



SWISS PRIME SITE

— NICHTFINANZIELL

REPORT

2024



2	Zahlen und Fakten zur Nachhaltigkeit
4	Nachhaltigkeit bei Swiss Prime Site
4	Nachhaltigkeitsverständnis und -ansatz im Geschäftsmodell
6	Organisation
8	Unsere Anspruchsgruppen
10	Innovation als Nachhaltigkeitstreiber
11	Nachhaltigkeitsstrategie
11	Nachhaltigkeit als Teil der Unternehmensstrategie
15	Wesentlichkeit
17	Ambitionen und konkrete Zielsetzungen
20	Berichterstattung zu den wesentlichen Themen
20	Umwelt
42	Soziales
54	Governance
66	Klimabericht nach TCFD
74	Nachhaltigkeitskennzahlen
107	Anhang
107	Bericht zu Jelmoli
109	Erklärung des Verwaltungsrats
110	GRI-Index
115	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 2024 besteht aus dem Onlinebericht und weiteren börsenrechtlichen Teilen als PDF-Download sowie dem Jahresmagazin «Review 2024». Unser Nichtfinanzieller Bericht in Übereinstimmung mit den Anforderungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Artikel 964b und 964c) ist separat abrufbar.

Zahlen und Fakten zur Nachhaltigkeit

AAA

ESG-Rating MSCI

Vorjahr: AA

98

GRESB-Score Development

Vorjahr: 97

91

GRESB-Score Standing Investment

Vorjahr: 89

7.7

kg CO₂/m² -Emissionsintensität (Immobilienportfolio, Scope 1/2/3.13)

Vorjahr: 8.9 kg CO₂/m²

1460

CHF Mio. alloziert Green Bond/Finance

Vorjahr: CHF 993 Mio.

43

% Frauenanteil im Verwaltungsrat

Vorjahr: 43%

163

kWh/m² Energieintensität (Immobilienportfolio)

Vorjahr: 170.2 kWh/m²

177

Mitarbeitende im Kerngeschäft

97

% zertifizierte Flächen

Vorjahr: 97%

77

% erneuerbare Energie (Immobilienportfolio)

Vorjahr: 75%

42

Objekte mit Energierating (Immobilienportfolio)

Vorjahr: 8 Objekte

76

% der Fläche mit Green Leases

Vorjahr: 55%

23

Objekte mit Photovoltaikanlagen (Immobilienportfolio)

Vorjahr: 18

70

% zufriedene Mietende

Vorjahr: 73%

4258

kWp installierte Leistung (Photovoltaikanlagen Immobilienportfolio)

Vorjahr: 3485 kWp

→ MEHR LESEN: BERICHTERSTATTUNG ZU DEN WESENTLICHEN THEMEN

→ MEHR LESEN: NACHHALTIGKEITSKENNZAHLEN

Signifikante Fortschritte im Berichtsjahr 2024

«Wir haben den Anspruch, in jedem Jahr besser zu werden, um langfristig erfolgreich zu bleiben.»



GRESB-Benchmarking

Wir gehören zu den führenden Unternehmen im GRESB-Benchmarking. Auch in diesem Jahr haben wir für unser eigenes Immobilienportfolio das 5-Sterne-Rating erhalten und zählen zu den Sector Leaders 2024.

Zertifizierungen

Wir wollen mit unseren Immobilien langfristig einen ökologischen, ökonomischen und sozialen Mehrwert für alle Stakeholder schaffen. Glaubwürdig nachweisen können wir dies unter anderem über Zertifizierungen. Auch in diesem Jahr haben wir den Ausbau unserer zertifizierten Immobilien und Entwicklungsprojekte weiter vorangetrieben. Im Berichtsjahr wurde die Erstzertifizierung nach BREEAM-Bestand abgeschlossen und 18 Entwicklungsprojekte befanden sich im Zertifizierungsprozess.

Green Finance

Wir wollen den Übergang zu nachhaltigen Immobilieninvestitionen beschleunigen. Entsprechend haben wir in diesem Jahr zusätzliche Mittel im Umfang von CHF 467 Mio. entlang der Kriterien des Green Finance Frameworks investiert.

Kreislaufwirtschaft

Bei unseren Entwicklungsprojekten leisten wir Pionierarbeit, um heute schon die künftigen Kreisläufe bestmöglich zu schliessen. Es gilt bereits heute die Vorgabe, die Verwendung von nicht erneuerbaren Primärrohstoffen auf 50% der verbauten Gesamtmasse zu reduzieren und für alle Neubauprojekte einen Materialpass zu erstellen.

REIDA CO₂e-Benchmark

Unseren zentralen Beitrag zum Klimaschutz leisten wir durch die Reduktion von Treibhausgasemissionen in unserem Immobilienbestand «Standing Investment». Unser überdurchschnittliches Engagement widerspiegelt sich unter anderem im CO₂e-Benchmarking von REIDA. Im Vergleich zum Vorjahr haben wir uns um 11.5% verbessert.

9.1

REIDA CO₂e-Emissionsintensität

Vorjahr: 10.3 kgCO₂e/m²EBF

Was wir für die Umwelt tun

Unsere wesentlichen Themen

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

→ MEHR LESEN: AB SEITE 20

Was wir für die soziale Nachhaltigkeit tun

Unsere wesentlichen Themen

- Mitarbeitende
- Mietende
- Community Engagement

→ MEHR LESEN: AB SEITE 42

Wie wir eine verantwortungsvolle Geschäftsführung sicherstellen

Unsere wesentlichen Themen

- Nachhaltige Beschaffung und Lieferkette
- Verantwortungsvolle Unternehmensführung
- Integriertes Risikomanagement

→ MEHR LESEN: AB SEITE 54

Nachhaltigkeit bei Swiss Prime Site

Langfristiger wirtschaftlicher Erfolg ist nur möglich, wenn wir Verantwortung übernehmen. Diese umfasst die ökologischen und gesellschaftlichen Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit und Wertschöpfung. Wertschöpfung verstehen wir als ganzheitliche Aufgabe. Sie vereint finanzielle Ziele mit nichtfinanziellen Aspekten.

Nachhaltigkeitsverständnis und -ansatz im Geschäftsmodell

«Wir gestalten die Lebensräume von morgen, die in jeder Hinsicht nachhaltig sind.»

Als führendes Immobilienunternehmen der Schweiz sind wir uns der Vorbildfunktion in Bezug auf die Nachhaltigkeit sowie der Verantwortung für Mitarbeitende, Umwelt und Gesellschaft bewusst. Unsere Vision ist es, nachhaltige Lebensräume zu gestalten – innovativ, wertschöpfend und leidenschaftlich. 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 negati-

ve 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 für Kreislaufwirtschaft 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 börsenkotierte Immobiliengesellschaft der Schweiz mit einem gemeinsamen Nachhaltigkeitsverständnis. Unser Geschäftsmodell basiert auf zwei Säulen:

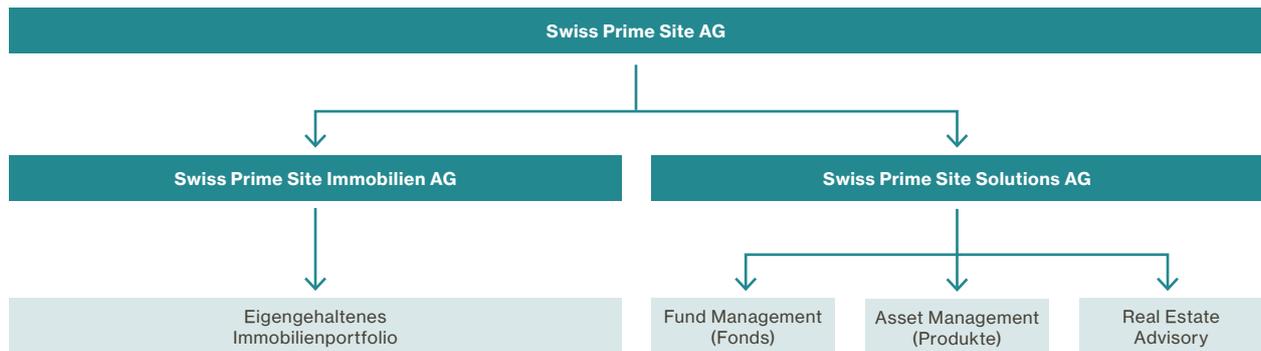
- Der **Swiss Prime Site Immobilien AG (SPSI)** mit dem eingehaltenen Immobilienportfolio und einer grossen Entwicklungspipeline
- Der **Swiss Prime Site Solutions AG (SPSS)**, bestehend aus den drei Bereichen Fund Management (diskretionär), Asset Management (treuhänderisch) und Real Estate Advisory

Im September 2024 erfolgte die Integration der Fundamenta Group (Schweiz) AG in die SPSS. Durch die Integration hat sich das Angebot von SPSS und der Organisation erweitert, die SPSS avanciert zum grössten unabhängigen Immobilien-Asset Manager der Schweiz.

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

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

→ [MEHR LESEN IN SEPARATEN GESCHÄFTSBERICHTEN](#)



Organisation

«Nachhaltigkeit 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 Umweltkennzahlen 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 operative Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie verantwortlich. Unterstützt wird sie durch den Head Group Sustainability, der direkt an die Gruppenleitung berichtet. Der Head Group Sustainability 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 speziellen Anforderungen der FINMA-Lizenz eingehalten werden. In Zusammenarbeit mit den Geschäftsleitungen, entsprechenden Linienverantwortlichen und Spezialistinnen und Spezialisten wird so die Nachhaltigkeitsstrategie im gesamten Unternehmen umgesetzt.

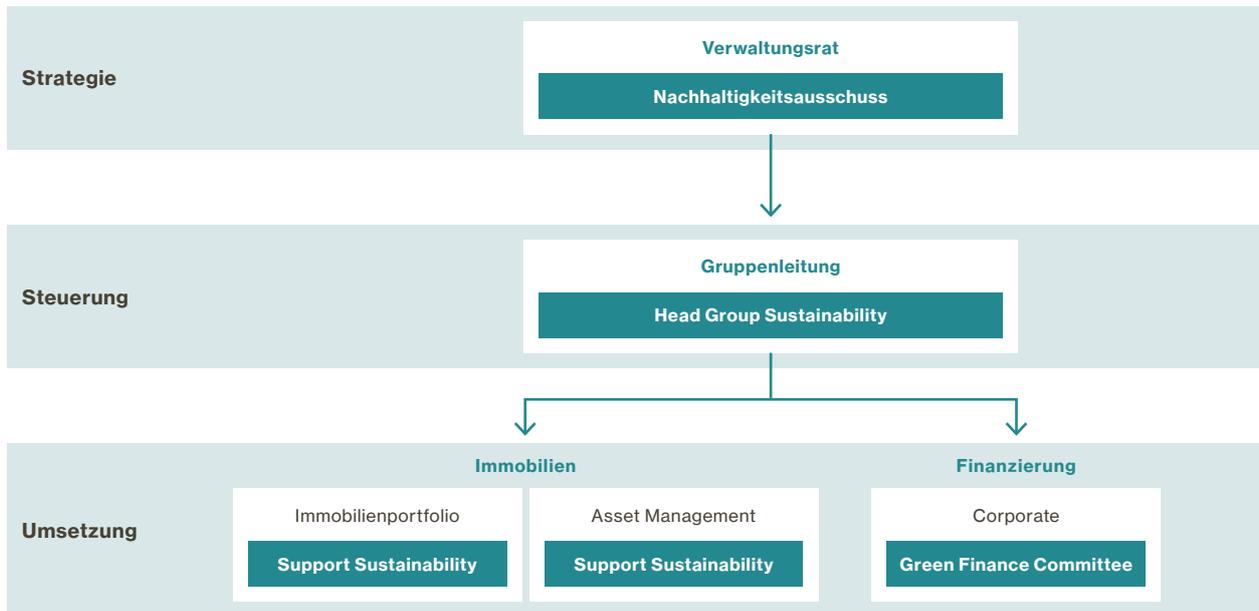
Green Finance Committee

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.

→ SIEHE AUCH: SWISS PRIME SITE CORPORATE GOVERNANCEBERICHT 2024

→ SIEHE AUCH: SWISS PRIME SITE VERGÜTUNGSBERICHT 2024

Integration von Nachhaltigkeit in unsere Unternehmensführung



Unsere Anspruchsgruppen

«Wir schaffen Wert – 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 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 Principles for Responsible Investment (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.

→ [SIEHE AUCH: WIE WIR EINE VERANTWORTUNGSVOLLE GESCHÄFTSFÜHRUNG SICHERSTELLEN](#)

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 - Nachhaltige 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 Innovation unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit.»

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

Im Berichtsjahr haben wir das Innovationsmanagement neu aufgesetzt und strukturiert. Kernelement ist das Future Board. In diesem Gremium sind die verschiedenen operativen Geschäfts- und Themenbereiche vertreten.

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 einfließen. Dies hilft bei der Entwicklung von Schwerpunkten unserer Innovationsprozesse sowie der Präzisierung unserer Nachhaltigkeitsstrategie.

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 Innovationscreening ein. Dazu gehören nachhaltige Materialien ebenso wie digitale Services.

Entwicklung einer ESG-Datenplattform

Ein besonderes Projekt beschäftigt sich mit unseren Prozessen zur ESG-Datenerfassung (Umwelt, Soziales, Governance, ESG). Durch die Automatisierung von Datenprozessen, die für die Berechnung von ESG-Kennzahlen hilfreich sind, können wir die Daten effizienter erfassen und verwalten. Im Kontext der steigenden Anforderungen an die Messbarkeit und Offenlegung sowie der unterschiedlichen Reportinganforderungen ist ein strukturiertes Datenmanagement unerlässlich. Davon profitieren auch unsere Kunden.

Die Mitarbeitenden bringen die Nachhaltigkeit voran

Bei der Entwicklung von Dienstleistungen, die zur Lösung gesellschaftlicher, ökologischer und ökonomischer Herausforderungen beitragen können, setzen wir auf die Expertise unserer Mitarbeitenden aus verschiedenen Fachbereichen.

Damit alle Mitarbeitenden bei aktuellen Themen auf dem Laufenden sind, bieten wir regelmässig «Lunch & Learn»-Sessions an. Im Berichtsjahr gab es Veranstaltungen zu den Themen Baukultur, urbane Sicherheit und städtebauliche Kriminalprävention, SIA-Leistungsphasen, mentale Stärke und Mobilität.

Ein Innovationsworkshop zur Kreislaufwirtschaft beleuchtete dieses Nachhaltigkeitsfokusthema sowohl von der wissenschaftlichen als auch von der praktischen Seite. Das Ziel war, die Mitarbeitenden im Kontext der Ambitionen für 2030 aus der Charta Kreislauforientiertes Bauen mit entsprechenden Inputs zu inspirieren, für die Wichtigkeit der Kreislaufwirtschaft in unserer Branche zu sensibilisieren und ihnen im Rahmen von Workshop-Sessions entlang laufender Entwicklungsprojekte Know-how weiterzugeben.

→ [SIEHE AUCH: INNOVATION BEI SWISS PRIME SITE](#)

→ [SIEHE AUCH: ACCELERATOR-WORKSHOP-PROGRAMM](#)

Nachhaltigkeitsstrategie

Wir wollen Vorbild sein und sehen Nachhaltigkeit als zentralen Aspekt unseres Handelns. Bis 2040 wird unser Immobilienportfolio im Betrieb klimaneutral sein. Wir stellen die höchsten Ansprüche an ESG-Zertifizierungen und Benchmarks in unseren Entwicklungs- und Immobilienportfolios und setzen uns aktiv für die ambitionierten Ziele der Kreislaufwirtschaft ein.

Nachhaltigkeit als Teil der Unternehmensstrategie

«Vorreiterin in allen wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen kann man nur mit der richtigen Unternehmensstrategie werden.»

Wir verfolgen unsere unternehmerischen Interessen unter Berücksichtigung unserer ökologischen und gesellschaftlichen Verantwortung und haben das Thema Nachhaltigkeit zu einem der strategischen Schwerpunkte in der Unternehmensstrategie erklärt.

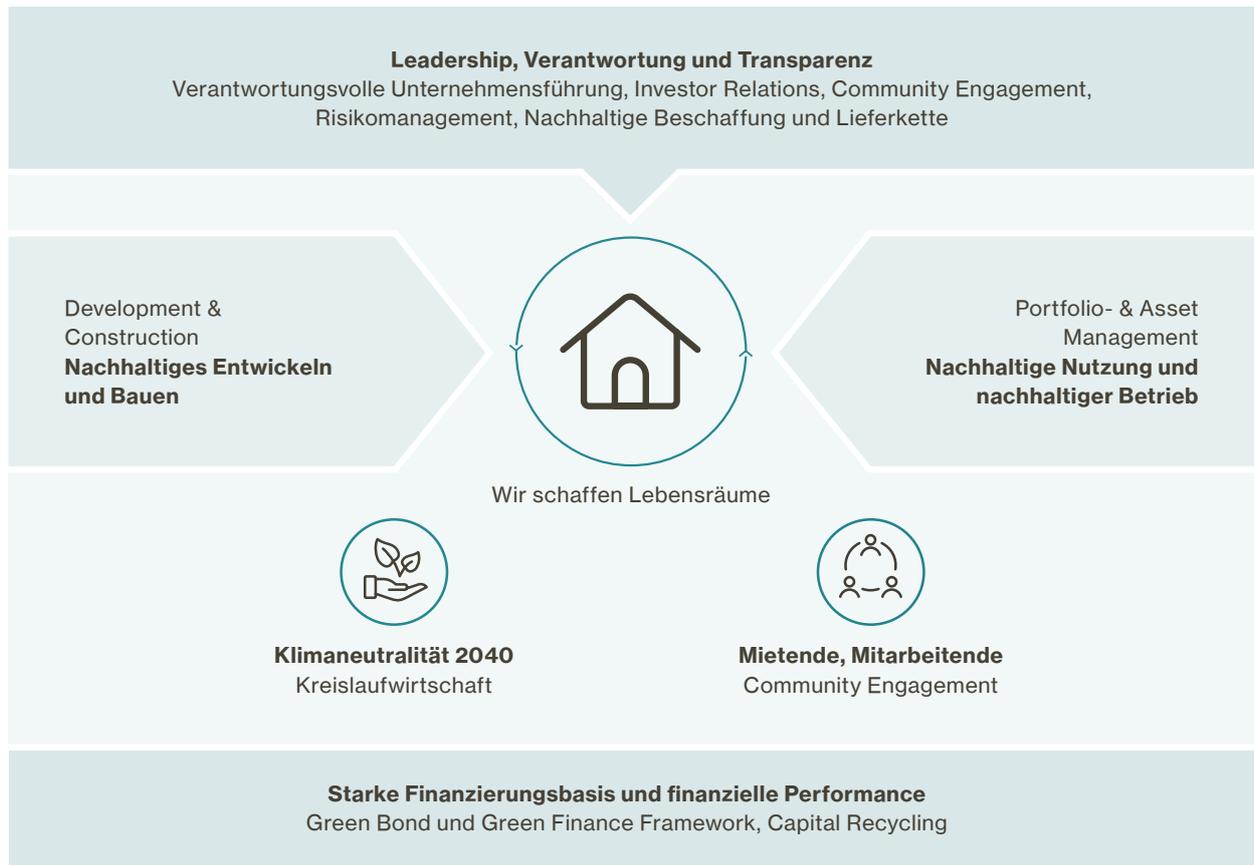
Im operativen Geschäft setzen wir diesen Ansatz konkret im Rahmen des Nachhaltigkeits- und Risikomanagements um. Wir identifizieren und bewerten relevante Auswirkungen und leiten die passenden Massnahmen ab.

Unsere Strategie orientiert sich entlang der wesentlichen Themen und bettet sich gemäss nachfolgender Grafik in unser Geschäft ein.

Leadership, Verantwortung und Transparenz

Für uns sind eine verantwortungsbewusste Geschäftsführung und eine transparente Kommunikation zentral. Unser Anspruch ist es, zu den führenden Unternehmen der Branche zu zählen. Dies zeigen wir im Rahmen unserer Berichterstattung entlang den GRI-Standards sowie der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) und den 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 von Swiss Prime Site Solutions sind entsprechende Grundsätze auch im Asset Management verankert.

Strategie entlang der wesentlichen Themen



Starke Finanzierungsbasis entlang von Green Finance

Unsere Investoren schätzen die Möglichkeit, ihr Kapital in nachweislich nachhaltige Immobilien anzulegen. Derzeit sind rund 63% 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.

Mitarbeitende

Unsere Mitarbeitenden setzen unsere Nachhaltigkeitsstrategie um und sind wichtige Botschafter nach aussen. Deshalb ist es für uns zentral, dass unsere Mitarbeitenden unsere Strategie und Zielsetzungen verstehen und uns als attraktive Arbeitgeberin wahrnehmen.

Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb

Wir arbeiten aktiv an der nachhaltigen Ausrichtung unseres Immobilienportfolios. Unsere Hauptaufgaben sind klar definiert: Wir planen und steuern die Einnahmen, investieren in Instandhaltung und Erneuerung und senken Betriebskosten sowie Leerstand. Dazu kooperieren wir eng mit unseren Mietenden und Dienstleistern im Property- und Facility-Management. So stellen wir sicher, dass wir unseren Kunden die besten Services für die von uns betreuten Liegenschaften bieten. Unsere Mietenden sind für uns eine sehr wichtige Anspruchsgruppe. Deshalb ist es für uns entscheidend, mit ihnen einen offenen und konstruktiven Dialog zu führen und mit ihnen eng zusammenzuarbeiten. Dabei stehen ihre Zufriedenheit, Gesundheit und Sicherheit für uns an erster Stelle.

Klimaneutralität 2040 und Zertifizierung im Bestand

Im Zusammenhang mit der nachhaltigen Nutzung und dem nachhaltigen Betrieb stehen im Geschäftsbereich Immobilien bei Swiss Prime Site verschiedene Themen im Vordergrund: die konsequente Umsetzung der Zertifizierungen und Rezertifizierungen nach BREEAM¹-Bestand, die intensivere Zusammenarbeit mit den Mietenden im Bereich Nachhaltigkeit entlang der Einführung von Green Leases in den Mietverträgen und die Mieterbefragung. Zudem verfolgen wir die Objektstrategien im Kontext des CO₂-Reduktionspfads und des Ausbaus erneuerbarer Energien konsequent weiter, mit dem Ziel, bis 2040 im Betrieb klimaneutral zu sein.

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

Die Mietenden als Nachhaltigkeitspartner

Nur gemeinsam mit unseren Mietenden lassen sich Nachhaltigkeitsthemen erfolgreich umsetzen. Ziele und Initiativen werden zusammen mit ihnen erarbeitet und verbindlich festgelegt.

→ [MEHR LESEN: MIETENDE](#)

Nachhaltiges Entwickeln und Bauen

Unsere Unternehmensstrategie zeichnet sich durch das etablierte Entwicklungsgeschäft im Geschäftsbereich Immobilien aus. Darunter verstehen wir die Produktentwicklung, Bestellung, Planung und Realisierung von grossen und komplexen Neubau- und Re-Development-Projekten.

Zertifizierungsstrategie als Qualitätsinstrument

Zentrales Element ist für Swiss Prime Site Immobilien AG die Zertifizierungsstrategie. Zertifizierungen spielen in unserer Branche eine wichtige Rolle. Im Entwicklungsgeschäft orientieren sich die Prozesse am Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Welche Gebäudelabel die Objekte nach ihrer Fertigstellung erhalten, hängt vom Einzelfall und den Nutzeranforderungen ab. Der Zertifizierungsprozess und die Prüfung durch eine unabhängige Zertifizierungsinanz stellen sicher, dass unsere Investitionen sehr hohen Ansprüchen genügen und sich im Einklang mit dem Green Finance Framework befinden. Sie qualifizieren sich deshalb für eine Fremdfinanzierung.

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

Kreislaufwirtschaft

Kreislauforientiertes Entwickeln bedeutet, bereits in der Strategiephase innovative Konzepte zu erarbeiten, um den Lebenszyklus von Komponenten so weit wie möglich zu verlängern. Als Mitinitiatorin und Erstunterzeichnerin der «Charta Kreislauforientiertes Bauen» setzen wir uns dafür ein, die formulierten Ambitionen in unseren Projekten zu verfolgen und entlang projektspezifischer Massnahmen weiterzuentwickeln und die Ziele messbar zu machen. Dabei arbeiten wir eng mit der Charta-Community zusammen.

