich 18 Entwicklungsprojekte im Zertifizierungsprozess oder waren entsprechend geplant. Im Berichtsjahr konnten provisorische Zertifikate für die Projekte Maaglive und Destination Jelmoli in Zürich, Place du Molard 2–4 und Rue du Rhône 48–50 in Genève sowie für das Projekt Bern 131 in Bern entgegengenommen werden. Zudem wurden die Unterlagen für die definitive Zertifizierung für die Projekte Tertianum Paradiso in Lugano, Alto Pont-Rouge in Genève sowie Stücki Park, Etappen 1+2 in Basel eingereicht. Im Weiteren wurden die Unterlagen für die provisorischen Zertifizierungen der ab 2025 in die Realisierungen gelangenden Entwicklungsprojekte eingereicht, namentlich Hauptstrasse 2 in Brugg, Yond Campus sowie Saarstahl in Zürich.

Kontinuierlicher Ausbau des Green Finance Portfolios

Im Berichtsjahr haben wir zwei Straight Bonds im Umfang von CHF 435 Mio. unter dem 2022 aufgelegten Green Finance Framework platziert. Die Mittel werden entsprechend den definierten Kriterien eingesetzt. Mehr dazu ist dem Green Finance Reporting zu entnehmen.

Wir sind bestrebt, das finanzierbare Portfolio an «Green Buildings» (zertifizierte Entwicklungs- und Bestandsimmobilien) kontinuierlich auszubauen. Mit den beiden Entwicklungsprojekten, die sich seit dem Berichtsjahr im Bau befinden (JED Neubau und Bern 131), der Akquisition des mit LEED Gold zertifizierten Gebäudes Fifty-One in unmittelbarer Nähe zum Prime Tower und mit Swisscom als langjährigem Mieter sowie der konsequenten Umsetzung der Zertifizierungsstrategie im Bestand konnten wir massgebliche Fortschritte erzielen.

→ [SIEHE AUCH: GREEN FINANCE REPORT \(NUR AUF ENGLISCH VERFÜGBAR\)](#)

Das Ziel im Blick: Klimaneutrales Immobilienportfolio 2040 im Betrieb

12516

t CO₂-Emissionen

Immobilienportfolio, (Scope 1/2)
Vorjahr: 14 275 t CO₂

7.7

Emissionsintensität in kgCO₂/m²

Immobilienportfolio, (Scope 1/2/3.13)
Vorjahr: 8.9 kgCO₂/m²

163.0

kWh/m² Energieintensität Immobilienportfolio

Vorjahr: 170.2 kWh/m²

77.2

% erneuerbare Energie Immobilienportfolio

Vorjahr: 75.1%

Reduktion der CO₂-Emissionen

Durch Portfoliobereinigungen und den Neuzugang von Entwicklungsprojekten im Immobilienportfolio konnten positive Effekte erzielt werden. Zudem erfolgte im Berichtsjahr bei zwei Liegenschaften der Umstieg auf erneuerbare Energie. Bei der Liegenschaft Industriestrasse 21 in Zollikofen wurde die Ölheizung durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe ersetzt. Aufgrund der Grösse der Liegenschaft Industriestrasse 21 in Zollikofen fällt der Umstieg im CO₂-Absenkpfad nur geringfügig ins Gewicht. Demgegenüber hat der Anschluss der Shopping Arena in St. Gallen an die energienetz GSG AG (energienetz GSG) einen wesentlich grösseren Einfluss, da die Liegenschaft davor zu den grössten Heizgasverbrauchern im Portfolio gehörte. Vollständig wirksam wird der Einfluss jedoch erst 2025 nach einem vollständigen Betriebsjahr. Neben Wärme kann auch Kälte über das Energienetz bezogen werden. Zusätzlich trug der erhöhte Biogasanteil in verschiedenen Energiewerken zu einer Verbesserung bei. Auch Energieeinsparungen durch bauliche Massnahmen wirkten sich positiv aus.

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

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

Abschluss von Verträgen für den zukünftigen Fernwärmebezug im Geschäftsbereich Immobilien

Mit CoolCity geht voraussichtlich 2031 eines der grössten schweizerischen Seewasserkraftwerke in Betrieb. Diese Art von Kraftwerken versorgt Energiebezüger des Verbundes mit CO₂-neutraler Energie zum Heizen und Kühlen. 2024 wurden für alle Zürcher Innenstadtliegenschaften der Swiss Prime Site die entsprechenden Verträge für Energieanschluss und -lieferung unterzeichnet. Auch in Zug/Baar, Luzern und Genf sind Seewasserkraftwerke geplant oder bereits in Betrieb. Im Berichtsjahr wurden für zwei Liegenschaften in Baar und eine Liegenschaft in Luzern die jeweiligen Energieanschluss- und Lieferverträge unterzeichnet.