→ [MEHR LESEN: KREISLAUFWIRTSCHAFT](#)

Nachhaltigkeit ist Teamarbeit

Bei grossen Investitionen wollen wir in sämtlichen Belangen die aktuellen und höchsten Nachhaltigkeitskriterien erfüllen. Dabei stehen das aktive Stakeholder-Management, die Kreislaufwirtschaft und die konsequente Umsetzung der Zertifizierungsstrategie gemeinsam mit den Planungs- und Realisierungspartnern im Vordergrund. Neben den hohen Anforderungen an ein marktfähiges und innovatives Produkt sind insbesondere die nachhaltige Beschaffung sowie die Sicherheits- und Gesundheitsaspekte auf der Baustelle und in der Lieferkette zu berücksichtigen.

¹ Building Research Establishment Environmental Assessment Method aus Grossbritannien von BRE (Building Research Establishment)

Nachhaltigkeit im Asset Management

Die im Geschäftsbereich Asset Management bei der Swiss Prime Site Solutions tätigen Mitarbeitenden verfolgen und erfüllen dieselben vorgenannten Aufgaben. Aufgrund der FINMA-Regulierung der Fondsprodukte sowie der Mandatierung in Form eines Managementvertrages gegenüber den jeweiligen Anlagegefässen, wie beispielsweise der Swiss Prime Anlagestiftung, tragen sie eine besondere Verantwortung gegenüber ihren direkten Auftraggebern und pflegen insofern eine «doppelte Kundenbeziehung».

Das flexible Dienstleistungsmodell bietet ihren Kunden auf der Investorensseite Expertise in der langfristigen treuhänderischen Verwaltung und Bewirtschaftung ihres Immobilienportfolios sowie projektbezogene strategische Beratung in den Bereichen Wirtschaftlichkeitsanalysen, Entwicklung von Objektstrategien und Outsourcing. Darüber hinaus erbringt das Real Estate Services Team massgeschneiderte Mandatsdienstleistungen für Immobilien, die direkt von Investoren gehalten werden.

Nachhaltiges Investieren ermöglichen

Die Swiss Prime Site Solutions etabliert die Nachhaltigkeitsstrategie und setzt sie in ihren Produkten parallel um.

Ziel ist es, die anvertrauten Mandate als unabhängiger Asset Manager im Einklang mit den gruppenweiten Nachhaltigkeitszielen und den UN Principles for Responsible Investment (PRI) zu betreuen, ohne dabei den Fokus auf Cashflow-Rendite, Risikomanagement und Compliance aus den Augen zu verlieren. Mit unserer Strategie bieten wir Investoren die Möglichkeit, einen direkten und weitreichenden Einfluss auf die Umwelt zu nehmen und nachhaltig zu investieren.

Um den regulatorischen Anforderungen bezüglich Greenwashing gerecht zu werden und unseren Kunden und Investoren eine hohe Transparenz zu bieten, haben wir unsere Fondsdokumentation um das Kapitel Nachhaltigkeitspolitik erweitert.

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

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

Wesentlichkeit

«Was für uns und unsere Stakeholder wichtig ist, stellen wir jedes Jahr von Neuem in Frage.»

Wir überprüfen regelmässig, welche Themen für die langfristige, nachhaltige Entwicklung des Unternehmens von zentraler Bedeutung sind. Die im vergangenen Jahr aktualisierte Wesentlichkeitsanalyse spiegelt bereits 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

Im Rahmen einer Wesentlichkeitsanalyse haben wir 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 und wird 2025 Jahr auf ihre Aktualität geprüft.

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 sowie 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 konkrete Zielsetzungen

«Zukunftsfähig durch anspruchsvolle Ziele und konsequente Fortschritte»

Um unsere Nachhaltigkeitsbemühungen zu untermauern, haben wir uns konkrete Ambitionen und Ziele gesetzt. Diese Ziele 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 zum Erreichen der Ziele sowie der Bezug zu den Entwicklungszielen der Vereinten Nationen (UN SDGs) können der folgenden Tabelle entnommen werden. Die Fortschritte werden jeweils in der Berichterstattung zu den wesentlichen Themen genauer beschrieben.

Unser Anspruch	Jahr	Status	Fortschritt 2024	Bezug zu den SDG
Leadership, Verantwortung und Transparenz				
Verantwortungsvolle Unternehmensführung erfordert die Berücksichtigung von ESG-Kriterien. Wir orientieren uns daher an relevanten ESG-Ratings.			MSCI: Verbesserung AAA ISS ESG: C «Prime» Sustainalytics: «Low Risk» Inrate: B+ PRI-Rating (Investment Management)	
Ziel: Wir wollen zu den führenden Unternehmen der Branche zählen.	laufend	●	Mehr im Kapitel Governance	
Mitarbeitende				
Wir streben eine hohe Mitarbeitendenzufriedenheit an und investieren in die Arbeitgebermarke von Swiss Prime Site.			Great Place to Work (2025)	
Ziel: Gesamtzufriedenheit > 80%	laufend	●	Mehr im Kapitel 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%	
Ziel: Gesamtzufriedenheit > 80%	laufend	●	Mehr im Kapitel Soziales	
Wir entwickeln Nachhaltigkeitsziele und setzen diese eng mit unseren Partnern und Mietenden um.*			76% der Mietfläche (exkl. Lager und Parkplätze) mit Green-Lease-Komponenten	 
Ziel: > 90% unserer Mietverträge sind Green Leases.	2025	●	Mehr im Kapitel Soziales	

● erreicht ● On going ● offen

Unser Anspruch	Jahr	Status	Fortschritt 2024	Bezug zu den SDG
Nachhaltiges Entwickeln und Bauen				
Wir schaffen und gestalten Lebensraum durch die Entwicklung von nutzerorientierten und nachgefragten Immobilienprodukten.*			GRESB 5-Sterne-Rating mit 98/100 Punkten im Development Benchmark Mehr im Kapitel Umwelt	
Ziel: Wir wollen zu den führenden Unternehmen im GRESB Development Benchmark zählen und wollen 5 Sterne halten.	2025	●		
Wir berücksichtigen Nachhaltigkeitsaspekte in allen Entwicklungsprojekten umfassend.*			100% der laufenden Bauprojekte streben eine Nachhaltigkeitszertifizierung an Mehr im Kapitel Umwelt	
Ziel: 100% unserer Entwicklungsprojekte (im Bau) werden mit einem Nachhaltigkeitszertifikat (Erstellung) entwickelt.	laufend	●		
Wir fördern die Kreislaufwirtschaft aktiv.			Circularity Index Construction (CI-C) in % (in Entwicklung) Mehr im Kapitel Umwelt	 
Ziel: Anteil nicht erneuerbarer Primärrohstoffe in Entwicklungsprojekten (im Bau) auf 50% der Gesamtmasse reduzieren.	2030	●		
Wir reduzieren die grauen Treibhausgasemissionen (Erstellung) kontinuierlich.*			Treibhausgasemissionen Erstellung für Entwicklungen in Bau (kgCO ₂ e/m ² EBFa) Mehr im Kapitel Umwelt	 
Zielwert gemäss SNBS-Kriterium «Treibhausgasemissionen Erstellung» mit Note 5 bei Entwicklungsprojekten bzw. Grenzwert 1 von Minergie-Eco	2030	●		

● erreicht ● On going ● offen

Unser Anspruch	Jahr	Status	Fortschritt 2024	Bezug zu den SDG
Nachhaltige Nutzung und nachhaltiger Betrieb				
Wir investieren in erstklassige Bestandsimmobilien 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 Peer-Group sowie Sector Leader 2024	
Ziel: Wir wollen zu den führenden Unternehmen im GRESB Standing Investment Benchmark zählen und wollen 5 Sterne halten.	2025	●	Mehr im Kapitel Umwelt	
Wir messen und steigern die ESG-Performance unserer Immobilien anhand von Nachhaltigkeitszertifizierungen (Bestand).*			96.8% der Portfoliofläche sind zertifiziert. Das Green Finance Portfolio (Kategorie 1) umfasst 27.3% der Portfoliofläche	
Ziel: Anteil zertifizierte Fläche > 90%. Ziel: Kontinuierlicher Ausbau Green Finance Portfolio.	laufend laufend	● ●	Mehr im Kapitel Umwelt	
Wir reduzieren unsere Treibhausgasemissionen im Betrieb und streben Klimaneutralität 2040 an.*			Reduktion um 36.9% gegenüber 2019 auf 7.7 kgCO ₂ e/m ² EBF (Scope 1,2 und 3.13)	 
Zwischenziel: 50% bis 2030 gegenüber 2019. Ziel: Klimaneutralität bis 2040.	2030 2040	● ●	Mehr im Kapitel Umwelt	
Wir erhöhen den Anteil erneuerbare Energie im Portfolio.*			Aktuell sind 77.2% am Energiebedarf über erneuerbare Energie gedeckt.	 
Zwischenziel: > 50% bis 2030. Ziel: > 80% bis 2040 gegenüber 2019.	2030 2040	● ●	Mehr im Kapitel Umwelt	
Wir reduzieren unseren spezifischen Energieverbrauch kontinuierlich.*			Gegenüber dem Vorjahr konnte der spezifische Energieverbrauch um 4.3% und gegenüber 2019 um 5.0% auf 163 kWh/m ² EBF reduziert werden.	 
Ziel: 15% gegenüber 2019.	2030	●	Mehr im Kapitel Umwelt	
Wir reduzieren unseren Wasserverbrauch kontinuierlich.*			Gegenüber dem Vorjahr konnte der spezifische Wasserverbrauch (like-for-like) um 4.9% und gegenüber 2019 um 30.8% gesenkt werden.	 
Ziel: 15% gegenüber 2019.	2030	●	Mehr im Kapitel Umwelt	

● erreicht ● On going ● offen

* Geschäftsbereich Immobilien

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

Energie-
intensität

-4.2%

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

Erneuerbare
Energie

+2.1%

2024 **77.2%**
2023 75.1%

Alloziert
Green Finance

+467

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

Objekte mit
Energierating

+34

2024 **42 Objekte**
2023 8 Objekte

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

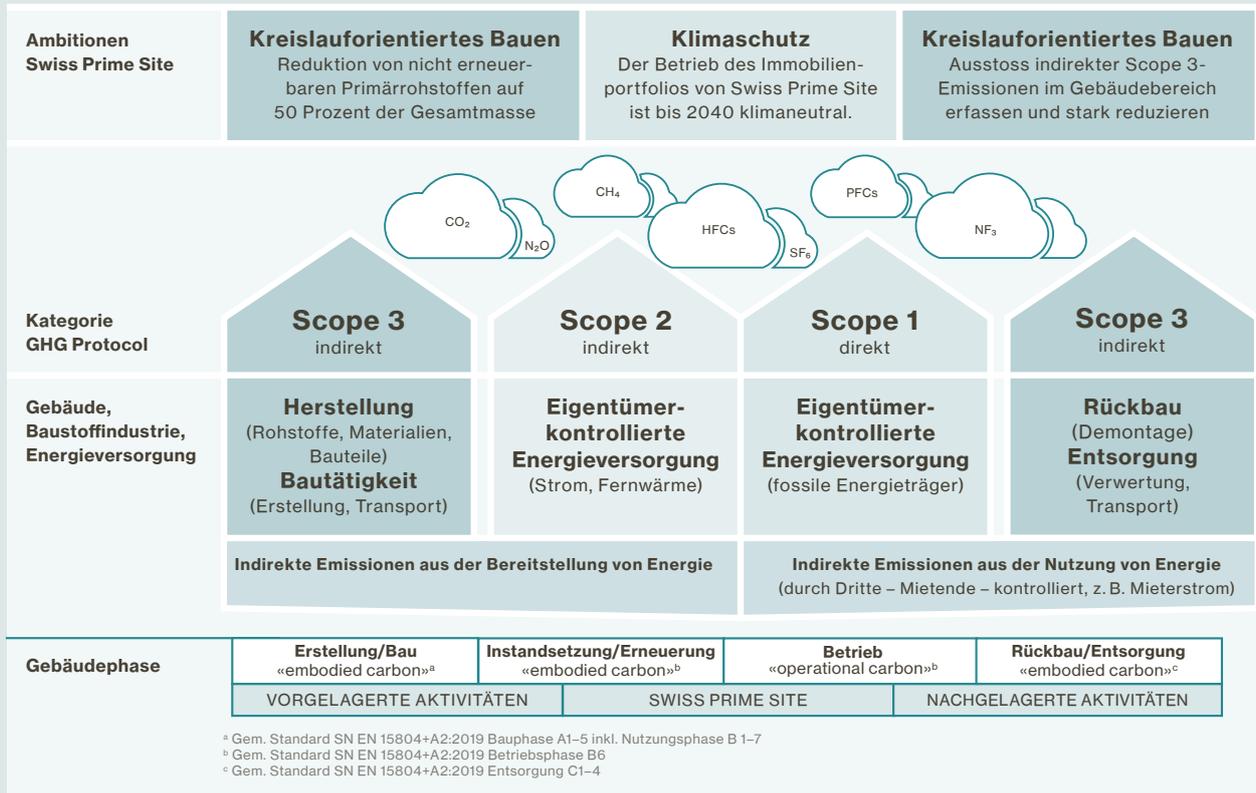
Die wesentlichen Scope 3-Emissionen entstehen jedoch durch unsere Bautätigkeit (Neubau und Erneuerung) im eigenen Immobilienportfolio, insbesondere in der vorgelagerten Wertschöpfungskette durch die Herstellung von Baumaterial und dessen Transport und Verarbeitung am Bau sowie in der nachgelagerten Wertschöpfungskette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



Scope 3-Emissionen der Entwicklungsprojekte

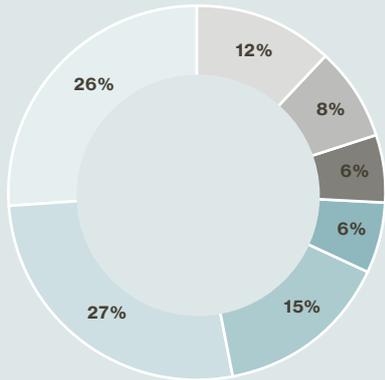
Im Berichtsjahr haben wir die Scope 3-Emissionen für Entwicklungsprojekte im Bau analysiert. Diese Analyse umfasst die sogenannten «Embodied Emissions» und damit die Herstellung von Baumaterialien und Bauelementen (Gebäudephasen A1–A3)², deren Transport und Montage (Gebäudephasen A4+A5)² sowie die Entsorgung 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



- Bodenplatte und Fundament
- Dachkonstruktion und -bekleidung
- Wandkonstruktion und -bekleidung
- Fenster und Türen
- Geschossdecken und -bekleidung
- Innenwände und -bekleidung
- Gebäudetechnik

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.

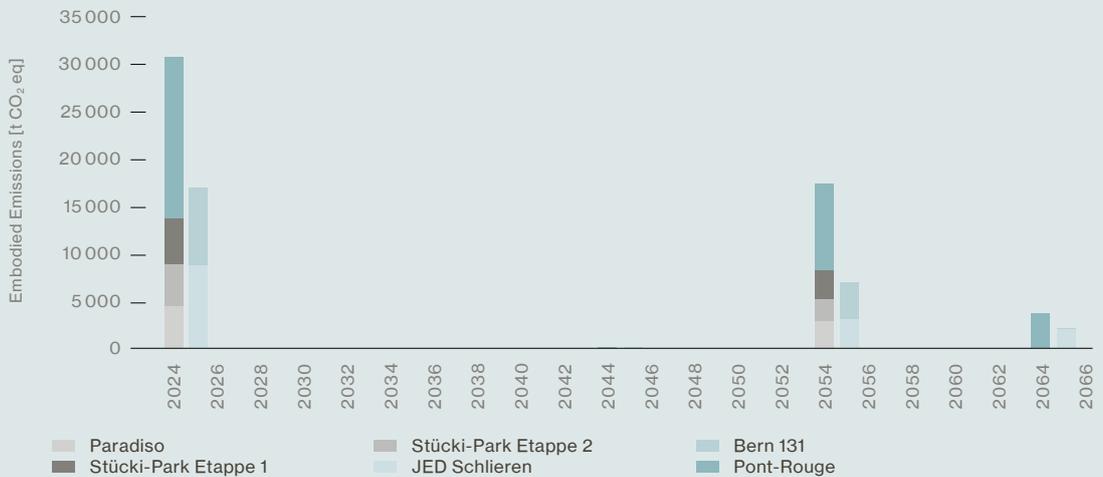
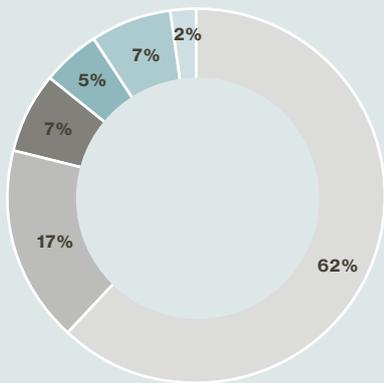


Abbildung: «Embodied Emissions» nach Investitionsprinzip von fünf laufenden Entwicklungsprojekten (6 Gebäude) der Swiss Prime Site Immobilien.

«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

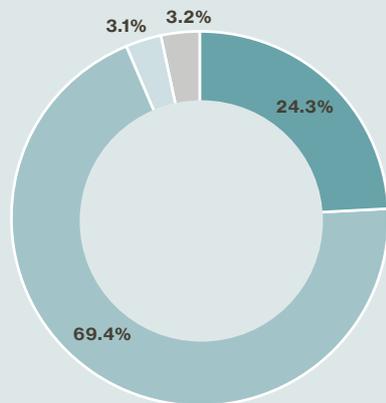
Nachhaltigkeitszertifikate für gesamtes zertifizierbares Bestandsportfolio

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.

Nachhaltiges Entwickeln und Bauen

«Wir schaffen Lebensräume.»

Unsere Bau- und Entwicklungstätigkeiten haben bedeutende Auswirkungen auf die Umwelt. So verursachen die Bereitstellung von Materialien und das Bauen verschiedene Arten von Emissionen. Zudem tangieren unsere Aktivitäten die Boden-, Luft- und Wasserqualität und nicht zuletzt auch die Biodiversität. Im Bauprozess gehören Lärm- und Staubemissionen zu den bedeutendsten Auswirkungen, während CO₂-Emissionen die wesentlichsten Umweltauswirkungen bei der Herstellung der Baumaterialien und im Betrieb der Immobilien darstellen. Ebenso relevant sind die Gesundheit und Sicherheit der innerhalb der Lieferketten und auf der Baustelle tätigen Menschen.

Sozial- und umweltverträgliche Entwicklungen

Unsere Projekte leisten einen Beitrag zum urbanen Lebensraum und wir berücksichtigen dabei entsprechend auch raumplanerische und städtebauliche Aspekte. Um sicherzustellen, dass jede Liegenschaft und jedes Um- oder Neubauprojekt einen Mehrwert für Kunden, Anwohnende und die lokale Wirtschaft leistet, stellt eine detaillierte Analyse der Standortbesonderheiten im Austausch mit den relevanten Anspruchsgruppen den Ausgangspunkt weiterer Massnahmen dar. Diese Analyse kann projekt- und bedarfsabhängig auch eine Konsultation zu Umwelt, Gesundheits- und Sicherheitsaspekten beinhalten. Verantwortlich dafür sind unsere Mitarbeitenden in den Bereichen Development & Construction sowie Asset Management.

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. Ein wesentlicher Bestandteil dieser 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, die entsprechende Vorgaben für die eigenen Produkte implementiert haben. Diese Vorgaben beinhalten unter anderem den Einsatz emissionsneutraler Energieträger oder die Erzeugung von emissionsfreiem Strom, welcher entweder direkt selbst verbraucht oder in das öffentliche Stromnetz eingespeist wird.

Zertifizierungssysteme als Referenzrahmen für das Entwicklungsgeschäft

Die Nachhaltigkeitsperformance unserer Entwicklungstätigkeit messen wir insbesondere anhand des GRESB-Ratings mit dem spezifischen Development Benchmark sowie mit immobilienbezogenen Zertifizierungssystemen und Zertifikaten.

Bei Entwicklungsprojekten liegt der Fokus auf der Zertifizierung nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Die Anwendung des SNBS sorgt dafür, dass Nachhaltigkeit im gesamten Entwicklungsprozess berücksichtigt wird. Dabei werden nicht nur die Ökologie und Wirtschaftlichkeit des Gebäudes, sondern auch Gesundheit und Sicherheit im Bauprozess und späteren Betrieb sichergestellt. 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. Bei Entwicklungen im Bestand wird eine Zertifizierung nach Minergie oder Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (DGNB/SGNI) angestrebt.

Gemeinsame Verantwortung für die Lieferkette auf dem Bau

Wir achten gezielt darauf, dass auch bei der Produktion von Baumaterialien die Menschenrechte und der Verhaltenskodex für Lieferanten eingehalten werden. Lieferanten verpflichten sich mit dem Vertragsabschluss, Rohstoffe und Materialien möglichst aus lokaler Erzeugung zu beschaffen. Diese Vorgabe ist im Konzept zur Umweltpolitik festgehalten. Zudem müssen Lieferanten nachweisen, dass in der gesamten Produktions- sowie Beschaffungskette unethisches Verhalten wie beispielsweise Kinderarbeit grundsätzlich 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.

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

«Wir gestalten unsere Immobilien nachhaltig.»

Die Immobilienbranche verursacht einen wesentlichen Anteil des CO₂-Ausstosses in der Schweiz und weltweit. Vor diesem Hintergrund dürfen sich die Bemühungen zur Bewältigung des Klimawandels nicht nur auf nachhaltig konzipierte Neubauten konzentrieren, sondern müssen sich auch auf Bestandsliegenschaften ausdehnen. Ansatzpunkte sind Objektstrategien, Unterhalts-, Betriebs- und Mobilitätskonzepte sowie Mietvertragsverhältnisse, welche Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigen. Mit Blick auf die Nutzung müssen auch Aspekte wie Lebensqualität und Innenraumgesundheit beachtet werden. Einfluss auf die Nachhaltigkeit während der Betriebsphase von Immobilien haben wir insbesondere bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen oder im Rahmen von Mieterausbauten, teilweise aber auch über die Ausgestaltung der Vertragsverhältnisse mit Mietenden und Lieferanten.

Referenzrahmen für Nachhaltigkeit mittels GRESB-Benchmark und Zertifizierungen

Die Qualität und die Nachhaltigkeitsperformance unserer Kernprozesse im Portfolio- und Asset-Management messen wir einerseits mit dem Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) in der Kategorie Standing Investment sowie mit immobilienbezogenen Zertifizierungssystemen und entsprechenden Zertifizierungen von Bestandsimmobilien. Dabei setzen wir für unsere eigenen Bestandsimmobilien auf das Zertifizierungssystem BREEAM-Bestand für den Teil Gebäude. Im Rahmen der Zertifizierung werden unterschiedliche Kriterien beurteilt, wobei Energie, Emissionen, Gesundheit und Wohlbefinden, Materialisierung sowie Widerstandsfähigkeit besonders gewichtet sind. Parallel zu jeder Zertifizierung wird eine Potenzialanalyse mit konkreten Verbesserungsmassnahmen erstellt, welche in die Objektstrategien sowie die Investitionsplanung einfließen und, wo sinnvoll, im Hinblick auf die alle drei Jahre erforderliche Rezertifizierung umgesetzt werden. Damit verfügen wir im eigen gehaltenen Immobilienportfolio über einen einheitlichen Referenzrahmen zur Nachhaltigkeitsperformance und können unsere Liegenschaften kontinuierlich optimieren sowie für unser Green Finance Portfolio qualifizieren. Zu den nicht zertifizierbaren Liegenschaften gehören Parkhäuser/Parkplätze sowie komplexe beziehungsweise räumlich und technisch schwer abgrenzbare Stockwerkseigentumseinheiten.

Bei allen umfassenden Sanierungen und Ersatzneubauten geht jeweils 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 setzt ebenfalls auf die Teilnahme bei GRESB und verfolgt eine selektive Zertifizierungsstrategie einzelner spezifischer Liegenschaften und setzt dabei auf das System Gebäude im Betrieb der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB GiB). Ausschlaggebend für DGNB GiB waren das kontinuierliche Verbesserungsmanagement (Plan – Do – Check – Act) sowie die enge Verwandtschaft des deutschen Systems mit den Schweizer Bedürfnissen. Bei DGNB GiB handelt es sich um ein Managementinstrument, das bei der Bewertung alle gebäudebezogenen Nachhaltigkeitsaspekte, die betriebsrelevant, beeinflussbar und optimierbar sind, betrachtet.

Klimaneutralität im eigengehaltenen Immobilienportfolio bis 2040

Unsere CO₂-Bilanz unter Berücksichtigung unseres Bilanzierungskonzepts zeigt, dass der grösste Hebel für die Reduktion der von uns verursachten CO₂-Emissionen im Betrieb bei der Swiss Prime Site Immobilien AG und dem 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.

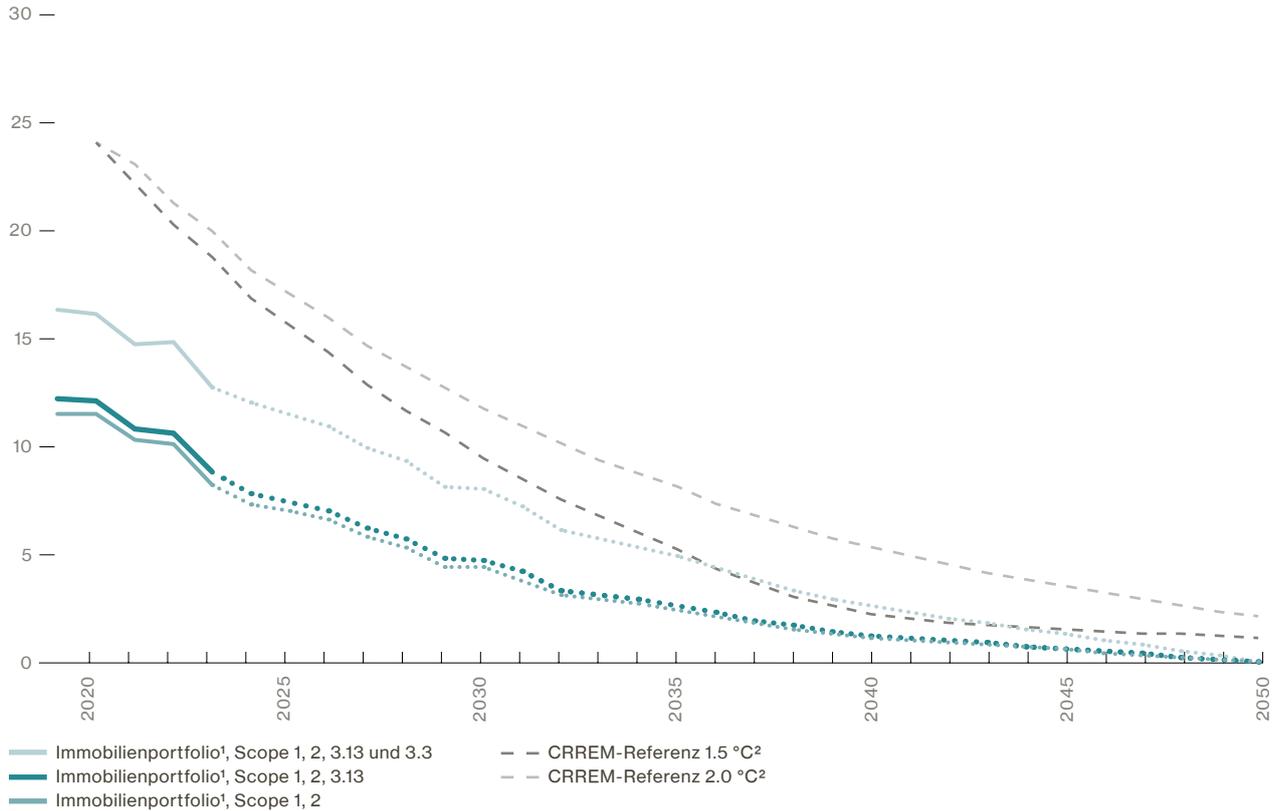
Wir haben bereits 2019 für unser eigenes Immobilienportfolio einen detaillierten CO₂-Absenkpfad entwickelt, wobei die Scope 1-, Scope 2- und spezifischen Scope 3-Emissionen (3.13) für mieterkontrollierte Energie (insb. Mieterstrom) berücksichtigt werden.

Ziel des Absenkpfeils des Immobilienportfolios ist es, dass die CO₂-Intensität pro Quadratmeter unter dem von CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) definierten 1.5-Grad-Reduktionsszenario verbleibt und wir im Portfolio bis 2040 das Ziel der Klimaneutralität «operational carbon» erreichen. Der aktuelle und visualisierte CO₂-Absenkpfad zeigt unsere geplanten Instandsetzungsmassnahmen insbesondere für den Heizungersatz und wird jährlich aktualisiert. Unser Fokus liegt darauf, die Emissionen aus eigener Kraft so weit als möglich zu reduzieren. Gleichzeitig ist uns bewusst, dass für die voraussichtlich nicht vermeidbaren Emissionen bzw. Emissionen, die nicht mehr in unserem direkten Einflussbereich liegen (Fernwärme und Strom-Mix), weiterführende Massnahmen erforderlich sein werden, um das Ziel bis 2040 zu erreichen. Als Zwischenziel bis 2030 wird eine Reduktion der Emissionen um bis zu 50% ausgehend vom Basisjahr 2019 angestrebt (Zielpfad: CRREM 1.5-Grad, Wohnen, CH).

Die Science Based Target initiative (SBTi) hat im Sommer 2024 sektorspezifische Richtlinien für den Real-Estate-Sektor veröffentlicht. Unsere Analyse hat ergeben, dass der von uns dargestellte Absenkpfad die Kriterien der SBTi für den eigenen Betrieb (Scope 1+2) mit einem Zwischenziel 2030 erfüllt. Weitere Analysen zur Machbarkeit einer SBTi-konformen Zielsetzung erfolgen im Rahmen der Analyse der Scope 3-Emissionen und werden 2025 fortgesetzt.

CO₂-Absenkpfad Immobilienportfolio

kg CO₂e/m²a



¹ Gegenüber der Berichterstattung 2023 werden neu die Treibhausgasemissionsfaktoren für den Gebäudesektor (2024), aktualisiert durch REIDA (31.10.24) angewendet und die Umweltkennzahlen werden entlang der Methodik der akkumulierten Temperaturdifferenz (ATD) gemäss SIA 380:2022, Anhang F witterungsbereinigt ausgewiesen.

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/

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). Zudem sind die Energiedaten witterungsbereinigt.

Unter Berücksichtigung der langfristigen Klimastrategie der Schweiz sowie der Energieperspektive 2050 beobachten wir die Entwicklung laufend und erwarten einen kontinuierlichen Ausbau der erneuerbaren Energien auf Seite der Energieversorgungsunternehmen (Strom und Fernwärme) und damit verbunden eine Reduktion der Emissionsfaktoren. Dabei sind

wir in engem Kontakt mit unseren direkten Energielieferanten sowie unseren Mietenden, um die Reduktion der Emissionen im Scope 2 und 3.13 voranzutreiben.

Um die zur Reduktion der CO₂-Emissionen relevanten Handlungsfelder im Bereich Energieträgerwechsel, Energieeffizienz, -beschaffung und -produktion gesamtheitlich zu planen und aufeinander abzustimmen, haben wir die Vorgaben des CO₂-Absenkpfares für unser eigenes Immobilienportfolio in die Objektstrategie jeder einzelnen Liegenschaft implementiert. Damit stellen wir die zur Emissionsreduktion erforderlichen Massnahmen in den Kontext weiterer zentraler Aspekte der Objektstrategie – zum Beispiel Marktpotenzial, baulicher Zustand, Sanierungszyklus. Diese ganzheitliche Sichtweise ermöglicht uns eine stetige Weiterentwicklung und Optimierung des Portfolios.

Klimaziele bei Swiss Prime Site Solutions

Im Berichtsjahr wurden auch die von Swiss Prime Site Solutions gemanagten Immobilienportfolios im gleichen Sinne angegangen. Für alle Immobilienportfolios wurde ein Absenkpfad definiert, der mindestens bis 2050 Netto-Null erreichen soll. Weiterführende Informationen in den jeweiligen Nachhaltigkeitskapiteln im Rahmen der Geschäftsbericht.

Die Fondsleitung verfolgt das Ziel Netto-Null CO₂ des Portfolios bis 2050. Dabei wird die Einhaltung eines CO₂-Absenkpades angestrebt, welcher dem 1.5 Grad Ziel des Pariser Klimaabkommens sowie dem vom Schweizer Bundesrat angestrebten Ziel der Klimaneutralität bis 2050 entspricht.

Als Zwischenziel bis 2030 wird eine Reduktion der Emissionen um bis zu 50% und bis 2040 um bis zu 80% ausgehend vom Basisjahr angestrebt. Der erforderliche Energiemix soll bis 2050 zu rund 80% aus erneuerbaren Energien bestehen.

→ **SIEHE AUCH: FONDSdokumente SWISS PRIME SITE SOLUTIONS (INVESTMENT FUND COMMERCIAL UND AKARA DIVERSITY FUND PK)**

→ **SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHTE SWISS PRIME SITE SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL UND AKARA DIVERSITY PROPERTY FUND PK**

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 EC/BO (Energiecontrolling und Betriebsoptimierung) verfügt die Swiss Prime Site Immobilien AG über ein Prozess, der den Energieverbrauch der Bestandsliegenschaften kontinuierlich analysiert. Anhand dieser Daten können Optimierungspotenziale identifiziert und entsprechende Massnahmen geplant werden. Das Portfolio wurde 2023 in ein neues Energiecontrolling-System (e3m) überführt, welches zusätzliche Controlling-Funktionen enthält. Einerseits werden sämtliche Verbrauchswerte automatisch hinsichtlich Unregelmässigkeiten analysiert, andererseits wurde 2023 eine eigentümerspezifische Betriebsoptimierungs-Academy aufgebaut, welche die Gebäudebetreiber (FM) in der Anwendung des Tools und der Umsetzung von gezielten Betriebsoptimierungsmassnahmen ausbildet.

Ressourcenmanagement Wasser

Unser Immobilienportfolio besteht grösstenteils aus Geschäftsimmobilien. Die mit der Nutzung und dem Betrieb verbundenen Auswirkungen auf die Ressource Wasser sind gering, beschränkt sich der Wasserbedarf doch überwiegend auf die Sanitäranlagen, die Reinigung der Büroräume und des Areals. Um den Wasserverbrauch zu reduzieren, erheben wir diesen pro Liegenschaft und installieren auf den Allgemeinflächen wassersparende Armaturen und verbrauchseffiziente Geräte. Für die Umgebungsbewässerung und die Regen- sowie Grauwassernutzung bestehen insbesondere bei grossen Umbau- oder Neubauprojekten Vorgaben des Bereichs Development & Construction. Diese orientieren sich an den Vorgaben der Zertifizierungsorganisation SNBS.

Abfallmanagement

Ein effizientes Abfallmanagement spielt eine zentrale Rolle im modernen Immobilienmanagement. Es umfasst die Organisation von Abfallsammelstellen, die Förderung von Abfalltrennung und Recycling sowie die Optimierung der Entsorgungslogistik. Themen wie die Umsetzung nachhaltiger Beschaffungspraktiken, der bewusste und effiziente Verbrauch sowie die fachgerechte Entsorgung sind Teil unserer Green Leases. Wir erheben jährlich die Abfallmengen im Immobilienportfolio und setzen objektspezifische Massnahmen um.

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 (GRI 302-1, 302-2, 303-3, 305-1, 305-2, 305-3, 305-4, 305-5, 306-3)
Swiss Prime Site Immobilienportfolio¹**

	Angaben in	2023	2024 ⁴
Bestandsliegenschaften mit Umweltkennzahlen	Anzahl	139	123
Energiebezugsfläche	m ²	1 730 551	1 735 451
Gesamtenergieverbrauch	MWh	294 613	282 866
Anteil erneuerbar	%	75.1	77.2
Anteil nicht erneuerbar	%	24.9	22.8
Anteil eigentümerkontrolliert	%	78.1	78.3
Anteil mieterkontrolliert	%	21.9	21.7
Anteil gemessener Energiedaten	%	73.5	48.5
Anteil hochgerechneter Energiedaten	%	26.5	51.5
Elektrizität	MWh	169 916	148 185
Anteil erneuerbar	%	97.5	97.7
Anteil nicht erneuerbar	%	2.5	2.3
Anteil eigentümerkontrolliert	%	81.5	80.8
Anteil mieterkontrolliert	%	18.5	19.2
Wärme	MWh	124 697	134 681
Anteil eigentümerkontrolliert	%	73.3	75.6
Anteil mieterkontrolliert	%	26.7	24.4
Heizöl	MWh	7 147	5 594
Gas	MWh	43 481	42 328
Anteil erneuerbar (Biogas)	%	10.5	13.6
Anteil nicht erneuerbar	%	89.5	86.4
Fernwärme ²	MWh	60 066	68 063
Anteil erneuerbar	%	61.5	72.3
Anteil nicht erneuerbar	%	38.5	27.7
Elektrizität Wärmepumpe	MWh	14 002	18 696
Anteil erneuerbar	%	99.3	100.0
Anteil nicht erneuerbar	%	0.7	–
Energieintensität	kWh/m ²	170.2	163.0
Elektrizitätsintensität	kWh/m ²	98.2	85.4
Wärmeintensität	kWh/m ²	72.0	77.6
CO ₂ -Emissionen	t CO ₂ e	22 201	20 625
CO ₂ -Emissionen Scope 1	t CO ₂ e	8 471	8 220
Anteil Heizöl	%	16.6	12.4
Anteil Gas	%	83.4	87.6
CO ₂ -Emissionen Scope 2	t CO ₂ e	5 804	4 296
Anteil Fernwärme	%	97.1	95.8
Anteil Elektrizität	%	2.3	4.2
CO ₂ -Emissionen Scope 3	t CO ₂ e	7 926	8 108
Anteil Scope 3.3	%	86.8	89.0
Anteil Scope 3.13	%	13.2	11.0
CO ₂ -Intensität	kg CO ₂ e/m ²	12.8	11.9
Abfall ³	t	12 256	7 916
Anteil nicht gefährlich	%	99.9	99.6
Anteil gefährlich	%	0.1	0.4
Abfallintensität	t/m ²	7.1	4.6
Wasserverbrauch	m ³	659 553	641 345
Wasserintensität	m ³ /m ²	0.4	0.4

¹ Für Erläuterungen siehe: Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen (Bilanzierungskonzept), Nachhaltigkeitsbericht S. 87–95.

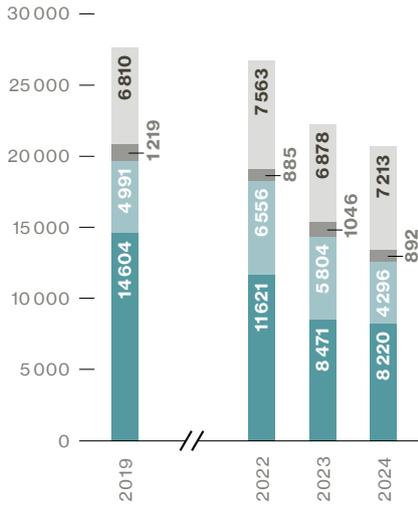
² Setzt sich zusammen aus Fernwärme und -kühlung.

³ Die Abfalldaten beziehen sich nicht auf die gesamte EBF, sondern auf die Fläche aller Liegenschaften mit vorhanden Abfalldaten.

⁴ Eine Vergleichbarkeit der beiden Geschäftsjahre ist wegen der Korrektur von Schätzwerten in 2023 nicht für jede Umweltkennzahl gegeben..

Absolute CO₂-Emissionen¹

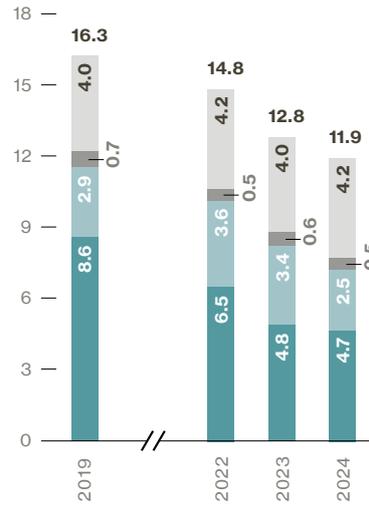
t CO₂e



- Scope 1
- Scope 2
- Scope 3.13
- Scope 3.3

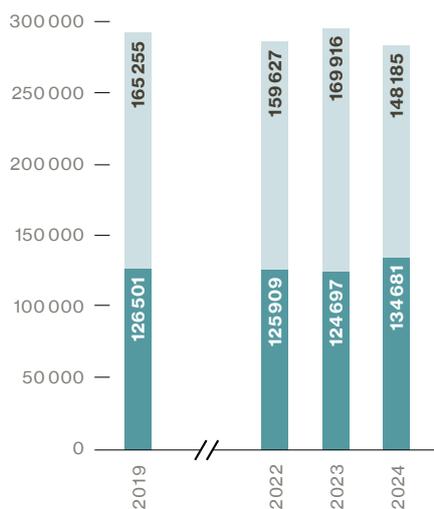
CO₂-Intensität¹

kg CO₂e/m²



Gesamtenergiebedarf¹

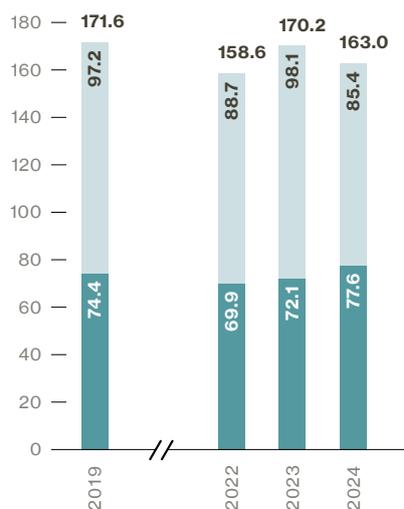
MWh



- Elektrizität
- Wärme

Energieintensität¹

kWh/m²



¹ Bezieht sich auf das Gesamtportfolio, Daten sind witterungsbereinigt.

Während die von Swiss Prime Site selber genutzten Flächen im Rahmen des Immobilienportfolios abgebildet werden, sind nachfolgend die betrieblichen Umweltkennzahlen für angemietete Flächen ausgewiesen.

Betrieblicher Ressourcenverbrauch und betriebliche CO₂-Emissionen Swiss Prime Site^{1,2}

	Angaben in	2023	2024
Fläche	m ²	736	1927
Betrieblicher Gesamtenergieverbrauch (angemietete Flächen) ³	MWh	67	155
Anteil erneuerbar	%	31.7	41.5
Anteil nicht erneuerbar	%	68.3	58.5
Elektrizität	MWh	21	64
Anteil erneuerbar	%	100	100
Anteil nicht erneuerbar	%	–	–
Wärme	MWh	46	91
Gas	MWh	46	91
Anteil erneuerbar (Biogas)	%	–	–
Anteil nicht erneuerbar	%	100	100
Heizöl	MWh	–	–
CO ₂ -Emissionen	t CO ₂ e	8	17
CO ₂ -Emissionen Scope 1	t CO ₂ e	–	–
CO ₂ -Emissionen Scope 2	t CO ₂ e	0	0
Anteil Elektrizität	%	100	100
CO ₂ -Emissionen Scope 3 ⁴	t CO ₂ e	8	17
Anteil Gas	%	100	100
Wasserverbrauch (angemietete Flächen)	m ³	434	2 118

¹ Der Energieverbrauch der Gruppengesellschaften auf Flächen des Swiss Prime Site Immobilienportfolios wird seit 2019 miteinbezogen. Der Verbrauch 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. 43) zugerechnet wurden. Für weitere Erläuterungen siehe: Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen (Bilanzierungskonzept), Nachhaltigkeitsbericht S. 87–95.

⁴ Die Scope 3-Emissionen enthalten CO₂e-Emissionen aus den Elektrizitäts- und Wärmeverbräuchen von extern eingemieteten Büroflächen, welche nicht Teil des Swiss Prime Site Immobilienportfolios sind.

Kreislaufwirtschaft

«Heute Verantwortung übernehmen bis ans Ende des Lebenszyklus jeder einzelnen Liegenschaft»

Die Kreislaufwirtschaft spielt eine zentrale Rolle in der Immobilienbranche. Besonders wichtig ist sie aufgrund des hohen Material- und Ressourcenbedarfs sowie des Abfallaufkommens in der Bauwirtschaft. Auch die Emissionen aus der Gebäudeerstellung sind von grosser Bedeutung. Ansätze der Kreislaufwirtschaft können in verschiedenen Phasen angewendet werden: in der Projektentwicklung, bei der Umnutzung und beim Umbau von Liegenschaften. Dazu gehört die Wiederverwendung von Materialien und Bauteilen, die Nutzung bestehender Bausubstanz und die Reduktion von Abfällen.

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. Die Emissionen aus der Herstellung von Baumaterialien und der damit verbundene Energieverbrauch (graue Energie) sind dabei entscheidend. Deshalb ist die Schliessung von Kreisläufen beim Bauen und Nutzen ein zentrales Element unseres Klimaschutzengagements. Angesichts der zunehmenden Bautätigkeit in der Schweiz, die durch demografische und gesellschaftliche Entwicklungen bedingt ist, gewinnt auch die Integration von Biodiversität in die Kreislaufwirtschaft zunehmend an Bedeutung.

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. Vielmehr stehen gezielte Innovationen wie Urban Mining im Mittelpunkt. Auch neue Geschäftsoportunitäten entstehen durch die Transformation des Geschäfts- und Wertschöpfungsmodells sowie die intensivere Zusammenarbeit mit Stakeholdern entlang der gesamten Lieferkette.

Wir sehen uns als treibende Kraft im Kreislaufengagement der Schweizer Immobilienbranche. Deshalb engagieren wir uns im Verein C33 (Circular Construction Catalyst 2033), der Schweizer Koordinationsstelle für zirkuläres Bauen und der Charta Kreislauforientiertes Bauen. Ausserdem sind wir Teil der Plattform Sustainable Switzerland des Swiss Sustainability Forums der NZZ.

Ambition der Charta Kreislauforientiertes Bauen 2030

Wir haben die Charta Kreislauforientiertes Bauen mitentwickelt und als Erstunterzeichnerin unterschrieben. Die Charta ist ein wichtiges Orientierungsinstrument, um den Wandel hin zu einer ressourcenschonenden Bauwirtschaft zu fördern. Durch Innovation, Zusammenarbeit und ein starkes Engagement für Nachhaltigkeit soll die Schweizer Bauwirtschaft bis 2030 zu einem Modell für zirkuläres Bauen werden.

Bis 2030 will die Charta den Einsatz nicht erneuerbarer Rohstoffe um 50% reduzieren. Ausserdem sollen graue Treibhausgasemissionen erfasst und gesenkt sowie die Kreislauffähigkeit von Bauprojekten verbessert werden. Als Mitglied verpflichten wir uns, konkrete Aktionspläne zu entwickeln und Massnahmen umzusetzen, um diese Ziele zu erreichen.

Der Fokus liegt auf dem Bau von möglichst wenig Neuem (Suffizienz) und dem langfristigen Werterhalt von Gebäuden (Lebenszyklusbetrachtung). Es geht darum, effizient und mit den richtigen bzw. langlebigen Materialien zu bauen. Voraussetzung dafür ist eine hohe Transparenz der Umweltauswirkungen, um fundierte Entscheidungen treffen zu können.

Ferner unterstützt eine aktiv geführte Community den Erfahrungsaustausch und das gemeinsame Lernen. Dazu gehören die Definition relevanter Kennzahlen und die Bearbeitung bedürfnisorientierter Fragestellungen der Community.

→ [MEHR LESEN: CHARTA KREISLAUFORIENTIERTES BAUEN](#)

Kreislaufwirtschaft in der Kundenbeziehung und der Lieferkette verankern

Wir nutzen unseren Handlungsspielraum, um Eigentümer, Dienstleister, Mitarbeitende und Mieterschaft für Kreislauf- und Umweltthemen zu sensibilisieren.

In unserem unternehmensweiten Konzept zur Umweltpolitik haben wir eine Zertifizierungsstrategie festgelegt. Bei allen Entwicklungsprojekten werden eine Nachhaltigkeitszertifizierung nach SNBS oder eine vergleichbare Zertifizierung sowie die Ambitionen der Charta angestrebt. Dabei berücksichtigen wir Vorgaben zur nachhaltigen Beschaffung und zum ressourcenschonenden Einsatz von Materialien, wie die Verwendung von Recyclingmaterialien, die Auswahl regionaler Lieferanten und die Rückbaubarkeit. Der Kriterienkatalog umfasst auch transversale Themen wie Kreislaufwirtschaft, Klimaanpassung und Suffizienz, denen relevante Einzelkriterien zugeordnet sind.