Photovoltaikanlage,
Stücki-Park Basel

Förderung erneuerbarer Energie und nachhaltiger Mobilität

Aktuell bestehen auf 23 eigenen Liegenschaften Photovoltaikanlagen (PV). Im Berichtsjahr konnten drei weitere Anlagen auf Bestandsgebäuden (EspacePost, Bern; Medienpark, Zürich und West-Log, Zürich) sowie vier Anlagen auf Neubauten (Esplanade de Pont-Rouge, Grand-Lancy; Riva Paradiso 3, 20, Paradiso; 2. Etappe Stücki-Park, Basel und Müllerstrasse 16, 20, Zürich) realisiert werden. Zudem wurde die PV-Anlage auf dem Dach der Liegenschaft Zürcherstrasse 39/JED in Schlieren durch eine PV-Anlage an der Fassade ergänzt. Für zwei weitere Anlagen ist die Planung so weit fortgeschritten, dass die Umsetzung 2025 starten kann (Tertianum WPZ Etzelblick, Richterswil; Patio Plaza, Vernier).

23

Anzahl Objekte mit Photovoltaikanlagen

Vorjahr: 18

Wir fördern klimafreundliche Mobilitätsangebote und installieren in und um unsere Liegenschaften Elektroladestationen. Die Bedürfnisse der Mietenden werden erhoben und nach Bedarf in laufende und künftige Planungen integriert.

Wir erhalten vereinzelt Beiträge aus dem nationalen Gebäudeprogramm sowie von Kanton und Gemeinde. Diese werden für bauliche Massnahmen, die den Energieverbrauch oder CO₂-Ausstoss reduzieren, sowie für die Installation von Photovoltaikanlagen oder Investitionen in E-Ladestationen eingesetzt. Zudem erhalten wir eine Entschädigung aus der Rückverteilung der Erträge aus der CO₂-Abgabe. Dieser Mechanismus des Schweizer Bundes hat die Förderung des sparsamen Umgangs mit fossilen Brennstoffen zum Ziel.

Zusammenarbeit mit Mietenden und Lieferanten: «Green Leases»

Um die bedeutenden Umweltauswirkungen, die aus der Nutzung und dem Betrieb von Immobilien entstehen, zu reduzieren, setzen wir auf die enge Zusammenarbeit mit unseren Mietenden und Lieferanten.

Im Berichtsjahr wurden neue Mietverträge mit Nachhaltigkeitsklauseln (sogenannte «Green Leases») abgeschlossen und bestehende um entsprechende Klauseln ergänzt. Die erarbeitete Form des

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

«Green Lease» ist Teil des Standardmietvertrags der Swiss Prime Site Immobilien AG. Er enthält konkrete Massnahmen zur Förderung der Nachhaltigkeit für Mietende und Vermieter. So zum Beispiel in Bezug auf nachhaltige Beschaffungspraktiken und Verbrauchsmaterialien, ein umweltschonendes Abfallmanagement oder auch die Errichtung geeigneter Lebensräume zur Förderung der lokalen Tierwelt auf Aussenflächen. Im Berichtsjahr konnten die Erstgespräche mit bestehenden Mietenden abgeschlossen werden. Per Ende 2024 konnte bei über 76% der Mietfläche von den Mietenden bereits ein Commitment bezüglich eines «Green Lease» abgeholt werden.

In diesem Zusammenhang wurden alle Facility-Management-Provider angehalten, ökologische Reinigungsmittel zu nutzen. Diese Umstellung ist bei allen durch Servicebetreiber unterhaltenen Liegenschaften im Berichtsjahr vollumfänglich erfolgt und führte zu keinerlei Einbusse bei der Hygiene oder Reklamationen der Gebäudenutzenden. Mit dieser ökologischen Änderung kann ein weiterer Beitrag zum Umweltschutz gewährleistet werden.

Ab 2030 dürfen in der Schweiz nur noch umweltfreundliche Kältemittel zum Einsatz kommen. 2024 haben wir deshalb die Kälteanlagen im Portfolio hinsichtlich der verwendeten Kältemittel erfasst und mit der Ausarbeitung einer Strategie für den Umstieg begonnen. Bei diversen Liegenschaften werden Kälteanlagen mit dem zukünftig geplanten Anschluss an ein Fernkältenetz ohnehin hinfällig oder müssen altersbedingt in den nächsten Jahren ersetzt werden. Bei vielen Kälteanlagen kann das bestehende Kältemittel einfach durch ein umweltfreundliches Kältemittel ersetzt werden.



Begrünte Fassade,
Stückli-Park in Basel

Biodiversität

Im Berichtsjahr haben wir uns mit dem Thema Biodiversität auseinandergesetzt. Wir wollen die Biodiversität in den einzelnen Objekten mit entsprechenden Massnahmen schützen und fördern. Dafür haben wir an drei Objekten Pilotprojekte umgesetzt. Wir haben dafür häufig vorkommende Gebäudedispositionen wie innerstädtische Gebäude mit Flachdach ohne Aussenraum, städtische Liegenschaften mit Aussenraum sowie Liegenschaften mit «Restgrünflächen» um Parkierung und Verkehrsflächen ausgewählt. Ziel war es, aufzuzeigen, wie auch im urbanen Raum mit einfachen Eingriffen ein Beitrag zur Förderung der Biodiversität geleistet werden kann. Die gewonnenen Erfahrungen aus den Pilotprojekten haben wir auch in einer internen Guideline zur Biodiversität einfliessen lassen. Wir planen, ab 2025 entsprechende Massnahmen in weiteren Objekten umzusetzen.