Nachhaltigkeitskriterien aus Zertifizierungssystemen zusammen mit der formulierten Ambition und den Zielgrössen der Charta Kreislauffähiges Bauen ermöglichen uns, unsere Ansätze des kreislauffähigen Gebäudes bereits in die Leistungsbeschreibungen (Pflichtenhefte) von Architekturwettbewerben, in Werkverträge oder Rahmenverträge zu integrieren sowie in Vertragsverhältnisse mit Mietern und Dienstleistern einfließen zu lassen.

Bestellerkompetenz mit Kreislaufgedanken

Unser Know-how im Bereich der Kreislaufwirtschaft erweitern wir laufend und nutzen es unternehmensweit. Einerseits bei unseren eigenen Bau- und Entwicklungsprojekten und andererseits bei unseren Dienstleistungen. Im Bau schonen wir Primärressourcen und Deponieraum und senken die CO₂-Emissionen, indem wir auf den Erhalt der bestehenden Gebäudesubstanz, die Reduktion des Materialeinsatzes, die Wiederverwendung, die Materialwahl sowie die Reduktion des Bauabfalles fokussieren. Bei der Abfallentsorgung und Wiederverwendung von Wertstoffen werden alle gesetzlichen Vorgaben eingehalten. Die Entsorgung der Abfälle findet, wo immer möglich, nach dem Recyclingprinzip statt.

Richtlinien und Weisungen zur Kreislaufwirtschaft

- Charta Kreislauffähiges Bauen 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

Frauenanteil
in der Belegschaft

+1.7%

2024 48.4%
2023 46.7%

Fluktuationsrate

-10.8%

2024 11.8%
2023 22.6%

Frauenanteil
in Führungs-
positionen

+0.0%

2024 42.9%
2023 42.9%

Gesamtabwesen-
heitsquote

-0.4%

2024 1.4 %
2023 1.8 %

Mitarbeitende im
Kerngeschäft

+4

2024 177 Mitarbeitende
2023 173 Mitarbeitende

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
- Community Engagement

Was wir im Bereich der sozialen Nachhaltigkeit tun



Mitarbeitendenumfrage belegt hohe Zufriedenheit

Im Jahr 2023 wurde die Mitarbeitendenumfrage mit dem Label «Great Place to Work» durchgeführt. 87% der Mitarbeitenden stimmten der folgenden Aussage zu: «Alles in allem kann ich sagen, dies hier ist ein sehr guter Arbeitsplatz.» Mit einer Rücklaufquote von 88% ist diese Aussage repräsentativ und belegt die hohe Qualität der Arbeitsplätze bei Swiss Prime Site. Die nächste Umfrage ist für das Jahr 2025 geplant.

Höhere Investitionen in die Aus- und Weiterbildung

Swiss Prime Site fördert individuelle Aus- und Weiterbildung zur Unterstützung der beruflichen Entwicklung. Die durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildungen pro Mitarbeitende betrug 2024 rund drei Stunden. Zusätzlich bietet das Unternehmen regelmässige Lunch & Learn Events an. Im Berichtsjahr wurden spezifische Seminare zu den Themen Kommunikation und Verhandlungskompetenzen oder auch mentale Stärke angeboten.

Nachhaltige Mobilitätsbedürfnisse fördern

Mobilität betrifft alle Menschen. Wir haben im Berichtsjahr den arbeitsvertraglich zugestandenen Anspruch auf ein Generalabonnement der SBB durch das Angebot von Urban Connect ersetzt. Über die Plattform können die Mobilitätsbedürfnisse aller Mitarbeitenden berücksichtigt werden: vom E-Bike über das E-Auto bis zum ÖV-Ticket. Dadurch ist nun die Förderung von Mobilität für alle Mitarbeitenden einheitlich geregelt. Auf diese Weise möchten wir nicht nur einen Beitrag zur Dekarbonisierung leisten, sondern auch zur Gleichbehandlung unserer Mitarbeitenden.

Gemeinsame Erlebnisse als Teil der Unternehmenskultur

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

Im Berichtsjahr hat Swiss Prime Site in Zusammenarbeit mit der Stiftung «Bildungswerkstatt Bergwald» im Rahmen des gesellschaftlichen Engage-



Einsatz Waldwoche mit der Bildungswerkstatt Bergwald

ments eine «Waldwoche» durchgeführt. Mit dem Angebot der «Waldwoche» zelebrieren wir nebst dem «E» auch das «S» und helfen gemeinsam während einer Woche mit, ein Waldstück «auf Vordermann» zu bringen. Dies fand grossen Anklang – über 60 Mitarbeitende leisteten einen grossen Beitrag im Rahmen der Jungwaldpflege sowie der Anpassung des künftigen Waldes an den Klimawandel.

Als Co-Partner des Greifenseelaufs wurde auch dieses Jahr wieder ein Team von Swiss Prime Site für den Lauf auf die Beine gestellt. Zur idealen Vorbereitung konnte Markus Ryffel, ehemaliger Schweizer Langstreckenläufer, zu gemeinsamen Trainings angeboten werden. Diese Trainings förderten nicht nur die körperliche Fitness, sondern auch den Teamgeist und die Gemeinschaft. Zudem nahm eine Delegation von Mitarbeitenden und Mietenden am Greifenseelauf teil, was die Verbundenheit und das Engagement für sportliche Aktivitäten weiter unterstrich.

Bei uns dreht sich alles um Immobilien. Die damit verbundenen Arbeiten sind in der Regel jedoch vom Büroarbeitsplatz aus zu erledigen. Wir führen deshalb regelmässig für unsere Mitarbeitenden Baustellenführungen durch. So erhalten sie einen direkten Eindruck von unseren Projekten, die in Realisierung sind. Zudem schätzen auch unsere für die Ausführung zuständigen Projektleiter die Möglichkeit, ihre Projekte einem breiteren Publikum zugänglich zu machen.

Fixe Elemente unseres Jahresprogramms sind der Mitarbeiterevent und das traditionelle Weihnachtsfest sowie ein monatlich stattfindender After-Work-Apéro für alle Mitarbeitenden.

Highlight im Berichtsjahr war sicherlich auch die Feier zum 25-Jahr-Jubiläum von Swiss Prime Site, welches unter dem Titel «Celebrating solid grounds» stattgefunden hat.

→ MEHR LESEN: REVIEW



Prime Tower-Areal, Street
Food Park Festival

Beziehung zu Mietenden gestärkt

Um den Wünschen und Bedürfnissen der Mietenden gerecht werden zu können, wird mindestens alle drei Jahre eine Umfrage zur Zufriedenheit mit dem Mietobjekt und der Liegenschaftsverwaltung durch eine unabhängige externe Organisation durchgeführt. Anhand des Feedbacks werden konkrete Massnahmen zur Steigerung der Zufriedenheit abgeleitet. Diese Massnahmen werden im engen Austausch zwischen Asset Management und Bewirtschaftung zu einem Katalog zusammengefasst und laufend umgesetzt.

Im Berichtsjahr führte die Swiss Prime Site Immobilien AG eine Mieterbefragung bei ihren Geschäftsmietenden durch. Das Ergebnis: Die Zufriedenheit der Mietenden ist und bleibt auf einem hohen Niveau und über drei Viertel würden das Mietverhältnis verlängern. Im Vergleich zum Benchmark nehmen wir eine führende Rolle ein. Die Zufriedenheit mit der Immobilienverwaltung steigt, wobei insbesondere die Themen Verfügbarkeit und Reaktionszeit verbessert werden können. Das Thema Nachhaltigkeit beim Mietobjekt gewinnt an Bedeu-

tung, wobei insbesondere die Themen Energieeffizienz, Elektroladestationen und Grünflächen hervorgehoben werden. Die nächste Umfrage ist für 2025 geplant.

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

Anteil an «Green Leases» gesteigert

«Green Leases» sind auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Mietverträge. Die Ausgestaltung zielt auf eine nachhaltige Nutzung durch die Mietenden und eine nachhaltige Bewirtschaftung durch den Vermieter. Wir haben uns zum Ziel gesetzt, alle unsere Mietverträge als «Green Leases» auszugestalten. Mit 76% konnte der Anteil im Berichtsjahr gesteigert werden (Vorjahr: 55%). Um die Verbreitung von «Green Leases» zu fördern, haben wir einerseits unsere Mitarbeitenden, aber auch die Bewirtschaftenden zum Thema schulen können. Ausserdem haben wir im Berichtsjahr mit allen Mietenden interagiert und standen bei Fragen im engen Austausch mit der Mieterschaft, beispielsweise zu den Vorbereitungen der Polaris-Integration. So konnten wir auch die Bedürfnisse der Mietenden noch besser verstehen. Durch die Digitalisierung der Prozesse haben wir die Nutzerfreundlichkeit und Effizienz steigern können.

→ MEHR LESEN: NACHHALTIGKEIT IN NUTZUNG UND BETRIEB

Corporate Engagement

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit trägt Swiss Prime Site in vielfacher Hinsicht zur wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung bei. Im Rahmen unserer verschiedenen Sponsorings unterstützen wir soziale und kulturelle Organisationen und Projekte und investieren jährlich rund CHF 1 Mio. in unser soziales Engagement.

Ein besonderes Highlight ist die jährliche Durchführung von freiwilligen Coachings durch unsere Mitarbeitenden für Jugendliche im Rahmen des «Volunteering» für YES (Young Enterprise Switzerland). In den Räumlichkeiten von Swiss Prime Site fanden mehrere Bildungsevents statt, darunter die «Pitch Competition» und das Coaching für

Messestanddesign. Zusätzlich wurden an drei Samstagen digitale Sales-Schulungen von Mitarbeitenden von Swiss Prime Site durchgeführt. Diese Coachings bieten den Jugendlichen wertvolle Einblicke und Unterstützung. Im Finale des Company-Programmes von YES wird einem Unternehmen der «Swiss Prime Site Best Marketing & Sales Award» verliehen.

Die Partnerschaft mit SOS-Kinderdorf konzentriert sich auf junge Menschen, die Bildungsunterstützung benötigen. Ein Bericht der Organisation über die Wirkungsfelder von Swiss Prime Site zeigt eindrucksvoll, wie sich die Ausgangslage dieser jungen Menschen im Jahr 2024 verbessert hat. In den Bereichen Kinderschutz und Betreuung, Bildung und Einkommensförderung wurden dank der Unterstützung von Swiss Prime Site in den letzten drei Jahren erhebliche Fortschritte erzielt. Weitere Engagements im Bereich Philanthropie sind: Orphan Healthcare – Stiftung für seltene Krankheiten, Swiss Cancer Foundation, WeCare, Stiftung Schweizer Sporthilfe, Young Enterprise Switzerland.

Mit der Initiative «We care because you care» können Mitarbeitende von Swiss Prime Site an eine soziale, Zewo-zertifizierte Organisation spenden (zewo.ch/de). Swiss Prime Site verdoppelt anschliessend den gespendeten Betrag. Das Programm hat 2024 gestartet und soll die positive Mitwirkung der Mitarbeitenden für die Gesellschaft wertschätzen und diese Wirkung deutlich verstärken. Ferner unterstützen wir auch unsere eigenen Mitarbeitenden sowie die Bevölkerung, um Gesundheit und Wohlbefinden zu fördern. Unsere Mitarbeitenden können Teil des Athletes Network werden oder gemeinsam am Greifenseelauf teilnehmen. Ferner stellen wir kostenlose Gebäudeflächen an junge Unternehmen zur Verfügung. Unsere Mitarbeitenden haben ausserdem jährlich die Möglichkeit, sich an zwei Arbeitstagen einem gesellschaftlichen Engagement zu widmen. Letztlich fördern wir auch den Immobiliensektor hinsichtlich Innovation und Nachhaltigkeit und engagieren uns unter anderem bei NZZ Real Estate Days, Baloise Session, Sustainable Switzerland, EPRA, Urban Land Institute, Avenir Suisse, Swiss-PropTech.

Mitarbeitende

«Unsere HR-Strategie fokussiert auf die Mitarbeitendenzufriedenheit.»

Für uns sind fähige, zufriedene und motivierte Mitarbeitende ein zentraler Erfolgsfaktor. Wir fördern Wissen, Leistungsfähigkeit und Leistungswille strategisch. Gelebte Werte, eine faire Führungskultur, individuelle Förderung und generell ein respektvoller Umgang untereinander sollen sich positiv auf die Zufriedenheit und Leistungsfähigkeit der Mitarbeitenden auswirken.

Mit sechs Komponenten fördern wir die Zufriedenheit der Mitarbeitenden gezielt:

- 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 unterstreichen wir unsere gesellschaftliche Verantwortung.

Flexible Arbeitsbedingungen

Unsere Arbeitsbedingungen basieren auf gesetzlichen, branchenspezifischen und arbeitsvertraglichen Vorgaben. Wir fördern eine bestmögliche Work-Life-Balance, um Beruf und Privatleben besser zu vereinbaren. 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 ins nächste Lebenskapitel 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 Gleichstellung und Frauenförderung. Vielfalt ist uns wichtig, zum Beispiel beim hohen Frauenanteil in Kaderpositionen, bei der Anstellung von über 50-Jährigen und bei Teilzeitmöglichkeiten auch für Führungskräfte. 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 Arbeitssicherheit oder persönlicher 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 bietet das «Case Management» des Versicherers vom Arbeitgeber Beratungen und Unterstützung. Bei privaten Herausforderungen wie Todesfällen, Scheidungen oder Betreuungsaufgaben steht eine kostenlose externe Supportorganisation bereit.

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 Angaben zu den Jelmoli-Mitarbeitenden werden separat auf S. 108 ausgewiesen. Nicht enthalten sind die Mitarbeitenden der beiden Gesellschaften Fundamenta Group (Schweiz) AG und Fundamenta Group Deutschland AG.

Mitarbeitende nach Gesellschaften

Gesellschaft	2023	2024
Swiss Prime Site Management AG	49	53
Swiss Prime Site Immobilien AG	45	49
Swiss Prime Site Solutions AG	79	75
Total¹	173	177

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

	2023			2024		
	Männer	Frauen	Total	Männer	Frauen	Total
Vollzeit/Teilzeit^{1,2}						
Vollzeit	70	41	111	73	46	119
Teilzeit < 50%	3	3	6	1	3	4
Teilzeit 50%–79%	2	13	15	2	11	13
Teilzeit 80%–99%	17	24	41	15	26	41
Total	92	81	173	91	86	177

¹ Nicht enthalten sind Mitglieder des Verwaltungsrats.

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

Mitarbeitende nach Art des Arbeitsvertrags

	2023			2024		
	Männer	Frauen	Total	Männer	Frauen	Total
Permanent/temporär¹						
Permanente Mitarbeitende	88	79	167	87	84	171
davon Mitglieder d. Geschäftsleitung			–	8	1	9
Auszubildende (Lernende, Praktikanten)	4	2	6	5	1	6
Aushilfen (temporär)	–	–	–	–	–	–
Hauswarte	–	–	–	–	–	–
Weitere temporäre Mitarbeitende	–	–	–	–	–	–
Total	92	81	173	100	86	186

¹ Nicht enthalten sind Mitglieder des Verwaltungsrats.

Ausbildungsplätze

	2023			2024		
	Männer	Frauen	Total	Männer	Frauen	Total
Mitarbeitende ^{1,2}	88	79	167	86	85	171
Auszubildende	4	2	6	5	1	6
Lernende	–	–	–	–	–	–
Praktikanten	4	2	6	5	1	6
Total	92	81	173	91	86	177

¹ Nicht enthalten sind Mitglieder des Verwaltungsrats.

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

Altersstruktur der Mitarbeitenden

	2023			2024		
	Männer	Frauen	Total	Männer	Frauen	Total
Altersverteilung^{1,2}						
Mitarbeitende < 25 Jahre	3	4	7	2	3	5
Mitarbeitende 25–35 Jahre	30	27	57	29	33	62
Mitarbeitende 36–45 Jahre	37	27	64	37	27	64
Mitarbeitende 46–55 Jahre	17	19	36	18	15	33
Mitarbeitende > 55 Jahre	5	4	9	5	8	13
Total	92	81	173	91	86	177

¹ Nicht enthalten sind Mitglieder des Verwaltungsrats.

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

Fluktuationsrate

Um die Effektivität unserer Personalarbeit zu prüfen, sind für uns die Ergebnisse der Umfrage der Mitarbeitenden zentral. Zudem werten wir regelmässig die gängigen Leistungskennzahlen (KPI), etwa zur Absenzquote, zur Fluktuation oder zur Weiterbildung, aus. Die gesunkenen Fluktuationsraten in allen Gruppengesellschaften gegenüber dem Vorjahr sind auf die im Jahr 2023 abgeschlossenen strukturellen Anpassungen zurückzuführen.

Fluktuationsraten in %	2023	2024
Swiss Prime Site-Gruppe	22.7	11.8
Swiss Prime Site Management AG	22.9	11.2
Swiss Prime Site Immobilien AG	23.3	4.2
Swiss Prime Site Solutions AG	22.4	20.1

Ausfälle

Raten in %	2023			2024		
	Unfall	Krankheit	Absenz	Unfall	Krankheit	Absenz
Swiss Prime Site-Gruppe	0.1	1.7	1.8	0.2	1.2	1.4
Swiss Prime Site Management AG	0.2	2.5	2.7	0.2	1.4	1.6
Swiss Prime Site Immobilien AG	–	1.3	1.3	0.2	1.1	1.3
Swiss Prime Site Solutions AG	0.2	1.3	1.5	0.2	1.0	1.2

Mietende

«Unsere Kunden stehen im Zentrum der Lebensräume, die wir schaffen.»

Neben unserer breiten Erfahrung in der Entwicklung und Vermietung von Immobilien sind die langjährigen Beziehungen zu unseren Mietenden eines unserer wichtigsten Assets. Über diese Beziehungen haben wir uns ein tiefes Verständnis der Marktbedürfnisse erarbeitet – auch über zukunftsfähige nachhaltige Immobilien.

Unsere bedeutendste Kundengruppe sind die kommerziellen Mietenden. Wir wollen die Kundenbeziehung zur Mieterschaft verstärken. Der regelmässige Austausch mit ihnen hilft uns, uns noch gezielter auf die Wünsche unserer Kunden einzustellen sowie kunden- und marktgerechte Immobilien anzubieten. Dabei wollen wir uns an drei Themengebieten orientieren, um die Bedürfnisse noch zielgerichteter umzusetzen:

- Sustainability (Umwelt)
- Community (Soziales)
- Relationship (Governance)

Für jedes dieser Themengebiete formulieren wir entsprechende Ziele.

Wichtige Instrumente, um diese Bedürfnisse zu erheben, sind regelmässige Umfragen zu Standortpräferenzen, Flächenbedarf, Bezugsterminen oder spezifischen Anforderungen an den Mieterausbau. Bei bestehenden Mietenden werden regelmässig Zufriedenheitsumfragen durchgeführt. Als weiterer Gradmesser für die Kundenorientierung kommt die Verlängerungsquote bei auslaufenden Mietverträgen hinzu. Mit Grossmietern pflegen wir einen regelmässigen und konstruktiven Austausch, der für beide Seiten Vorteile bringt und das Tagesgeschäft erleichtert. Dabei stehen Themen wie Liegenschaft, Mietflächen oder Nachhaltigkeit im Fokus.

Richtlinien und Weisungen zum Umgang mit den Mietenden

- Nachhaltigkeitsvorgaben für Portfolio- und Asset-Management
- Mit Nachhaltigkeitsaspekten ergänzte Mietverträge «Green Leases» und ergänzende Unterlagen (z. B. Mieterhandbuch, strukturierte Mietergespräche)

«Green Leases» ausbauen

«Green Leases» sind Mietverträge für Immobilien, welche die nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung fördern. Geregelt wird dies in einer Vertragsbeilage («Nachhaltigkeitshandbuch»), die konkrete Massnahmen seitens des Mietenden und Vermieters für das Mietobjekt enthält. Diese Massnahmen sind verbindlicher Bestandteil des Mietvertrages.

Der Vermieter und der Mietende überprüfen jährlich die im Nachhaltigkeitshandbuch definierten Ziele und deren Erreichung – nicht abschliessend sind dies folgende Themen:

- Reduktion des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen
- Umweltschonende Reinigung und Verpflegung
- Haushälterischer Umgang mit dem Wasserverbrauch
- Umweltschonendes Abfallmanagement
- Nachhaltiger Ausbau, nachhaltige Nutzung und nachhaltige Bewirtschaftung des Mietobjekts
- Umweltfreundliche Mobilität
- Fokus auf Biodiversität

Community Engagement

«Wir leisten unseren Beitrag in der Gesellschaft.»

Wir gestalten Lebensräume und möchten mit unserem Community Engagement einen Beitrag über unser Kerngeschäft hinaus leisten. Deshalb engagieren wir uns mit Spenden und Sponsorings sowie weiteren Unternehmenspartnerschaften.

Community Engagement in der Entwicklung von Lebensräumen

Bei Entwicklungsprojekten stehen wir in engem Austausch mit den lokalen und kantonalen Behörden sowie den lokalen Stakeholdern wie Verbänden, politischen Gremien und Anwohnern. So können wir bei der Arealentwicklung die lokalen Gegebenheiten und Bedürfnisse frühzeitig in die Planung einbeziehen. Zudem kann das Umfeld von neuen Immobilien profitieren und negative Auswirkungen können möglichst vermieden werden.

Immobilienlösungen mit Zukunft

Unsere Innovationsprojekte basieren auf dem Verständnis der aktuellen Bedürfnisse unserer Kunden und Nutzer. Gleichzeitig wollen wir die Anforderungen von morgen frühzeitig erkennen. So können wir den Wandel in Unternehmenskultur und Leistungserstellung aktiv gestalten. Wir beobachten den Markt sowie wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklungen. Unser Ziel ist es, Immobilienlösungen zu schaffen, die die Bedürfnisse der Nutzenden in den Mittelpunkt stellen.

Neben der bedarfsgerechten Konzeption von Gebäuden tragen wir zur Gestaltung von öffentlichen Plätzen, Grünflächen und Mobilitätsangeboten bei und ermöglichen kreative Zwischennutzungen von Leerständen.

Community Engagement in der Nutzungsphase

Das Community Management ist eine Massnahme, welche auf die soziale Attraktivität grösserer Areale einzahlt. Mit unserem Community Engagement wollen wir die Gemeinschaftsbildung und das Wohlbefinden der Mietenden/Nutzenden steigern, die Nähe zur Nachbarschaft fördern und die Werthaltigkeit unserer Areale und Liegenschaften steigern.

Wir haben ein Konzept entwickelt, in dem objektspezifische Massnahmen definiert sind, um unsere Ziele im Bereich Community Engagement zu erreichen. Die definierten Leistungsfelder lassen sich in die Kategorien Kommunikation, Events, Services sowie On-/Offboarding einteilen und werden durch das Property Management koordiniert und umgesetzt.

Corporate Engagement

Wir engagieren uns im Einklang mit unserer Vision und unseren Werten gesellschaftlich und gemeinnützig. Unsere Schwerpunkte liegen in den Bereichen Philanthropie, Immobilien, Gesundheit und Sport. Dafür setzen wir unsere vielfältigen Ressourcen ein: Wir spenden Geld und unterstützen Projekte durch Sponsoring. Unsere Mitarbeitenden helfen in ihrer Freizeit bei gemeinnützigen Aktionen, etwa zur Unterstützung von Menschen oder zum Schutz der Umwelt. Zusätzlich stellen wir unsere Gebäude kostenlos jungen Unternehmen mit sozialem Zweck zur Verfügung. Wir engagieren uns in Partnerschaften, zum Beispiel für Innovationen in der Stadtentwicklung.

Unser Engagement folgt drei Schwerpunkten:

Philanthropie

Wir fördern die soziale Entwicklung vor allem junger Menschen. Zusätzlich zu unserem Firmenengagement können alle Mitarbeitenden gemeinnützige Organisationen auswählen, bei welchen wir uns dann auch als Firma engagieren.

Immobilien

Wir fördern die allgemeine Weiterentwicklung des Immobiliensektors in Bezug auf Innovation, Nachhaltigkeit und in weiteren Feldern.

Community

Wir fördern die Gesundheit und das Wohlbefinden unserer Mitarbeitenden und der lokalen Bevölkerung. Hierbei setzen wir vor allem auf den Sport, der auch den allgemeinen Teamgeist fördern soll.

UMWELT SOZIALES GOVERNANCE

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

ISS ESG

C «Prime»

2023 C «Prime»

SUSTAINALYTICS

Low Risk

2023 Low Risk

MSCI

AAA

2023 AA
(Skala: AAA bis CCC)

inrate

B+

2023 A-
(Skala A+ bis D-)

PRI Principles for Responsible Investment

4 Sterne

Policy, Governance and Strategy
2023 3/5 Stars

4 Sterne

Real Estate
2023 3/5 Stars

5 Sterne

Confidence-building Measures
2023 3/5 Stars

Wie wir eine verantwortungsvolle Geschäftsführung sicherstellen

Stärkung unseres Risikomanagements

Die Swiss Prime Site Immobilien AG verfügt über ein internes Framework für die kontinuierliche Verbesserung der mehrjährigen Investitionsplanung auf Asset- und Portfolioebene. Externe Einflüsse (wie z. B. Regulierungen, Marktverhalten), langfristig geplante operative Massnahmen und strategische Ziele müssen dabei berücksichtigt werden. Während des Berichtsjahrs hat sich die Swiss Prime Site Immobilien AG damit auseinandergesetzt, wie sie ihr detailliertes Framework weiter stärken kann. Gewählt wurde eine Lösung, welche die bereits zur Verfügung stehenden Daten in ein Energiesimulationsmodell einspeist und mit wissenschaftsbasierten Optimierungsalgorithmen kombiniert. Dabei werden alternative Renovationspläne generiert, welche dem Asset-Management helfen, die geeignetsten Massnahmen für die Liegenschaften festzulegen und die Auswirkungen auf das Gesamtportfolio zu steuern.

Im Jahr 2024 haben wir für alle Liegenschaften unseres Portfolios eine physische Klimarisikoanalyse erstellt. Unterstützt wurde die Analyse von einem Dienstleister, welcher auf die Einschätzung von Risiken durch klimabedingte Naturgefahren spezialisiert ist. Konkret wurde eine automatisierte Analyse durchgeführt, welche Naturgefahren wie Hochwasser, Lawinen und Hagel, aber auch Hitzestress, Hitzewellen, Waldbrände und Starkregen berücksichtigte. Die Analyse können wir als Planungshilfe für künftige Erneuerungsmassnahmen nutzen.

→ [MEHR LESEN: KLIMABERICHT NACH TCFD](#)

Entwicklungen hinsichtlich Sorgfalts- und Berichterstattungs-pflichten (OR Art. 964)

Im Berichtsjahr haben wir im Zusammenhang mit den Sorgfaltspflichten, insbesondere bezüglich Kinderarbeit und Konfliktmineralien, die Überarbeitung des Code of Conduct, des Supplier Code of Conduct und des Konzepts zur Umweltpolitik sowie die Implementierung entsprechender Konzepte und Prozesse (Einbettung, Analyse, Monitoring und Beschwerdemechanismen) weiter vorangetrieben. Ziel ist, eine verantwortungsbewusste Beschaffung, gestärkte Compliance-Strukturen sowie Transparenz entlang unserer gesamten Lieferkette zu fördern.

→ [MEHR LESEN: NACHHALTIGE BESCHAFFUNG UND LIEFERKETTE](#)

Drittparteien-Risikomanagement

In einem zunehmend komplexen und vernetzten Geschäftsumfeld hat die Swiss Prime Site-Gruppe eine neue Weisung zum Drittpartei-Risikomanagement (DPRM) eingeführt. Diese Massnahme ist eine Reaktion auf die wachsenden Risiken und Abhängigkeiten in der Lieferkette, die durch globale Entwicklungen und regulatorische Anforderungen verstärkt werden.

Das DPRM zielt darauf ab, Risiken systematisch zu identifizieren, zu bewerten und zu steuern. Die Hauptziele sind die Sicherstellung der Compliance mit gesetzlichen und regulatorischen Anforderungen, der Schutz unserer Reputation und die Gewährleistung der finanziellen Stabilität unserer Geschäftspartner. Darüber hinaus fördert das DPRM die Informationssicherheit und die Integration von Nachhaltigkeitsstandards in unsere Geschäftsprozesse.

Durch diese Massnahmen trägt die Weisung zur langfristigen Stabilität und Wettbewerbsfähigkeit der Swiss Prime Site bei. Sie ermöglicht es uns, proaktiv auf potenzielle Risiken zu reagieren und sicherzustellen, dass unsere Geschäftsbeziehungen auf soliden und verantwortungsvollen Grundlagen basieren.

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 Vorschriften bekannt (keine Bussen bzw. Sanktionen).
- Keine Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung.
- Keine Verletzungen der Datensicherheit oder des Datenschutzes bekannt.
- Keine Korruptionsfälle festgestellt.
- Keine Rechtsverfahren aufgrund von Nichteinhaltung von Umweltschutzgesetzen und -verordnungen.

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

- Keine Konfliktmineralien eingeführt oder bearbeitet.
- Die Tätigkeiten oder das Umfeld von uns hat 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

«Unser Handeln ist jederzeit ethisch, transparent und rechtskonform»

Wir verpflichten uns zu einer verantwortungsvollen, wertorientierten Unternehmensführung. Dazu gehören schriftlich festgelegte Richtlinien und öffentlich einsehbare Berichte. Ferner umfasst dieses Thema die organisatorischen Massnahmen und Managementsysteme, die für die Einhaltung ethischer, sozialer, ökologischer und rechtlicher Anforderungen von grundlegender Bedeutung 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. Dabei stehen für uns die die tadellose Rechtskonformität sowie die Vermeidung von Korruption, Geldwäscherei und Insiderhandel im Fokus. Wir sind uns bewusst, dass unsere Geschäftstätigkeit die Menschenrechte beeinflussen kann – sei es durch die eigene Tätigkeit oder entlang der Lieferkette. Daher ergreifen wir laufend Massnahmen, um menschenrechtliche Risiken zu erkennen, zu mindern und verantwortungsbewusstes Handeln in unsere Prozesse zu integrieren und 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 dazugehörigen Dokumente und Informationen erfasst und aktualisiert. Sie stehen allen Mitarbeitenden jederzeit zur Verfügung.

Verbindlicher Verhaltenskodex und gelebte Unternehmenswerte

Der Verhaltenskodex von Swiss Prime Site 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 unter-

nehmensspezifisch präzisiert. Alle Mitarbeitenden 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 7×24-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 via Intranet.

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.

Wir verurteilen Bestechung und Korruption und fördern eine Kultur der Betrugsbekämpfung mit einem Nulltoleranzansatz. Bei einem Bestechungsversuch können sich unsere Mitarbeitenden jederzeit anonym an eine unabhängige Integrity Line wenden. Über diesen Whistleblowing-Mechanismus können auch interne Missstände, Gesetzesverstösse oder Datenschutzverletzungen gemeldet 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

Alle Personen – Mitarbeitende, 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, ausser wenn diese freiwillig ihren Namen angeben möchte.

Über die gemeldeten Vorfälle werden die Abteilungen Human Resources und Legal & Compliance via Integrity-Plattform informiert. Diese analysieren und beurteilen die Vorfälle. Relevante Vorfälle, die eine Handlung der Swiss Prime Site 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, wodurch ein effektives Vieraugenprinzip gewährleistet wird.

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 je nach Thema 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. Dies bringt zusätzliche Anforderungen an die Unternehmensführung mit sich. So muss Swiss Prime Site Solutions die Vorgaben gemäss FINMA-Rundschreiben 13/8 «Marktverhaltensregeln» einhalten, das aufsichtsrechtlich unzulässiges Marktverhalten konkretisiert. Es verbietet die Nutzung von Insiderinformationen sowie Marktmanipulation und statuiert Vorgaben, um solches Verhalten zu verhindern oder aufzudecken.

Das Reglement «Angebote und Werbung für Finanzinstrumente» stellt sicher, dass Swiss Prime Site Solutions die Anforderungen des FIDLEG beim Anbieten von Finanzinstrumenten erfüllt. Der Vertrieb respektive das Anbieten von Finanzinstrumenten stellt eine wichtige Funktion im Geschäftsmodell von Swiss Prime Site Solutions dar, da es die direkte Schnittstelle zu den Anlegern darstellt. Das Anbieten der kollektiven Kapitalanlagen zielt darauf ab, dass bei der Beratung und der Weitergabe von Informationen an die

Anleger ein hoher Qualitätsstandard eingehalten wird. Ein Angebot gemäss Art. 3 lit. g FIDLEG liegt vor bei einer Kommunikation jeglicher Art, die 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

«Wir stärken unsere Resilienz, um langfristig erfolgreich zu sein»

In einer dynamischen und zunehmend komplexen Geschäftswelt ist ein effektives Risikomanagement entscheidend für die langfristige Stabilität und den Erfolg unseres Unternehmens. Unser integriertes Risikomanagementsystem basiert auf einer gruppenweit gültigen Risikopolitik, die einen einheitlichen und verantwortungsbewussten Umgang mit Risiken und Chancen fördert.

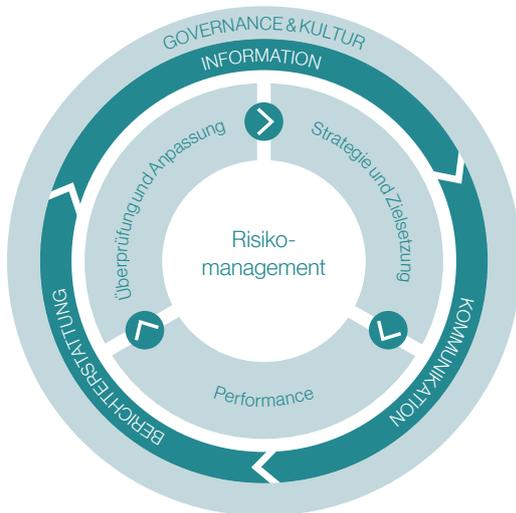
Unsere Risikopolitik schafft ein gemeinsames Verständnis des Risikomanagements innerhalb der Organisation und betont die Bedeutung von Transparenz und effektiver Kommunikation. Sie unterstützt die kontinuierliche Überprüfung und Verbesserung des Risikomanagementprozesses und die Einbindung aller relevanten Stakeholder. Durch die Förderung einer effektiven Risikokultur und die Stärkung unserer Resilienz schaffen wir eine solide Grundlage, um Chancen zu nutzen und potenzielle Bedrohungen proaktiv zu managen. So stellen wir sicher, dass unsere Geschäftspraktiken nicht nur den aktuellen Anforderungen entsprechen, sondern auch zukunftssicher sind.

Risikomanagement-Rahmenwerk

Der Risikomanagementprozess der Swiss Prime Site basiert auf einer klar strukturierten Risikopolitik, die das übergeordnete Rahmenwerk definiert. Dieses Rahmenwerk legt die grundlegenden Prinzipien und Ziele unseres Risikomanagements fest und bildet die Basis für alle weiteren Dokumente und Prozesse. Ergänzend dazu beschreibt das Risikomanagement-Reglement die spezifischen Prozesse und Mindestanforderungen, um die systematische und konsistente Anwendung des Rahmenwerks sicherzustellen.

Dieses Rahmenwerk wurde überarbeitet und an das international anerkannte COSO Risikomanagement-Rahmenwerk angelehnt. Durch diese Weiterentwicklung sind wir besser ausgerüstet, um die vielfältigen Risiken, die unsere Geschäftstätigkeiten beeinflussen können, systematisch und effektiv zu handhaben.

Das Risikomanagement-Rahmenwerk umfasst fünf Hauptelemente, die in den folgenden Abschnitten beschrieben werden.



Governance und Kultur

Die Governance setzt den Ton der Organisation, betont die Bedeutung des Risikomanagements und etabliert klare Aufsichtsverantwortlichkeiten. Der Verwaltungsrat übt die Aufsicht über das Risikomanagement aus und implementiert Geschäftsstrukturen, die dies unterstützen. Unsere Kultur basiert auf ethischen Werten, gewünschten Verhaltensweisen und einem tiefen Risikoverständnis. Wir definieren im Austausch mit den Mitarbeitenden die gewünschte Unternehmenskultur und zeigen unser Engagement für die Werte der Organisation. Dabei legen wir grossen Wert darauf, talentierte Personen zu gewinnen, zu fördern und langfristig zu binden.

Strategie und Zielsetzung

Das Risikomanagement ist eng mit unserer Strategie und Zielsetzung verknüpft und in den strategischen Planungsprozess eingebettet. Wir analysieren fortlaufend das Unternehmensumfeld, um interne und externe Faktoren zu verstehen, die unsere Strategie und Ziele beeinflussen können. Auf dieser Grundlage legen wir unsere Risikobereitschaft fest und stimmen sie mit unserer Strategie ab. Geschäftsziele dienen zur Umsetzung der Strategie und bilden die Grundlage für die Identifikation, Bewertung und Handhabung von Risiken.

Performance

Um die Erreichung unserer Strategie und Geschäftsziele sicherzustellen, identifizieren und bewerten wir systematisch alle relevanten Risiken. Diese werden nach Schweregrad und Eintrittswahrscheinlichkeit priorisiert und im Kontext unserer Risikobereitschaft geordnet. Wir wählen geeignete Massnahmen zur Risikominderung aus und betrachten dabei das gesamte Risikoprofil. Die Ergebnisse werden den wichtigsten

Risikomanagement-Stakeholdern berichtet. Zusätzlich erstellen wir eine Portfolioansicht der Risiken, um ein ganzheitliches Bild der Risikolandschaft zu erhalten.

Überprüfung und Anpassung

Durch die regelmässige Überprüfung unserer Unternehmensleistung beurteilen wir, wie effektiv die Risikomanagement-Komponenten im Laufe der Zeit und angesichts wesentlicher Veränderungen funktionieren. Wir bewerten kontinuierlich wesentliche Veränderungen, die die Risikolandschaft beeinflussen könnten, und überprüfen regelmässig Risiken und Performance. Unser Ziel ist es, kontinuierlich Verbesserungen im Risikomanagement zu identifizieren und umzusetzen, um Effektivität und Effizienz weiter zu steigern.

Information, Kommunikation und Berichterstattung

Effektives Risikomanagement erfordert kontinuierliches Sammeln und Teilen relevanter Informationen aus internen und externen Quellen, die in der gesamten Organisation in alle Richtungen fliessen. Wir nutzen Informations- und Kommunikationstechnologien, um Risikoinformationen gezielt zu sammeln, zu analysieren und klar zu kommunizieren. Regelmässige Berichterstattung zu Risiken, Unternehmenskultur und Leistung gewährleistet Transparenz und Verantwortlichkeit.

Effektive Implementierung und Überwachung

Unser Risikomanagementprozess basiert auf einem klar strukturierten Reglement, das die Mindestanforderungen und Vorgaben definiert.

Zur Sicherstellung der kontinuierlichen Umsetzung und Überwachung des Risikomanagements setzen wir das international anerkannte Drei-Linien-Modell ein. Dieses Modell, das als Best Practice im Risikomanagement gilt, definiert klar die Verantwortlichkeiten und Rollen innerhalb der Organisation. Es stellt sicher, dass Risiken auf allen Ebenen effektiv gemanagt werden, und fördert eine nahtlose Zusammenarbeit zur umfassenden Risikosteuerung.

1. Operative Managementfunktionen:
Identifizieren und steuern Risiken im täglichen Geschäftsbetrieb.
2. Überwachungsfunktionen:
Unterstützen und überwachen die operativen Funktionen.
3. Internal Audit:
Überprüft unabhängig die Effektivität des Risikomanagementsystems.

Die Geschäftsleitung und der Verwaltungsrat tragen die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement. Sie setzen die Risikokultur um und stellen sicher, dass das Risikomanagement in die strategischen Ziele und Entscheidungsprozesse integriert ist. Zudem überwachen sie die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems.

Zentrale Risikomanagementmassnahmen

Unser Risikomanagement ist darauf ausgelegt, potenzielle Risiken frühzeitig zu erkennen, zu bewerten und effektiv zu steuern. Die zentrale Risikosteuerung spielt dabei eine entscheidende Rolle. Mindestens einmal jährlich bewertet das Group Risk Management den Umsetzungsstand und den Reifegrad unserer Massnahmen. Die Verantwortung für die Einhaltung der Anforderungen sowie die Festlegung und Umsetzung von Massnahmen liegt beim operativen Management.

Unsere Massnahmen zur Risikosteuerung sind in acht zentrale Themengebiete unterteilt, die jeweils spezifische Aspekte des Risikomanagements abdecken. Diese Themengebiete umfassen:

Organisationsstruktur

Eine klare und effiziente Organisationsstruktur stellt sicher, dass die Verantwortlichkeiten und Entscheidungswege eindeutig definiert sind. Dies ermöglicht eine schnelle und gezielte Reaktion auf Risiken. Die regelmässige Beurteilung der Organisationsstruktur durch den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung stellt sicher, dass die Organisationsstruktur den aktuellen Anforderungen entspricht und kontinuierlich verbessert wird.

Weisungs- und Prozesswesen

Unser umfassendes Weisungs- und Prozesswesen ist ein zentraler Bestandteil unseres Risikomanagements. Es stellt sicher, dass alle Mitarbeitenden klare Anweisungen und definierte Verantwortlichkeiten haben, was Missverständnisse vermeidet und die systematische Handhabung von Risiken fördert. Durch die Standardisierung von Prozessen wird eine einheitliche Vorgehensweise gewährleistet, die Transparenz und Nachvollziehbarkeit schafft. Dies ermöglicht eine lückenlose Dokumentation aller risikorelevanten Aktivitäten und optimiert die Abläufe, wodurch Risiken schneller und gezielter adressiert werden können. Zudem hilft es, gesetzliche und regulatorische Anforderungen zu erfüllen, und fördert eine Kultur der kontinuierlichen Verbesserung.

Interne und externe Revision

Die interne und die externe Revision unterstützen den Verwaltungsrat bei seinen Überwachungs- und Kontrollaufgaben.

Die interne Revision erhält Prüfungs- und Beratungsaufträge vom Verwaltungsrat und hat uneingeschränktes Auskunfts- und Akteneinsichtsrecht. Ferner kann die Gruppenleitung in Absprache mit dem Prüfungsausschuss die interne Revision mit der Durchführung spezieller Untersuchungen und Analysen beauftragen. Diese unabhängigen Überprüfungen stellen sicher, dass Risiken effektiv gemanagt und Kontrollmechanismen eingehalten werden.

→ [SIEHE AUCH: SWISS PRIME SITE CORPORATE GOVERNANCE BERICHT 2024](#)

Versicherungswesen

Mindestens einmal jährlich wird die Versicherungsabdeckung und der Versicherungsbedarf überprüft, um sicherzustellen, dass alle relevanten Risiken abgedeckt sind. Eine gründliche Analyse der Risiken hilft dabei, zusammen mit einem externen Versicherungsberater, die passenden Versicherungsprodukte auszuwählen. Diese Versicherungen übertragen finanzielle Risiken auf die Versicherungsgesellschaft. Durch den Abschluss von Versicherungen können finanzielle Verluste minimiert und die Stabilität des Unternehmens gewährleistet werden.

Internes Kontrollsystem (IKS)

Das interne Kontrollsystem ist ein wichtiger Bestandteil des Risikomanagements. Die Struktur des IKS wird in einem IKS-Framework beschrieben, das die Dimensionen Governance, IT- und Prozesskontrollen umfasst.

Das Framework und die Kontrollinstrumente werden regelmässig überprüft, um Anpassungen bei neuen Risiken oder geänderten Geschäftsprozessen vorzunehmen. Ein effektives IKS hilft, Risiken zu identifizieren, zu bewerten und zu steuern, und stellt sicher, dass Kontrollen wirksam sind.

IT-Governance (Cyber)

Die rasante Entwicklung und zunehmende Abhängigkeit von IT-Technologien birgt sowohl Bedrohungen als auch Chancen. Wir haben für die Informationssicherheit ein Rahmenwerk im Einsatz, welches darauf abzielt, die Integrität, Verfügbarkeit und Vertraulichkeit unserer Daten und IT-Systeme zu gewährleisten, rechtliche und ethische Vorgaben zu erfüllen sowie die Reputation des Unternehmens zu schützen. Dies wird durch etablierte Mechanismen und eine unternehmensweite Sicherheitskultur erreicht. Zudem setzen wir das NIST Cybersecurity-Rahmenwerk (ein international anerkanntes Set von Best Practices zur Verbesserung der Cybersicherheit) um, um unsere Cyberrisiken effektiv zu steuern.

Klimawandel

Die Chancen und Risiken des Klimawandels sind für uns von grosser Bedeutung und werden aktiv in unseren Risikomanagementprozess integriert. Dies bedeutet, dass wir systematisch in unserer gesamten Wertschöpfungskette klimabedingte Risiken identifizieren und konkrete Massnahmen ableiten, um diese Risiken zu mindern und Chancen zu nutzen. Dabei werden sowohl physische als auch Übergangsrisiken berücksichtigt. Weitere Informationen dazu befinden sich in der Berichterstattung zu klimabedingten Finanzrisiken gemäss den Empfehlungen der «Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)».

—> MEHR LESEN: KLIMABERICHT NACH TCFD

Business Continuity Management (BCM)

Unser BCM ist in einem übergeordneten Konzept und in zentralen Rahmenwerken (BCM-Policy und Vorlagen) abgebildet. Alle Geschäftsbereiche haben eine Business-Impact-Analyse (BIA) durchgeführt und ein eigenes BCM erstellt. Das Disaster Recovery ist dabei hinsichtlich der zunehmenden Digitalisierung von Prozessen ein zentrales Element. Die Aktualität und Angemessenheit des BCM wird jährlich durch das Group Risk Management und die Group IT überprüft, während die Effektivität im Rahmen von BCM-Tests geprüft wird. Ein robustes BCM stellt sicher, dass wir auf Notfälle vorbereitet sind und unsere Geschäftstätigkeit schnell wieder aufnehmen können.

Wichtigste Risiken

Im Rahmen unserer jährlichen Risikobeurteilung analysieren wir das Umfeld, die Organisation und relevante Entwicklungen. Dabei evaluieren wir, welche Veränderungen neue Risiken mit sich bringen oder welche bestehenden Risiken sich neu bewerten lassen.

Die identifizierten Risiken werden in zwei Hauptkategorien unterteilt. Die Risiken für das Gesamtunternehmen sind von übergeordneter Bedeutung, da diese sowohl die Swiss Prime Site Immobilien als auch die Swiss Prime Site Solutions betreffen. Die immobilien-spezifischen Risiken umfassen Risiken, die direkt mit dem Immobilienportfolio verbunden sind. Alle identifizierten Risiken stellen potenzielle Herausforderungen dar, bieten jedoch auch bedeutende Chancen, wenn sie rechtzeitig adressiert und fortlaufend aktiv gemanagt werden.

Unternehmen	Immobilien
Geschäftspartner/ Outsourcing	Immobilienmarkt, Finanzmärkte, Zinsen
Kunden/Mietende	Projektentwicklung und Realisierung
Mitarbeitende	Portfolio-/Objektstrategie
Nachhaltigkeit/Klima	Leerstand/Vermarktung
Cyber-Risiken/Datenschutz	Bewertungen

Risiken für das Gesamtunternehmen

Geschäftspartner/Lieferkette

Politisches und geopolitisches Umfeld

Politische Unsicherheiten und geopolitische Spannungen können das Vertrauen der Investoren schwächen und die Nachfrage nach Immobilien mindern. Dazu gehören Änderungen bei Einwanderungsregelungen, bilateralen Verträgen mit der EU, beim Mietrecht sowie bei Verschärfung der Lex-Koller-Gesetzgebung. Internationale Spannungen können die Wettbewerbsfähigkeit der Schweiz beeinträchtigen. Um diesen Risiken zu begegnen, überwachen wir regelmässig politische und geopolitische Entwicklungen und arbeiten mit Branchenverbänden zusammen.

Finanzierung und Kapitalbeschaffung

Die Beschaffung von Finanzmitteln und Kapital stellt eine zentrale Herausforderung dar, insbesondere in Zeiten von Marktvolatilität, steigenden Zinsen und restriktiven Kreditvergaben. Schwierigkeiten bei der Kapitalbeschaffung kön-

nen zu höheren Finanzierungskosten und einer Verschlechterung der finanziellen Kennzahlen führen.

Detaillierte Informationen zu den Massnahmen können der Berichterstattung zum finanziellen Risikomanagement, dem «Finanzbericht», entnommen werden.

→ MEHR LESEN: FINANZBERICHT

Geschäftspartner und Lieferkette

Probleme mit externen Partnern, Lieferanten oder Dienstleistern können zu Qualitätsmängeln, operativen Störungen, Cybersicherheitsverletzungen und Compliance-Verstössen führen. Diese Risiken werden durch gründliche Prüfungen und Bewertungen potenzieller Geschäftspartner, klare vertragliche Vereinbarungen und eine kontinuierliche Überwachung der Geschäftspartner und deren Leistung gemindert. Unsere internen Richtlinien und Vorschriften stellen sicher, dass wir professionelle, erfahrene und finanziell solide Partner auswählen. ESG-Aspekte werden im «Verhaltenskodex für Lieferanten» konkretisiert und insbesondere im Entwicklungsgeschäft durch eine Zertifizierungsstrategie zur nachhaltigen Beschaffung integriert.

Mitarbeitende

Unsere Mitarbeitenden sind ein zentrales Element unseres Erfolgs. Schwierigkeiten bei der Rekrutierung und Bindung von qualifizierten, leistungsfähigen und motivierten Mitarbeitenden in einem kompetitiven Arbeitsmarktumfeld stellen Risiken dar. Um diesen Herausforderungen zu begegnen, bieten wir attraktive und zeitgerechte Arbeitsbedingungen, fördern Aus- und Weiterbildungen und stellen die gruppenübergreifende Durchlässigkeit der Karrierewege sicher. Massnahmen zur Sicherstellung der Arbeitssicherheit und des Gesundheitsschutzes sind ebenfalls integraler Bestandteil unserer Strategie. Alle relevanten Aspekte im Kontext der Mitarbeitenden werden regelmässig überprüft und bei Bedarf angepasst.

Cybersicherheit

Die zunehmende Bedrohungslage im Kontext von Cyber-Kriminalität und Datensicherheit erfordert umfassende organisatorische, prozessuale und technische Massnahmen. Unser Ziel ist es, die Verfügbarkeit, Integrität und Vertraulichkeit von Daten und IT-Systemen sicherzustellen sowie gesetzliche Auflagen und Empfehlungen einzuhalten. Unsere Massnahmen umfassen den Schutz vor internen und externen Angriffen sowie die Nutzung von Chancen aus der Digitalisierung zur Verbesserung von Prozesseffizienz, Dienstleistungsqualität und Datentransparenz.

Immobilien-spezifische Risiken

Immobilienmarkt, Finanzmärkte, Zinsen

Veränderungen im Immobilien- und Finanzmarkt sowie Zinsänderungen beeinflussen den nachhaltigen Erfolg der Swiss Prime Site erheblich. Steigende Zinssätze erhöhen die Finanzierungskosten und mindern den Immobilienwert, während Schwankungen im Transaktionsmarkt die Bewertung des Portfolios beeinträchtigen können. Um diesen Risiken zu begegnen, investierten wir in Prime-Lagen und setzen nachhaltige Objektstrategien um. Unsere ausgewogene Finanzierungsstrategie optimiert den Mix aus Eigen- und Fremdkapital und erhöht die finanzielle Flexibilität. Zudem nutzen wir Capital-Management-Prinzipien, um Refinanzierungsrisiken zu reduzieren und Finanzierungskosten zu minimieren.

Klimawandel

Der Klimawandel kann zu regulatorischen Änderungen, erhöhten Betriebskosten und physischen Schäden an Immobilien führen. Um diesen Risiken zu begegnen, setzen wir nachhaltige Objektstrategien um und integrieren Nachhaltigkeitskriterien in unsere Projekte. Detaillierte Informationen zum Umgang mit Risiken und Chancen im Kontext von Nachhaltigkeit und Klimawandel können der Berichterstattung zu finanzbezogenen Klimarisiken, dem «TCFD-Bericht», entnommen werden.

→ MEHR LESEN: KLIMABERICHT NACH TCFD

Attraktivität Immobilienportfolio

Mängel in der Qualität, Nutzbarkeit und Nachhaltigkeit des Portfolios können zu hohen Umbaukosten, geringeren Mietumsätzen und einer verminderten Rentabilität führen. Um diesen Risiken zu begegnen, setzen wir klare und nachhaltige Objektstrategien um. Diese Strategien sind Teil unserer umfassenden Portfoliostrategie, die alle Aspekte einer Immobilie berücksichtigt, einschliesslich Marktpotenzial und Sicherheitsaspekte. Ein zentrales Element dabei ist die Reduktion der CO₂-Emissionen. Zudem legen wir grossen Wert darauf, die Bedürfnisse unserer Mietenden zu kennen und zu berücksichtigen. Durch permanenten Austausch mit Mietenden und aktive Umfragen stellen wir sicher, dass unsere Immobilien den Anforderungen und Erwartungen entsprechen. Dies stärkt langfristig die Attraktivität und Wertigkeit unseres Portfolios.

Projektentwicklung und Realisierung

Bauprojekte bergen Risiken in Bezug auf Qualität, Kosten und Zeit. Verzögerungen, Kostenüberschreitungen und Qualitätsmängel können die Rentabilität und den Erfolg unserer Projekte erheblich beeinträchtigen. Zudem besteht das

Risiko, dass Projekte schlecht oder unzureichend entwickelt werden, was zu ineffizienten Nutzungsmöglichkeiten und geringerer Attraktivität führen kann. Um diesen Risiken zu begegnen, setzen wir auf innovative und nachhaltige Konzepte sowie die Zusammenarbeit mit professionellen Planungs- und Realisierungspartnern. Eine laufende Überwachung der Projekte stellt sicher, dass wir Kosten, Termine und Qualität stets im Blick behalten und frühzeitig auf Abweichungen reagieren können.

Leerstand und Vermarktung

Hohe Leerstandsquoten können die Einnahmen und die Rentabilität beeinträchtigen. Um dieses Risiko zu mindern, haben wir eine interne Vermarktungsabteilung geschaffen, die den Vermarktungsprozess wesentlich effektiver gestaltet. Durch gezielte Marketingstrategien und frühzeitige Vermarktungsaktivitäten erhöhen wir die Sichtbarkeit und Attraktivität unserer Immobilien. Zudem setzen wir auf innovative und nachhaltige Entwicklungskonzepte, die den Bedürfnissen der Mietenden entsprechen und langfristige Mietverhältnisse fördern.

Richtlinien und Weisungen zum integrierten Risikomanagement

- Verhaltenskodex für Lieferanten sps.swiss/richtlinien
- Konzept zur Umweltpolitik sps.swiss/richtlinien
- Anlagereglement sps.swiss/richtlinien
- Interne Nachhaltigkeitsvorgaben für Swiss Prime Site Immobilien und Swiss Prime Site Solutions
- Risikopolitik der Swiss Prime Site
- Reglement Risikomanagement

Nachhaltige Beschaffung und Lieferkette

«Unsere Partner: nachhaltig ausgewählt, verantwortungsvoll verbunden»

Wir beschaffen Güter und Dienstleistungen in bedeutendem Umfang, sowohl im Rahmen unserer Entwicklungs- und Bautätigkeit (Planungsleistungen, Rohstoffe, Materialien, Produkte) als auch im 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. Unsere Beschaffungspraktiken und Lieferketten beeinflussen soziale und umweltbezogene Aspekte. 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. Zudem wirken sich die Art der Rohstoffgewinnung, der Transport und die Verarbeitung von Materialien auf die Umwelt, die Biodiversität und die emittierten Emissionen aus, sodass wir hier die negativen Auswirkungen minimieren können. Zudem machen die Beschaffungskosten einen beträchtlichen Teil unserer Ausgaben aus.

Allgemeine Vorgaben für Lieferanten

Nachhaltigkeit ist zentral für unsere Beschaffung und ein wesentlicher Bestandteil unserer unternehmerischen Verantwortung. Durch die sorgfältige Auswahl und vertragliche Verpflichtungen unserer Lieferanten tragen wir sozialen und ökologischen Aspekten entlang der Lieferkette Rechnung. Unsere Anforderungen umfassen:

- **Gesetzliche und regulatorische Vorgaben:** Einhaltung von Gesetzen, Vorschriften und Geschäftsethik
- **Ökologische Aspekte:** Vorgaben zu ökologischen Aspekten, ergänzend zum Konzept zur Umweltpolitik
- **Soziale Belange:** Schutz der Menschenrechte, Verhinderung von Diskriminierung, Vereinigungsfreiheit, faire Beschäftigungsbedingungen, Verhinderung von Zwangs- und Kinderarbeit, Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz

Wir stützen uns auf international anerkannte Menschenrechtsprinzipien wie die Allgemeine Erklärung der Menschenrechte

der Vereinten Nationen (UN Guiding Principles on Business and Human Rights «UNGP»). Das Konzept zur Umweltpolitik und der Verhaltenskodex für Lieferanten (sps.swiss/richtlinien) sind integrierte Bestandteile aller Verträge. Zudem besteht eine übergeordnete Weisung zum Umgang mit Drittparteien. Die Weisung regelt den Prozess der 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.

Überwachung und Einhaltung von Vorgaben an Lieferanten

Wir schulen unsere Mitarbeitenden und Lieferanten zu ESG-Standards, um deren Bewusstsein zu stärken und die Wirksamkeit unserer Beschaffungspolitik transparenter zu machen. Wir oder von uns beauftragte Drittparteien sind berechtigt, bei Lieferanten Stichproben durchzuführen, um die Einhaltung des Verhaltenskodex zu überprüfen. Anpassungen des Kodex kommunizieren wir frühzeitig und proaktiv den betroffenen Lieferanten. Bei festgestellten Verstößen 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.

Vorgaben an unsere Lieferanten im Entwicklungs- und Bauprozess

Neben unserer übergeordneten Umweltpolitik dient eine konsequente Zertifizierungsstrategie in Entwicklungsprojekten als Qualitätssicherungsinstrument (durch unabhängige Zertifizierungsstellen). Unsere internen Nachhaltigkeitsvorgaben basieren auf den Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) und umfassen auch spezifische Anforderungen an die Beschaffung von Materialien (z. B. Ausschlusskriterien nach Minergie-ECO, regionale Beschaffung). Für alle Materialien, insbesondere kritische wie Naturmaterialien, ist ein Herkunftsnachweis erforderlich. Wir stellen sicher, dass Verhaltenskodexe [sps.swiss/richtlinien](https://www.sps.swiss/richtlinien) auch bei der Baumaterialproduktion eingehalten werden. Lieferanten verpflichten sich vertraglich, Rohstoffe und Materialien möglichst lokal zu beschaffen, und müssen nachweisen, dass entlang der gesamten Produktions- sowie Beschaffungskette unethisches Verhalten, wie Kinderarbeit, ausgeschlossen ist.

Vorgaben für nachhaltiges Betreiben und Bauen

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 (z. B. E-Mobilität), Energiebeschaffung sowie betriebliche Vorgaben im Facility-Management und in Green Leases. Auch die Formulierung von Bestellungen und Pflichtenheften für Bau- und Entwicklungsprojekte berücksichtigt 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.

Richtlinien und Weisungen zur nachhaltigen Beschaffung und zur Lieferkette

- Verhaltenskodex für Lieferanten [sps.swiss/richtlinien](https://www.sps.swiss/richtlinien)
- Konzept zur Umweltpolitik [sps.swiss/richtlinien](https://www.sps.swiss/richtlinien)
- Anlagereglement [sps.swiss/richtlinien](https://www.sps.swiss/richtlinien)
- Interne Nachhaltigkeitsvorgaben für Swiss Prime Site Immobilien und Swiss Prime Site Solutions
- Drittpartei-Risikomanagement (DPRM) [sps.swiss/richtlinien](https://www.sps.swiss/richtlinien)

Klimabericht nach TCFD

Seit dem Geschäftsjahr 2019 berichten wir nach den Richtlinien der «Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)» über den Einfluss klimabedingter Finanzrisiken auf unsere Geschäftstätigkeit und die getroffenen Massnahmen, um diese Risiken proaktiv zu managen. Seitdem sind wir bestrebt, die nachhaltigkeits- und klimabezogene Governance im Unternehmen stetig weiterzuentwickeln. Zudem aktualisieren wir regelmässig die Klimarisikobeurteilung und die Definition, Optimierung und Umsetzung von bestehenden und neuen Massnahmen zur Minimierung von Risiken und zur Nutzung von Chancen im Zusammenhang mit der durch den Klimawandel erforderlichen Transition.

Im aktuellen Bericht erweitern wir unseren Fokus entsprechend: Physische Risiken im eigenen Immobilienportfolio wurden vertieft evaluiert und zusammen mit Übergangsrisiken und -chancen im Kontext von ausgewählten Szenarien betrachtet. Unser Klima-Transitionsplan wird kontinuierlich weiterentwickelt, und damit einhergehend erweitern wir unseren Fokus sukzessiv auf relevante Scope 3-Kategorien.

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 unbestritten, dass der Klimawandel und die damit verbundenen Chancen und Risiken eine ausserordentlich wichtige Rolle spielen, denn die Immobilienbranche hat einen massgeblichen Einfluss auf die Treibhausgasemissionen und ist selbst direkt vom Klimawandel betroffen. Vor diesem Hintergrund nehmen wir unsere Verantwortung als grösstes kotiertes Immobilienunternehmen der Schweiz wahr.

Der Nachhaltigkeitsausschuss, der sich aus Mitgliedern des Verwaltungsrats zusammensetzt und direkt an den Gesamtverwaltungsrat 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 Geschäftssegmente in Form von übergeordneten Policies und Zielen. Die vorliegenden Inhalte wurden entsprechend geprüft und für das Geschäftsjahr 2024 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 unterstützt.

→ [HINWEIS VERGÜTUNGSBERICHT: NACHHALTIGE ANTEILE](#)

Strategie

Klimabedingte 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. 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 RCP8.5 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:

Mögliche, durch den Klimawandel hervorgerufene Ereignisse

- Anstieg Sommertemperaturen (chronisch)
- Zunahme der Hitzetage (akut)
- Langanhaltende Hitzeperioden (akut)

Auswirkungen auf Swiss Prime Site

- 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

Zeithorizont:



Massnahmen

- 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)

Metriken:

- Energieverbrauch total
- Energieverbrauch Kühlung
- Anteil erneuerbare Energie
- CO₂-Emissionen (Scope 1+2)
- Climate Value at Risk (im Aufbau)

- Anstieg extremer Wetterereignisse (chronisch)
- Orkanartige Winde (akut)
- Starker Hagel (akut)
- Frost (akut)

- 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

Zeithorizont:



- Detaillierte Analyse der Gebäudestandorte
- Berücksichtigung potenzieller Extremwetter-schäden
- Analyse Gebäudestruktur und -beständigkeit
- Überprüfung Versicherungsdeckung (geophysische und klimatische Risikoanalyse mit externem Partner)

Metriken:

- Wert der durch Extremwetterereignisse verursachten Schäden
- Gesamtkosten der Sondermassnahmen für die Prävention
- Climate Value at Risk (im Aufbau)

Mögliche, durch den Klimawandel hervorgerufene Ereignisse

- Veränderte Niederschlagsmuster (chronisch)
- Intensive Trockenheit (akut)
- Heftige Regenfälle (akut)
- Überschwemmungen (akut)

Auswirkungen auf Swiss Prime Site

- 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

Zeithorizont:



Massnahmen

- Analyse der Hochwassergefahr im gesamten Immobilienportfolio und projektspezifische Berücksichtigung
- Berücksichtigung potenzieller Umweltschäden

Metriken:

- Wert der durch Überschwemmungsschäden verursachten Schäden
- Gesamtkosten der Sondermassnahmen für die Prävention
- Climate Value at Risk (im Aufbau)

- 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-, Schnee- 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: 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:

Mögliche, durch den Klimawandel hervorgerufene Ereignisse

Gesellschaftliche Auswirkungen des Klimawandels

Negative Auswirkungen auf Gesundheit und Mortalitätsrate von Personen

Auswirkungen auf Swiss Prime Site

- Steigende Anforderungen an Behaglichkeit und Raumklima (z. B. GI-Zertifizierungen)
- Geringere Attraktivität bzw. Vermietbarkeit von «warmen» Flächen
- Sick-Building-Syndrom

Zeithorizont:

kurzfristig mittelfristig langfristig

Massnahmen

- Standorte und Nutzung der Gebäude müssen beachtet werden
- Berücksichtigung des Einflusses von steigenden Temperaturen auf Wohn- und Arbeitskomfort in Immobilien, insbesondere in den Städten
- Bei Bedarf Identifizierung und Umsetzung von präventiven Massnahmen, z. B. Erhöhung des Anteils an Grünflächen
- Projektspezifische Berücksichtigung durch den Einsatz von entsprechenden Materialien und objektspezifische Berücksichtigung durch den Einsatz von entsprechenden Materialien bei Sanierungen
- Vorbeugen durch entsprechende Versicherung

Metriken:

- Anzahl Mieterbeschwerden
- Gesamtkosten der Sondermassnahmen für die Prävention von gesundheitsschädigenden Situationen

Veränderung der Kundenorientierung

- 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 investorenseitige Vorgaben hinsichtlich nachhaltiger Beschaffung (Lieferantenmanagement) und Bautechnologie (Materialien)

Zeithorizont:

kurzfristig mittelfristig langfristig

- 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

Metriken:

- 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

Mögliche, durch den Klimawandel hervorgerufene Ereignisse

Regulatorische Veränderungen

Vorschriften betreffend die Verwendung von erneuerbaren Energien und Energieeffizienz

Auswirkungen auf Swiss Prime Site

- 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)

Zeithorizont:



Massnahmen

- 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

Metriken:

- Energiemanagement (aktuelle Effizienz und Energiemix)

Anforderungen an die Wiederverwendung/ Wiederverwertung von Materialien (Circular Economy)

- Zusätzliche Anforderungen an Gebäudeplanung, Entwicklung und Rückbau (z. B. Mindestquote Recyclingmaterial und Wiederverwertbarkeit der Baustoffe)
- Steigende Baukosten und längere Planungsphasen durch erhöhte planerische und bauliche Anforderungen

Zeithorizont:



- 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 Kreislaufforientiertes Bauen

Metriken:

- im Aufbau u. a. im Kontext der Community Charta Kreislaufforientiertes Bauen

Erwartungen betreffend Nachhaltigkeitsinformationen

Investoren, Regulatoren und die Öffentlichkeit intensivieren den Nachhaltigkeitsdiskurs

- Attraktivität für Investoren sinkt, mit potenziellem Einfluss auf den Aktienkurs und die Finanzierung
- 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
- Aufwand zur Erhebung und Pflege der relevanten Daten steigt
- Mehraufwand zur Identifikation und Erhebung relevanter Daten in der gesamten Wertschöpfungskette

Zeithorizont:



- 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

Metriken:

- 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 Klimarisikoanalyse 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 Übergangsriskos und -chancen zeigt auf, welche Massnahmen verstärkt oder angepasst werden müssen, um unser bereits resilientes Geschäftsmodell weiter zu stärken.

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. 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, d. h., es wurden CO₂-Absenkpfade mit einem Klimaneutralitätsziel 2050 entwickelt.

Zudem haben wir im Berichtsjahr begonnen, Scope 3-Emissionen in Bezug auf Swiss Prime Site und das eigene Immobilienportfolio zu erheben und Grundlagen für quantitative Ziele in diesem Bereich zu entwickeln.

→ [SIEHE AUCH: ANALYSE UNSERER SCOPE 3-EMISSIONEN](#)

Sensibilisierung, Weiterbildung und Anreize

Dem Thema Klimawandel 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.

→ [SIEHE AUCH: SWISS PRIME SITE VERGÜTUNGSBERICHT 2024](#)

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](#)

Kreislaufwirtschaft

Im Jahr 2023 haben wir uns als Erstunterzeichnerin aktiv bei der Entwicklung und Lancierung der schweizweiten Charta für kreislaforientiertes Bauen beteiligt. 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. Der Ende 2024 durchgeführte Workshop zum Thema Nachhaltiges Bauen und Kreislaufwirtschaft hat durch Inputs aus Forschung und Praxis sowie in der Bearbeitung konkreter Entwicklungsprojekte diesbezüglich Wissen vermittelt, sensibilisiert und die Integration kreislaforientierter Ansätze unterstützt.

→ [MEHR LESEN: KREISLAUFWIRTSCHAFT](#)

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. Auch der Stakeholderdialog im September 2023 widmete sich wichtigen Fragen zu unternehmerischer Verantwortung angesichts des Klimawandels.

→ [MEHR LESEN: UNSERE ANSPRUCHSGRUPPEN](#)

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. 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 Bausubstanz und Haustechnik geführt. Im Rahmen unserer erneuten Zertifizierungen, u. a. nach BREEAM, erstellen und überarbeiten wir Notfallpläne zu allen identifizierten akuten physischen 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 auf dem Absenkpfad nach CRREM und wir berücksichtigen 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 von uns verwendeten klimabezogenen Metriken sind den jeweiligen physischen und transitorischen Risiken zugeordnet (vgl. Tabellen «Physische Risiken» und «Übergangsriskiken») sowie im Kapitel «Nachhaltigkeitskennzahlen» aufgeführt bzw. in den «Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen» im Detail beschrieben.

Nachhaltigkeitskennzahlen

Umwelt

CO₂-Emissionen¹

	Einheit	2022	2023	2024	Verweise
					2024
Gesamtemissionen Swiss Prime Site					
Total CO₂-Emissionen	tCO₂e	28 932	22 209	20 618	
Emissionen Scope 1	tCO ₂ e	13 928	8 479	8 237	
Emissionen Scope 2	tCO ₂ e	6 773	5 804	4 296	
Emissionen Scope 3	tCO ₂ e	8 527	7 926	8 108	
CO ₂ -Intensität	kg CO ₂ e/m ²	14.8	12.8	11.9	
Immobilienportfolio					
Total CO₂-Emissionen	tCO₂e	26 625	22 201	20 625	Nachhaltigkeit, S. 37
Emissionen Scope 1	tCO ₂ e	11 621	8 471	8 220	Nachhaltigkeit, S. 37
Emissionen Scope 2	tCO ₂ e	6 556	5 804	4 296	Nachhaltigkeit, S. 37
Emissionen Scope 3	tCO ₂ e	8 448	7 926	8 108	Nachhaltigkeit, S. 37
Emissionen Scope 3.13	tCO ₂ e	887	1 046	892	Nachhaltigkeit, S. 37
Emissionen Scope 3.3	tCO ₂ e	7 561	6 880	7 216	Nachhaltigkeit, S. 37
CO ₂ -Intensität	kg CO ₂ e/m ²	14.8	12.8	11.9	Nachhaltigkeit, S. 37
Angestrebte CO ₂ -Intensität im Jahr 2040 (Scopes 1, 2, 3.13 und 3.3)	kg CO ₂ e/m ²	2.4	3.6	2.6	Nachhaltigkeit, S. 35
Aktuell erwartete Reduktion der CO ₂ -Intensität (Scopes 1, 2, 3.13 und 3.3) bis 2040 im Vergleich zu 2019	%	-88.0	-82.0	-84.3	Nachhaltigkeit, S. 35
Betriebliche Umweltkennzahlen der Geschäftsbereiche					
Total CO₂-Emissionen	tCO₂e	2 307	8	17	Nachhaltigkeit, S. 39
Emissionen Scope 1	tCO ₂ e	217	-	-	Nachhaltigkeit, S. 39
Emissionen Scope 2	tCO ₂ e	79	0.1	0.2	Nachhaltigkeit, S. 39
Emissionen Scope 3	tCO ₂ e	2 011	8	17	Nachhaltigkeit, S. 39
Immobilienportfolio & betriebliche Umweltkennzahlen der Geschäftsbereiche					
Ziele zur Reduzierung der CO ₂ -Emissionen		Ja	Ja	Ja	Nachhaltigkeit, S. 18–19
Wissenschaftsbasierter Pfad zum 1.5-Grad-Ziel nach CRREM für Immobilienportfolios		Ja	Ja	Ja	Nachhaltigkeit, S. 35

¹ Die Methodik der CO₂-Bilanzierung des Immobilienportfolios wurde überarbeitet. Eine detaillierte Beschreibung findet sich in den Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen (Bilanzierungskonzept), Nachhaltigkeitsbericht S. 87–95.

Energie¹

	Einheit	2022	2023	2024	Verweise
					2024
Immobilienportfolio					
Gesamtenergieverbrauch	MWh	285 536	294 613	282 866	Nachhaltigkeit, S. 37
Gesamtenergieintensität Gebäude	kWh/m ²	158.6	170.2	163.0	Nachhaltigkeit, S. 37
Gesamtelektrizitätsverbrauch	MWh	159 627	169 916	148 185	Nachhaltigkeit, S. 37
Elektrizitätsintensität Gebäude	kWh/m ²	88.7	98.2	85.4	Nachhaltigkeit, S. 37
Energieverbrauch für Gebäudeheizung	MWh	125 909	124 697	134 681	Nachhaltigkeit, S. 37
Gesamtheizölverbrauch	MWh	7 212	7 147	5 594	Nachhaltigkeit, S. 37
Gesamtgasverbrauch	MWh	59 943	43 481	42 328	Nachhaltigkeit, S. 37
Gesamtverbrauch an Fernwärme ²	MWh	54 319	60 066	68 063	Nachhaltigkeit, S. 37
Gesamtverbrauch Elektrizität Wärmepumpe	MWh	4 435	14 002	18 696	Nachhaltigkeit, S. 37
Energieintensität für Gebäudeheizung	kWh/m ²	69.9	71.4	77.6	Nachhaltigkeit, S. 37
Gesamtverbrauch an erneuerbarer Energie	MWh	192 166	221 254	218 373	Nachhaltigkeit, S. 37
Betriebliche Umweltkennzahlen der Geschäftsbereiche					
Gesamtenergieverbrauch	MWh	3 032	67	155	Nachhaltigkeit, S. 39
Gesamtenergieintensität Gebäude	kWh/m ²	43.4	91	80	Nachhaltigkeit, S. 39
Gesamtelektrizitätsverbrauch	MWh	1 394	21	64	Nachhaltigkeit, S. 39
Elektrizitätsintensität Gebäude	kWh/m ²	20.0	29	33	Nachhaltigkeit, S. 39
Energieverbrauch für Gebäudeheizung	MWh	1 638	46	91	Nachhaltigkeit, S. 39
Gesamtverbrauch fossile Energieträger	MWh	959	46	91	Nachhaltigkeit, S. 39
Gesamtverbrauch an Fernwärme	MWh	680	–	–	
Gesamtverbrauch an erneuerbarer Energie	MWh	1 357	21	64	Nachhaltigkeit, S. 39

¹ Die Zuordnung des Energieverbrauchs erfolgt in den Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen (Bilanzierungskonzept), Nachhaltigkeitsbericht S. 87–95.

² Setzt sich zusammen aus Fernwärme und -kühlung.

Wasser

	Einheit	2022	2023	2024	Verweise
					2024
Immobilienportfolio					
Gesamtwasserverbrauch	m ³	683 969	659 553	641 345	Nachhaltigkeit, S. 37
Wasserintensität Gebäude	Wasser m ³ /m ²	0.4	0.4	0.4	Nachhaltigkeit, S. 37
Betriebliche Umweltkennzahlen der Geschäftsbereiche					
Gesamtwasserverbrauch	m ³	11 105	434	2 118	Nachhaltigkeit, S. 39
Wasserintensität Gebäude	Wasser m ³ /m ²	0.2	0.6	1.6	

Abfall

	Einheit	2022	2023	2024	Verweise
					2024
Immobilienportfolio					
Abfallmenge	t	13 032	12 256	7 916	Nachhaltigkeit, S. 37
Abdeckungsgrad	%	79.6	91.7	84.0	
Abfallintensität		7.2	7.1	4.6	Nachhaltigkeit, S. 37
Altlastensanierungsaufwand	CHF	650 000	90 000	–	
Richtlinie zur Abfallreduzierung		Ja	Ja	Ja	www.sps.swiss/ richtlinien

Gefährdung durch Klimawandel

	Einheit	2022	2023	2024	Verweise
					2024
Klimarisikobewertung		Ja	Ja	Ja	Nachhaltigkeit, S. 67–73
Klimawandelrichtlinien		Ja	Ja	Ja	www.sps.swiss/ richtlinien
Verstösse gegen Umweltrichtlinien	Anzahl	0	0	0	Nachhaltigkeit, S. 56

Zertifizierungen & Ratings

	Einheit	2022	2023	2024	Verweise
					2024
Immobilienportfolio					
Objekte Immobilienportfolio	Anzahl	155	144	128	Nachhaltigkeit, S. 82–86
Fläche Immobilienportfolio	m ²	1 800 576	1 771 508	1 735 666	Nachhaltigkeit, S. 82–86
Nicht zertifizierbare Objekte	Anzahl	3	5	7	
Anteil nicht zertifizierbare Objekte	% m ²	0.8	0.8	0.9	
Objekte mit Nachhaltigkeitszertifikat¹	Anzahl	115	129	112	
Anteil Objekte mit Nachhaltigkeitszertifikat ^{1,2}	% m ²	75.1	97	96.8	
Anteil Objekte mit Nachhaltigkeitszertifikat ^{1,2}	% FV	80.3	98	97.4	
Objekte mit Nachhaltigkeitszertifikat Erstellung^{1,2}	Anzahl	15	17	19	
Anteil Objekte mit Nachhaltigkeitszertifikat Erstellung ^{1,2}	% m ²	20.5	23.1	27.4	
Anteil Objekte mit Nachhaltigkeitszertifikat Erstellung ^{1,2}	% FV	36.9	40.5	44.3	
Objekte mit Nachhaltigkeitszertifikat Bestand/Betrieb²	Anzahl	102	114	95	
Anteil Objekte mit Nachhaltigkeitszertifikat Bestand/Betrieb ²	% m ²	57.6	77	72.5	
Anteil Objekte mit Nachhaltigkeitszertifikat Bestand/Betrieb ²	% FV	51	65	60.3	
Objekte mit Energierating	Anzahl	8	8	42	
Anteil mit Energierating ²	% m ²	5.2	6.3	27.8	
Anteil mit Energierating ²	% FV	4.2	5.3	29.4	

¹ Gebaute Liegenschaften mit Vorzertifikat gelten als zertifiziert.

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

					Verweise
Swiss Prime Site Immobilien AG	Einheit	2022	2023	2024	2024
GRESB-Score Standing Investment	Anzahl	85	89	91	Nachhaltigkeit, S. 19
Green Star Accredited		ja	ja	ja	Nachhaltigkeit, S. 19
Anzahl Sterne	Anzahl	4	5	5	Nachhaltigkeit, S. 19
GRESB-Score Management	Anzahl	28	29	29	
GRESB-Score Performance	Anzahl	56	61	63	
GRESB-Score Environmental	Anzahl	48	53	55	
GRESB-Score Social	Anzahl	18	18	18	
GRESB-Score Governance	Anzahl	18	19	18	
GRESB-Score Development	Anzahl	88	97	98	Nachhaltigkeit, S. 18
Green Star Accredited		ja	ja	ja	Nachhaltigkeit, S. 18
Anzahl Sterne	Anzahl	4	5	5	Nachhaltigkeit, S. 18
GRESB-Score Management	Anzahl	28	29	29	
GRESB-Score Development	Anzahl	60	68	69	
GRESB-Score Environmental	Anzahl	43	50	50	
GRESB-Score Social	Anzahl	24	25	25	
GRESB-Score Governance	Anzahl	21	22	22	
Swiss Prime Site Solutions AG					
PRI Rating (Investment Manager)					
Policy, Governance and Strategy	Anzahl	-	3	4	
Direct Real Estate	Anzahl	-	3	4	
Confidence-Building Measures	Anzahl	-	5	5	

Soziales

Mitarbeitende

					Verweise
	Einheit	2022	2023	2024	2024
Gesamtzahl der Mitarbeitenden	Anzahl	1779	173	177	Nachhaltigkeit, S. 48
Fluktuation der Mitarbeitenden	%	24.3	22.7	11.8	Nachhaltigkeit, S. 50
Kündigung durch Mitarbeitende	%	19.2	10.7	6.0	
Kündigung durch Arbeitgeber	%	5.1	8.8	4.3	
Formale Gründe für die Kündigung	%	N/A	3.1	1.6	
Grössere Entlassungen in den letzten drei Jahren (10% der Belegschaft oder mehr als 1000 Mitarbeitende betroffen)		nein	nein	nein	
Formalisierte Beschwerde eskalation / Berichterstattung (Integrity Line)		ja	ja	ja	Nachhaltigkeit, S. 58
Das Unternehmen überprüft regelmässig die Mitarbeitendenzufriedenheit		ja	ja	ja	Nachhaltigkeit, S. 43

Diversität & Inklusion

	Einheit	2022	2023	2024	Verweise 2024
Frauen in der Unternehmensleitung	%	43	42.9	42.9	Nachhaltigkeit, S. 100
Frauen in der Konzernleitung	%	20	–	–	
Frauen in der Geschäftsleitung von Gruppenunternehmen	%	24	16.7	16.7	
Frauen in der Belegschaft	%	59	46.8	48.6	Nachhaltigkeit, S. 100
Richtlinie für Chancengleichheit		ja	ja	ja	www.sps.swiss/ richtlinien

Gesundheit & Sicherheit

	Einheit	2022	2023	2024	Verweise 2024
Gesundheits- und Sicherheitsrichtlinien		ja	ja	ja	www.sps.swiss/ richtlinien
Gesamtabwesenheitsquote (Krankheit + Unfälle in %)	%	3.9	1.8	1.4	Nachhaltigkeit, S. 50
Verstösse gegen Gesundheits- und Sicher- heitsrichtlinien	Anzahl	0	0	0	Nachhaltigkeit, S. 56

Arbeits- & Menschenrechte

	Einheit	2022	2023	2024	Verweise 2024
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	Nachhaltigkeit, S. 56

Training & Mitarbeitendenentwicklung

	Einheit	2022	2023	2024	Verweise 2024
Investitionen in die Weiterbildung in Prozent der jährlichen Lohnkosten	%	0.7	0.8	0.5	
Strategie zur Entwicklung von Talentpipelines (Prognose des Einstellungsbedarfs, aktive Entwicklung neuer Talentpools)		ja	ja	ja	Nachhaltigkeit, S. 46
Lehrlingsausbildung / internes Praktikums- programm		ja	ja	ja	Nachhaltigkeit, S. 46
Berufsspezifische Entwicklungs- und Führungsschulungsprogramme		ja	ja	ja	Nachhaltigkeit, S. 46
Regelmässige Leistungsbeurteilungen und Feedbackprozesse		ja	ja	ja	Nachhaltigkeit, S. 46

Lieferkette

	2022	2023	2024	Verweise 2024
Drittparteien-Risikomanagement	nein	nein	ja	www.sps.swiss/ geschaefftsethik
Nachhaltige Lieferantenrichtlinien, die ESG-Bereiche umfassen und publik gemacht werden	ja	ja	ja	www.sps.swiss/ richtlinien

Compliance-Programme

	Einheit	2022	2023	2024	Verweise 2024
Verhaltenskodex		ja	ja	ja	www.sps.swiss/ geschaefftsethik
Schulung der Mitarbeitenden über den Verhaltenskodex		ja	ja	ja	Nachhaltigkeit, S. 58
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	Nachhaltigkeit, S. 56
Schutz der Privatsphäre & Datensicherheit					
Informationssicherheits- und Datenschutzrichtlinien		ja	ja	ja	www.sps.swiss/ geschaefftsethik
Das Unternehmen sammelt Informationen über seine Kunden oder andere Personen		ja	ja	ja	Nachhaltigkeit, S. 57
Externe Initiativen					
Verweis auf nachhaltige Entwicklungsziele (Sustainable Development Goals/SDGs)		ja	ja	ja	Nachhaltigkeit, S. 17-19

Governance

Verwaltungsrat

	Einheit	2022	2023	2024	Verweise
					2024
Verwaltungsratsmitglieder insgesamt	Anzahl	7	7	7	Corporate Governance, S. 8
Unabhängigkeit des Verwaltungsrats	%	100	100	100	Corporate Governance, S. 11
Amtszeit im Verwaltungsrat	Durchschnitt in Jahren	6	6	4	
CEO Dualität		nein	nein	nein	Corporate Governance, S. 1
Unabhängige/r Vorsitzende/r		ja	ja	ja	Corporate Governance, S. 1
Ehemalige/r CEO oder gleichwertige Funktion als Mitglied des Verwaltungsrats		nein	nein	nein	Corporate Governance, S. 8
Verfahren zur Ernennung und Auswahl des obersten Leitungsorgans		ja	ja	ja	Corporate Governance, S. 8
Verfahren zum Umgang mit Interessenkonflikten		ja	ja	ja	Corporate Governance, S. 11

Diversität im Verwaltungsrat

	Einheit	2022	2023	2024	Verweise
					2024
Frauen im Verwaltungsrat	Anzahl	3	3	3	Corporate Governance, S. 8
Frauen im Verwaltungsrat	%	43	43	43	
Durchschnittsalter der Verwaltungsratsmitglieder	Jahre	59	58	56	
Altersgrenze für Verwaltungsratsmitglieder	Jahre	70	70	70	

Nachhaltigkeitsgovernance

	2022	2023	2024	Verweise
				2024
Nachhaltigkeitsausschuss	ja	ja	ja	Corporate Governance, S. 11
Mitglied der Gruppenleitung mit Kompetenzen für Nachhaltigkeit	ja	ja	ja	Corporate Governance, S. 12

Vergütung

	Einheit	2022	2023	2024	Verweise
					2024
Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung	CHF Mio.	10.1	7.1	5.7	Vergütung, S. 4
Richtlinie zur Rückforderung		ja	ja	ja	www.sps.swiss/ richtlinien
Deutliches Votum gegen Lohnpraktiken		nein	nein	nein	Vergütung, S. 2
Richtlinie für Lohngleichheit		ja	ja	ja	www.sps.swiss/ richtlinien
An die ESG-Performance gekoppelte Entlohnung der Gruppenleitung		(ja)	ja	ja	Vergütung, S. 11

Eigentum & Kontrolle

	Einheit	2022	2023	2024	Verweise
					2024
Beherrschender Aktionär		nein	nein	nein	Corporate Governance, S. 5
Stimmrechtsanteile des grössten Aktionärs oder der grössten Aktiengruppe	%	10.0	11.4	13.6	Corporate Governance, S. 4
Abweichung von «One Share, One Vote» – eine Aktie, eine Stimme		nein	nein	nein	Corporate Governance, S. 4

Risikomanagement

	2022	2023	2024	Verweise
				2024
Das Unternehmen verfügt über ein Rahmenwerk für das Risikomanagement	ja	ja	ja	Nachhaltigkeit, S. 73
Das Rahmenwerk für das Risikomanagement deckt ESG-Risiken ab	ja	ja	ja	Nachhaltigkeit, S. 73
Aufsicht des Verwaltungsrats über das Risikomanagement	ja	ja	ja	Nachhaltigkeit, S. 73

Liegenschaften

Angaben zum Eigentum per 31.12.2024	Energie											Emissionen	Wasser	Abfall	PV-Anlage	Zertifikat
	Baujahr	Letzte Sanierung	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]					
Aarau, Bahnhofstrasse 23	1946	1986	2 100	Fernwärme	56 041	175 521	110	4.4	186	4	-		BREEAM Bestand			
Baar, Grabenstrasse 17, 19	2015		3 944	Gas	214 194	392 193	154	14.3	1104	N/A	N/A		BREEAM Bestand			
Baar, Zugerstrasse 57, 63	2009		8 764	Gas	606 971	679 015	147	17.2	3 518	N/A	N/A		BREEAM Bestand			
Basel, Aeschenvorstadt 2-4	1960	2005	6 986	Fernwärme	506 327	552 101	152	8.9	1 638	7	-		BREEAM Bestand			
Basel, Barfüsserplatz 3	1874	2020	4 444	Fernwärme	262 835	429 204	156	10.0	939	N/A	N/A		BREEAM Bestand			
Basel, Centralbahnplatz 9/10	1870/2005	2005	1 543	Fernwärme	148 358	93 543	157	15.4	2 835	N/A	N/A		BREEAM Bestand			
Basel, Elisabethenstrasse 15	1933	1993	4 939	Heizöl	398 601	360 477	154	26.4	3 186	7	-	28	BREEAM Bestand			
Basel, Freie Strasse 26/Falknerstrasse 3	1854	1980	3 119	Fernwärme	201 875	219 331	135	10.3	1 922	N/A	N/A		BREEAM Bestand			
Basel, Freie Strasse 36	1894	2003	2 151	Fernwärme	91 725	129 841	103	4.3	224	37	-		BREEAM Bestand			
Basel, Freie Strasse 68	1930		8 126	Fernwärme	398 664	464 470	106	8.1	5 100	N/A	N/A		BREEAM Bestand			
Basel, Henric Petri-Strasse 9/Elisabethenstrasse 19	1949	1985	7 098	Heizöl	622 483	463 016	153	28.6	2 196	44	-		BREEAM Bestand			
Basel, Hochbergerstrasse 40/Parkhaus	1976		N/A ¹	N/A ¹	-	-	-	-	-	N/A	N/A		nicht zertifizierbar			
Basel, Hochbergerstrasse 60/Gebäude 860	1990		655	Fernwärme	45 711	48 430	144	6.5	111	1	-		BREEAM Bestand			
Basel, Hochbergerstrasse 60/Stücki-Park	2008		42 123	Fernwärme	6 322 180	3 022 064	222.00	11.50	2 686.00	113.00	0.00		BREEAM Bestand			
Basel, Hochbergerstrasse 60/Stücki-Park	2021/2023		28 022	Fernwärme	8 018 435	2 484 732	375	26.5	15 360	N/A	N/A	356	DGNB vorzertifiziert			
Basel, Hochbergerstrasse 62	2005		N/A ¹	N/A ¹	-	-	-	-	-	N/A	N/A		nicht zertifizierbar			
Basel, Hochbergerstrasse 70/Stücki-Park (Shopping)	2009		73 958	Fernwärme	4 080 492	3 625 087	104	6	22 144	191	-	1166	BREEAM Bestand			
Basel, Messeplatz 12/Messeturm	2003		25 794	Fernwärme	1446 779	5 129 858	255	11.5	23 230	39	-		BREEAM Bestand			
Basel, Peter Merian-Strasse 80	1999		9 994	Fernwärme	411 646	785 184	120	6.8	1 447	96	-		BREEAM Bestand			
Basel, Rebgrasse 20	1973	1998	12 552	Fernwärme	672 020	797 643	117	8.8	4 539	103	-	134	BREEAM Bestand			
Basel, Steinenvorstadt 11	1871		989	Fernwärme	95 584	63 802	161	15.3	423	N/A	N/A		BREEAM Bestand			
Bern, Genfergasse 14	1905	1998	16 680	Fernwärme	1 193 303	1 274 916	148	10	3 690	26	-		BREEAM Bestand			
Bern, Mingerstrasse 12-18/PostFinance-Arena	1969/2009	2009	44 012	Gas	2 621 886	2 067 676	107	12.4	21 407	39	-		BREEAM Bestand			
Bern, Schwarztorstrasse 48	1981	2011	9 010	Fernwärme	1 235 786	560 497	199	18.0	702	N/A	N/A		BREEAM Bestand			
Bern, Viktoriastrasse 21, 21a, 21b/Schönburg	1970/2020	2020	29 925	Nahwärme Wärmepumpe / Gas	1 195 648	1 334 058	85	8.5	19 407	44	-	112	Minergie			
Bern, Wankdorffallee 4/EspacePost	2014		33 010		1 035 488	4 446 965	166	2.6	8 296	N/A	N/A	127	DGNB/Minergie			
Bern, Weltpoststrasse 5	1975/1985	2013	28 467	Gas	1 168 067	2 185 647	118	8.9	5 360	N/A	N/A	106	BREEAM Bestand			
Biel, Solothurnstrasse 122	1961	1993	3 564	Gas	212 827	380 731	167	14.8	180	15	-		BREEAM Bestand			
Brugg, Hauptstrasse 2	1958	2000	5 347	Gas	282 062	654 971	175	13.7	1 874	17	-		SNBS geplant			

Angaben zum Eigentum per 31.12.2024	Energie												PV-Anlage	Zertifikat
	Baujahr	Letzte Sanierung	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]		
Buchs ZH , Mülibachstrasse 41	2009/2020		9 617	Wärmepumpe	152 213	1 314 590	153	2.5	1 343	290	-	199	BREEAM Bestand	
Carouge , Avenue Cardinal-Mermillod 36-44	1956	2002	39 944	Gas / Heizöl	2 024 591	4 254 771	157	13.0	10 243	57	-		BREEAM Bestand nicht zertifiziert	
Carouge , Rue Antoine-Jolivet 7	1975		3 951	Heizöl	302 845	273 584	146	26.4	3 271	N/A	N/A		bar ¹	
Conthey , Route Cantonale 11	2002		8 577	Gas	30 937	821 789	99	1.7	1 128	53	-		BREEAM Bestand	
Conthey , Route Cantonale 4	2009		5 751	Gas	351 756	769 408	195	15.7	764	33	-		BREEAM Bestand	
Dietikon , Bahnhofplatz 11/Neumattstrasse 24	1989		2 616	Fernwärme	167 123	123 704	111	12.2	574	N/A	N/A		BREEAM Bestand	
Genève , Centre Rhône-Fusterie	1990		10 563	Heizöl	1 042 375	597 317	155	32.0	17 515	31	-		Minergie vorzertifiziert	
Genève , Place du Molard 2-4	1690	2002	7 834	Wärmepumpe / Gas	293 790	575 191	111	3.2	403	82	-		Minergie vorzertifiziert	
Genève , Route de Malagnou 6/Rue Michel-Chauvet 7	1960/1969	1989	1 869	Wärmepumpe / Gas	107 524	109 276	116	12.8	6 354	12	-		BREEAM Bestand	
Genève , Route de Meyrin 49	1987		12 838	Fernwärme	482 379	1 488 608	154	10.2	1 652	15	-		SNBS geplant	
Genève , Rue de la Croix-d'Or 7/Rue Neuve-du-Molard 4-6	1974/1985	1994	4 073	Gas	362 339	358 568	177	20.5	5 516	27	-		BREEAM Bestand	
Genève , Rue des Alpes 5	1860		3 029	Gas	384 843	143 509	174	28.0	1 268	10	-		BREEAM Bestand	
Genève , Rue du Rhône 48-50	1921	2002	33 469	Wärmepumpe / Gas	8 757 215	3 131 293	355	8.0	1 850	78	-		Minergie vorzertifiziert	
Grand-Lancy , Route des Jeunes 10/CCL La Praille	2002		51 268	Gas / Heizöl	4 000 931	6 902 056	213	20.3	30 928	134	-	236	BREEAM Bestand	
Grand-Lancy , Route des Jeunes 12	2003		15 517	Gas / Heizöl	1 413 644	1 112 684	163	22.1	22 782	36	1		BREEAM Bestand	
Heimberg , Gurnigelstrasse 38	2000		1 514	Heizöl	42 636	97 770	93	10.3	1 428	N/A	N/A		BREEAM Bestand	
Lancy , Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9/Alto Pont-Rouge	2024		37 863	Wärmepumpe	2 769 249	2 840 447	148	5.1	15 978	N/A	N/A	33	Minergie/SNBS vorzertifiziert	
Lausanne , Rue de Sébeillon 9/Sébeillon Centre	1930	2001	11 838	Heizöl	849 945	692 413	130	23.4	2 183	33	-		BREEAM Bestand	
Lausanne , Rue du Pont 5	1910	2004	19 889	Gas / Heizöl	1 097 549	4 114 487	262	14.9	6 737	24	-		BREEAM Bestand	
Lutry , Route de l'Ancienne Ciblerie 2	2006		3 567	Fernwärme / Nahwärme	550 428	283 572	234	29.3	4 226	59	-		BREEAM Bestand	
Luzern , Kreuzbuchstrasse 33/35	2010		9 398	Gas	1 672 287	394 020	220	40.9	6 326	47	-		BREEAM Bestand	
Luzern , Langensandstrasse 23/Schönbühl	1969	2007	11 406	Nahwärme	1 063 151	850 680	168	8.7	4 340	54	-		BREEAM Bestand	
Luzern , Pilatusstrasse 4/Flora	1979	2008	10 167	Gas	2 690 791	623 186	326	60.9	23 063	N/A	N/A		nicht zertifizierbar	
Luzern , Schwanenplatz 3	1958	2004	1 729	Gas	108 369	136 471	142	14.9	1 099	N/A	N/A		BREEAM Bestand	
Luzern , Schweizerhofquai 6/Gotthardgebäude	1889	2002	6 795	Gas	465 372	1 057 484	224	17.3	1 024	15	-		BREEAM Bestand	
Luzern , Weggisgasse 20, 22	1982		1 243	Gas	69 122	70 455	112	12.9	77	N/A	N/A		BREEAM Bestand	
Meyrin , Chemin de Riantbosson 19/Riantbosson Centre	2018		8 478	Wärmepumpe	1 444 855	828 788	268	8.0	2 417	120	-	13	Minergie	
Monthey , Rue de Venise 5-7/Avenue de la Plantaud 4	2021		5 965	Wärmepumpe	1 092 755	181 334	214	11.9	7 366	17	-	78	Minergie	

Angaben zum Eigentum per 31.12.2024	Energie											PV-Anlage	Zertifikat
	Baujahr	Letzte Sanierung	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]		
Münchenstein, Genuastrasse 11	1993		11336	Heizöl	920 749	446 029	121	21.2	652	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Münchenstein, Helsingstrasse 12	1998		7 327	Heizöl	621942	206 835	113	21.4	142	N/A	N/A		DGNB geplant
Oftringen, Aussenparkplatz Spitalweid	2006/2020	2020	N/A ¹	N/A ¹	-	-	-	-	-	N/A	N/A		nicht zertifizierbar
Oftringen, Baurecht Spitalweid	2006/2020	2020	N/A ¹	N/A ¹	-	-	-	-	-	N/A	N/A		nicht zertifizierbar
Oftringen, Spitalweidstrasse 1/Einkaufszentrum a1	2006/2020	2020	23 964	Fernwärme	512 237	1 700 875	92	2.8	1 870	13	-		BREEAM Bestand
Olten, Bahnhofquai 18	1996		6 553	Gas	515 528	359 818	134	15.7	1 533	9	-		BREEAM Bestand
Olten, Bahnhofquai 20	1999		8 065	Gas	745 549	1 026 733	220	22.2	2 441	9	-		BREEAM Bestand
Olten, Frohburgstrasse 1	1899	2009	1 292	Gas	95 784	87 978	142	15.1	123	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Olten, Frohburgstrasse 15	1961	1998	2 153	Gas	147 081	303 434	209	15.1	487	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Opfikon, Müllackerstrasse 2, 4/Bubenholz	2015		7 779	Gas	491 434	240 422	94	14.6	6 990	99	-	87	BREEAM Bestand
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	1965	2000	78 536	Fernwärme	5 363 190	4 681 598	128	2.3	4 892	27	-		BREEAM Bestand
Otelfingen, Industriestrasse 31	1986	1993	12 231	Fernwärme	395 718	837 527	101	1.4	660	8	-		BREEAM Bestand
Otelfingen, Industriestrasse 35	1985		3 648	Heizöl ²	-	-	-	-	-	-	-		DGNB geplant
Paradiso, Riva Paradiso 3, 20/Du Lac	2024		9 777	Wärmepumpe	1 776 997	297 215	212	11.8	12 073	69	-	57	Minergie geplant
Payerne, Route de Bussy 2	2006		5 515	Gas	263 179	526 603	143	11.2	612	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Petit-Lancy, Route de Chancy 59	1990		24 960	Gas	1 232 068	2 607 296	154	12.3	19 113	85	-		BREEAM Bestand
Pfäffikon SZ, Huobstrasse 5	2004		11 665	Nahwärme	2 090 721	517 013	224	11.6	13 281	63	1		Minergie/ BREEAM Bestand
Richterswil, Gartenstrasse 7, 17/Etzelblick 4	2022		6 736	Wärmepumpe	1 207 219	204 766	210	11.6	10 292	55	-		BREEAM Bestand
Romanel, Chemin du Marais 8	1973	1995	7 720	Gas	533 591	685 872	158	16.6	736	226	-		BREEAM Bestand
Schlieren, Zürcherstrasse 39/JED	1992/2003	2021	28 694	Fernwärme	4 305 393	3 390 556	268	13.0	6 820	18	-	464	BREEAM Bestand
Spreitenbach, Industriestrasse/Tivoli	1974	2010	980	Fernwärme	95 871	59 686	159	18.6	624	96	5		BREEAM Bestand
Spreitenbach, Pfadackerstrasse 6/Limmatpark	1972	2003	39 214	Fernwärme	1 002 171	3 034 531	103	5.5	4 295	14	-		BREEAM Bestand
St. Gallen, Zürcherstrasse 462-464/Shopping Arena	2008		54 091	Fernwärme / Gas	2 344 071	4 030 806	118	10.6	10 918	197	2		BREEAM Bestand
Thônex, Rue de Genève 104-108	2008		15 172	Gas	600 480	1 182 353	118	10.0	8 394	70	-	111	BREEAM Bestand
Thun, Bälliz 67	1953	2001	3 687	Heizöl	261 581	236 074	135	23.1	839	10	-		BREEAM Bestand
Thun, Göttibachweg 2-2e, 4, 6, 8	2003		12 100	Gas	1 006 124	251 683	104	18.3	9 038	14	-		BREEAM Bestand
Vernier, Chemin de l'Etang 72/Patio Plaza	2007		14 924	Fernwärme	291 020	1 302 977	107	5.2	2 470	43	-		BREEAM Bestand
Winterthur, Theaterstrasse 15a-c, 17	1999/2000/2004	2023	37 797	Fernwärme	1 105 245	2 499 371	95	7.9	4 920	37	1		BREEAM Bestand
Winterthur, Untertor 24	1960	2006	1 239	Fernwärme	88 650	81 205	137	13.7	143	13	-		BREEAM Bestand

Angaben zum Eigentum per 31.12.2024												Energie	Emissionen	Wasser	Abfall	PV-Anlage	Zertifikat
	Baujahr	Letzte Sanierung	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				
Worblaufen , Alte Tiefenastrasse 6	1999		33 518	Fernwärme	2 210 825	2 528 162	141	1.8	3 101	1 955	-	BREEM Bestand					
Zollikofen , Industriestrasse 21	2003	2016	7 673	Heizöl / Wärmepumpe	142 451	522 846	87	3.4	1 200	12	-	BREEM Bestand					
Zollikon , Forchstrasse 452-456	1984/1998		2 544	Gas	180 907	192 236	147	17.7	1 110	74	12	BREEM Bestand					
Zug , Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/Landis + Gyr-Strasse 3/Opus 1	2002		17 628	Gas	176 478	1 620 932	102	4.0	2 950	294	-	Minergie					
Zug , Zählerweg 8, 10/Dammstrasse 21, 23/Opus 2	2003		21 884	Gas	679 323	1 792 137	113	8.6	4 005	294	-	Minergie					
Zürich , Affolternstrasse 52/MFO-Gebäude	1889	2012	2 682	Fernwärme	187 075	196 254	143	13.8	4	N/A	N/A	BREEM Bestand geplant					
Zürich , Affolternstrasse 54, 56/Cityport	2001		24 858	Fernwärme	1 801 996	2 995 459	193	15.1	7 754	121	-	BREEM Bestand					
Zürich , Albisriederstrasse 203, 207, 243	1942-2003		13 588	Gas	1 229 816	1 477 200	199	21.9	4 823	41	-	DGNB geplant					
Zürich , Albisriederstrasse/Rütiwiesweg/YOND	2019		20 700	Nahwärme	906 014	1 994 813	140	11.3	10 731	97	-	228 BREEM Bestand					
Zürich , Bahnhofstrasse 106	1958		1 251	Gas	98 132	110 599	167	15.4	2 357	10	-	BREEM Bestand geplant					
Zürich , Bahnhofstrasse 42	1968	1990	2 083	Gas	203 465	242 223	214	19.4	696	10	-	BREEM Bestand					
Zürich , Bahnhofstrasse 69	1898	2007	1 299	Gas	107 723	99 696	160	16.0	247	N/A	N/A	BREEM Bestand					
Zürich , Beethovenstrasse 33, Dreikönigstrasse 24	1966-1968		6 319	Wärmepumpe	1 690 501	570 536	358	12.3	2 522	8	-	BREEM Bestand					
Zürich , Brandschenkestrasse 25	1910		14 298	Gas	1 994 719	261 660	158	27.7	8 645	36	-	BREEM Bestand					
Zürich , Carl-Spitteler-Strasse 68/70	1993		15 634	Gas	1 422 324	719 101	137	18.1	16 229	117	1	BREEM Bestand					
Zürich , Etzelstrasse 14	2017		2 312	Gas	213 121	174 483	168	18.4	2 734	55	-	BREEM Bestand					
Zürich , Flurstrasse 55/Medienpark	1979		34 296	Fernwärme	3 276 117	2 043 471	155	7.8	4 347	145	-	80 Minergie					
Zürich , Flurstrasse 89	1949	2003	3 675	Gas	201 358	103 045	83	10.3	1 098	N/A	N/A	BREEM Bestand					
Zürich , Fraumünsterstrasse 16	1901	2017	9 513	Fernwärme	682 328	1 407 846	220	7.9	2 097	11	-	BREEM Bestand					
Zürich , Giesshübelstrasse 15	1956	1999	3 245	Gas	243 254	308 421	170	14.8	1 796	53	-	BREEM Bestand					
Zürich , Hagenholzstrasse 60/SkyKey	2014		44 585	Fernwärme	2 797 778	6 205 809	202	12.5	8 751	73	3	100 Leed					
Zürich , Hardstrasse 201/Prime Tower	2011		54 532	Wärmepumpe / Fernwärme	1 355 401	7 829 112	168	3.8	24 330	172	-	Leed/ Minergie					
Zürich , Hardstrasse 219/Eventblock Maag	1929-1978		10 608	Fernwärme	1 211 939	1 228 704	230	24.3	3 626	N/A	N/A	SNBS geplant					
Zürich , Josefstrasse 53, 59	1962/1972	2001	12 619	Gas	881 929	906 383	142	13.4	3 706	24	-	BREEM Bestand					
Zürich , Juchstrasse 3/West-Log	2021		16 970	Fernwärme	705 478	942 418	97	5.5	1 619	1	-	145 BREEM Bestand					
Zürich , Jupiterstrasse 15/Böcklinstrasse 19	1900/1995	1996	1 655	Gas	221 991	133 166	215	26.7	1 826	59	-	BREEM Bestand					
Zürich , Kappenbühlweg 9, 11/Holbrigstrasse 10/Regensdorferstrasse 18a	1991		11 916	Gas	1 051 170	460 577	127	17.6	12 402	46	-	191 BREEM Bestand					
Zürich , Maagplatz 1/Platform	2011		21 733	Wärmepumpe / Fernwärme	1 479 745	571 192	94	8.6	6 565	N/A	N/A	156 BREEM Bestand					
Zürich , Manessestrasse 85	1985	2012	10 552	Gas	601 103	890 969	141	11.4	1 293	26	-	BREEM Bestand					

Angaben zum Eigentum per 31.12.2024				Energie				Emissionen	Wasser	Abfall		PV-Anlage	Zertifikat
Baujahr	Letzte Sanierung	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, Müllerstrasse 16, 20	1980	2023	15 801	Ferwärme / Gas	1 069 211	1 207 197	144	13.7	572	N/A	N/A	52	SNBS/Minergie vorzertifiziert
Zürich, Nansenstrasse 5/7	1985		6 933	Ferwärme	690 064	1 986 229	386	23.7	3 701	24	-		BREEAM Bestand
Zürich, Ohmstrasse 11, 11a	1927	2007	7 134	Ferwärme	638 432	2 010 926	371	21.7	2 635	67	-		BREEAM Bestand
Zürich, Pfingstweidstrasse 51/Fifty-One	2011		23 745	Ferwärme	1 696 569	1 795 118	147	14.3	10 020	278	-		Leed
Zürich, Querstrasse 6	1927	1990	667	Ferwärme	67 123	22 574	134	19.6	485	9	-		BREEAM Bestand
Zürich, Restelbergstrasse 108	1936	1997	688	Gas	85 431	58 946	210	24.8	958	44	-		BREEAM Bestand
Zürich, Seidengasse 1/Jelmoli	1898	2010	41 374	Gas	4 252 370	2 360 001	160	20.7	11 390	450	6		BREEAM Bestand/ DGNB vorzertifiziert
Zürich, Siewerdstrasse 8	1981		4 234	Ferwärme	508 000	314 633	194	23.6	782	7	-		BREEAM Bestand
Zürich, Sihlstrasse 24/St. Annagasse 16	1885	2007	2 985	Gas	247 732	304 693	185	16.4	1 085	N/A	N/A		BREEAM Bestand
Zürich, Steinmühleplatz 1/St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	1957	1999	7 200	Nahwärme	1 089 391	773 506	259	29.3	3 357	52	-		BREEAM Bestand
Zürich, Steinmühleplatz/Jelmoli Parkhaus	1972	2009	593	Gas	59 107	379 614	740	21.3	1 532	N/A	N/A		nicht zertifizierbar ¹
Zürich, Talacker 21, 23	1965	2008	5 791	Nahwärme	764 723	584 214	233	19.3	899	33	-		BREEAM Bestand
Zürich, Vulkanstrasse 126	1942/ 1972/ 1979		2 542	Gas	208 109	90 521	117	10.5	1 448	N/A	N/A		DGNB geplant

¹ Tankstellen, Parkhäuser und Parkplätze

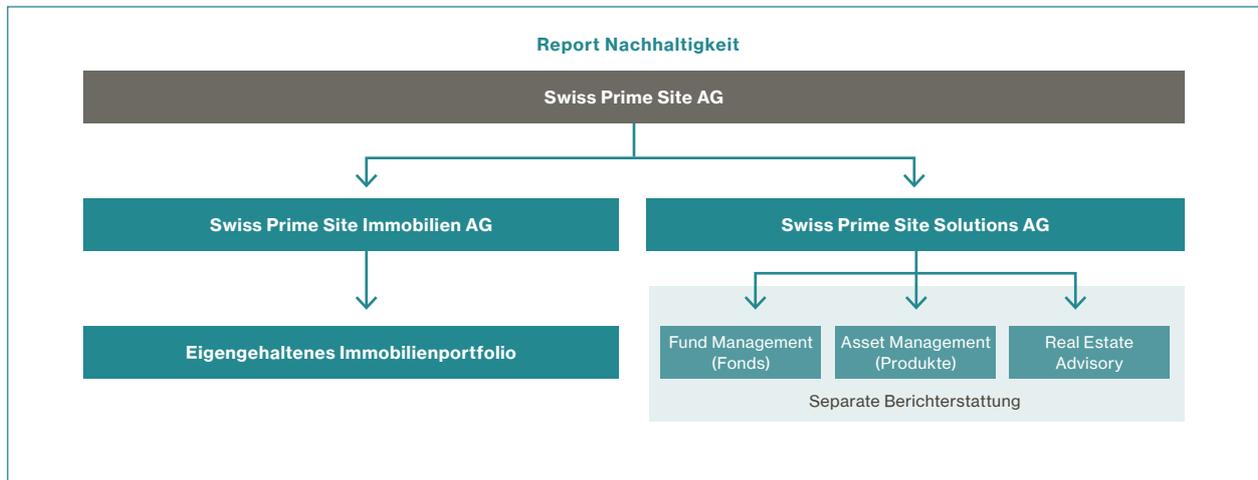
² Von der Bilanzierung der Umweltkennzahlen ausgeschlossen (Akquisition 2024).

Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen

Scope der Umweltkennzahlen (Organisatorische Abgrenzung)

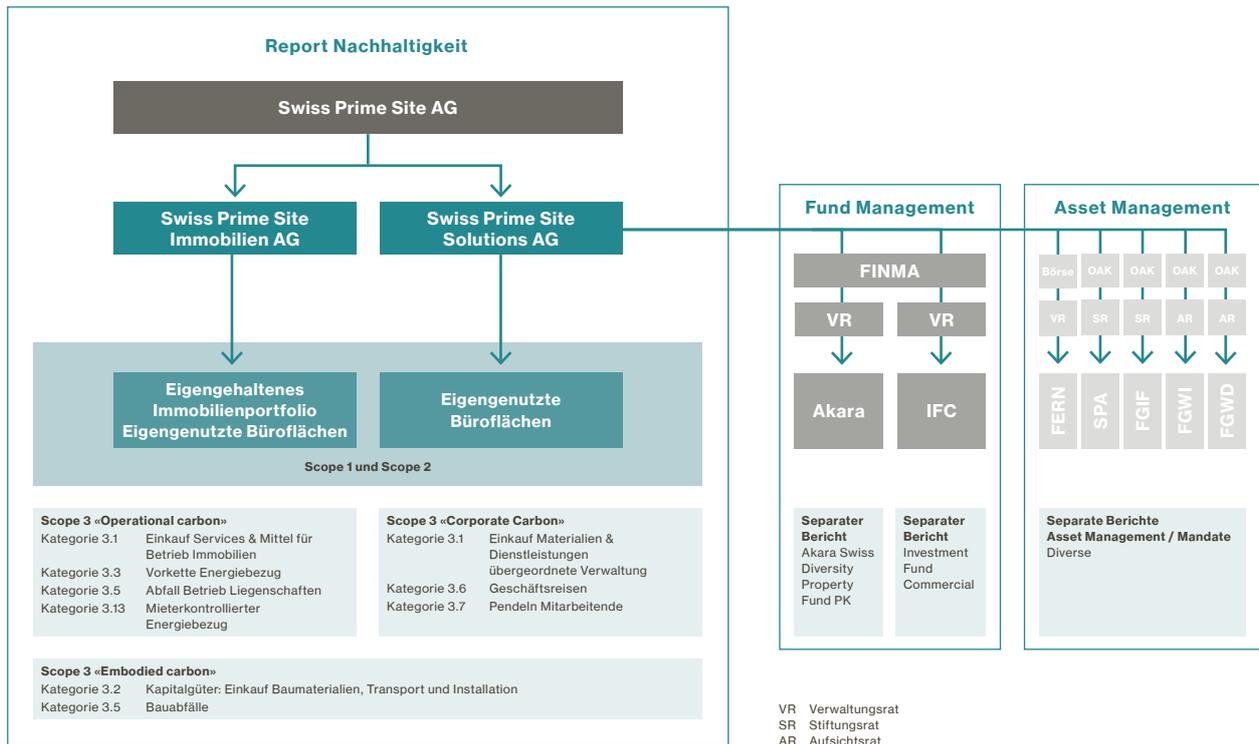
Die Systemgrenze der Umweltkennzahlen werden für Swiss Prime Site entlang der beiden Segmente Immobilien (Swiss Prime Site Immobilien AG «SPSI») und Asset-Management (Swiss Prime Site Solutions AG «SPSS») gelegt.

Dabei wird die SPSS als Gesellschaft einbezogen, deren Gefässe/Produkte verfügen 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.

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:

Scope 1 und Scope 2

Gesamtes gehaltenes Immobilienportfolio von Swiss Prime Site Immobilien sowie die selbst genutzten Büroflächen werden für Swiss Prime Site Immobilien und Swiss Prime Site Solutions berücksichtigt (inkl. angemietete Flächen).

Jelmoli wird aufgrund der Geschäftsaufgabe per Ende 2024 als aufgegebenen Geschäftsbereich in Anlehnung an die Finanzberichterstattung separat rapportiert. Die Fläche von Jelmoli wird im Immobilienportfolio als Mieter behandelt und ausgewiesen.

Scope 3 «Operational Carbon»

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 eigegenutzten Flächen berücksichtigt. Die nachgelagerten Aktivitäten (mieterkontrollierte Energieverbräuche) werden in der Scope 3-Kategorie 3.13 ausgewiesen.

Die Abschätzung von Emissionen in Bezug auf den Einkauf von Services und Mitteln für den Betrieb (Scope 3-Kategorie 3.1) sowie in Bezug auf betriebliche Abfälle im Immobilienportfolio (Scope 3-Kategorie 3.5) befindet sich im Aufbau.

Scope 3 «Embodied Carbon»

Im Fokus der Bautätigkeit (Neubau und Erneuerung) im eigenen Immobilienportfolio stehen in der vorgelagerten Wertschöpfungskette die Herstellung von Baumaterialien, deren Transport und Verarbeitung am Bau. Im Einklang mit dem GHG Protocol und der 2024 neu publizierten Sektor-Richtlinie «Real Estate» der Science-Based-Targets Initiative (SBTI) werden die damit verbundenen Emissionen der Scope 3-Kategorie 3.2 und somit dem Einkauf von Kapitalgütern zugeordnet. Der Rückbau von Gebäuden und Gebäudeelementen sowie deren Recycling und Entsorgung im Sinne der Kreislaufwirtschaft wird der Scope 3-Kategorie 3.5 Abfall zugeordnet. «Embodied emissions» werden erstmals für laufende Entwicklungsprojekte als auch für Bautätigkeiten im Bestand abgeschätzt.

Scope 3 «Corporate Carbon»

Die Geschäftsaktivitäten mit rund 200 Mitarbeitenden verursachen Scope 3-Emissionen im Kontext von Geschäftsreisen (Scope 3-Kategorie 3.6), Pendeln der Mitarbeitenden (Scope 3-Kategorie 3.7) sowie Einkauf von Materialien und Dienstleistungen für die übergeordnete Verwaltung (Scope 3-Kategorie 3.1). Die Scope 3-Kategorie 3.1 wird zukünftig anhand von Finanzdaten abgeschätzt; die Schätzung von Scope 3-Kategorie 3.7 basiert auf der Verteilung der Mitarbeitenden nach Standorten und Schweiz-spezifischen Mobilitätsstatistiken. Bezüglich Scope 3-Kategorie 3.6 befindet sich die Datensammlung im Aufbau.

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

Scope 3-Kategorie	Relevanz	Relevante Aktivitäten	
3.1	Eingekaufte Materialien und Dienstleistungen	Mittel	Einkauf von Materialien und Dienstleistungen für die übergeordnete Verwaltung Einkauf von Services und Mitteln für den Betrieb des eigenen Immobilienportfolios
3.2	Kapitalgüter	Hoch	Herstellung von Baumaterialien, deren Transport und Verarbeitung am Bau (Neubau und Erneuerung)
3.3	Brennstoff- und energiebezogene Emissionen	Mittel	Vorgelagerte Kette des unter Scope 1 und 2 erfassten Energiebezugs
3.4	Transport und Verteilung	Sehr gering	Kaum Transport zwischen Tier 1-Lieferant und Organisation Transporte zu Bauaktivitäten werden unter Kategorie 2 erfasst
3.5	Abfall	Mittel	Abfälle aus Betrieb Bauabfälle; Entsorgung und Recycling von Gebäuden und Gebäudeelementen
3.6	Geschäftsreisen	Gering	Geschäftsreisen mit Fahrzeugen, öffentlichen Verkehrsmitteln und Flugzeugen
3.7	Pendeln Mitarbeitende	Gering	Pendeln zwischen Wohn- und Arbeitsort
3.8	Angemietete oder geleaste Sachanlagen	Nicht relevant	
3.9	Transport und Verteilung (nachgelagert)	Nicht relevant	
3.10	Verarbeitung der verkauften Produkte	Nicht relevant	
3.11	Nutzung von verkauften Produkten	offen	Fokus des Geschäftsmodells von Swiss Prime Site ist das Entwickeln und Halten von Immobilien
3.12	Umgang mit verkauften Produkten an deren Lebenszyklusende	offen	Fokus des Geschäftsmodells von Swiss Prime Site ist das Entwickeln und Halten von Immobilien
3.13	Vermietete oder verleaste Sachanlagen	Mittel	Mieterkontrollierter Energiebezug
3.14	Franchise	Nicht relevant	
3.15	Investitionen	Hoch	Bau und Betrieb von fremdfinanzierten Immobilien der Swiss Prime Site Solutions AG (SPSS): Liegenschaften ohne vollständige, operative Kontrolle

Methodik Umweltkennzahlen Scope 1, 2 und Scope 3 «Operational Carbon» (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 für das gesamte Berichtsjahr im Eigentum von Swiss Prime Site Immobilien befanden oder durch die Swiss Prime Site genutzt wurden (Objektinventar Bestand per 31.12.; vgl. separate Liegenschaftsliste im Kapitel Nachhaltigkeitskennzahlen). Ausgenommen sind Liegenschaften, für welche Swiss Prime Site Immobilien 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.

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 zugordnet: 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 Verbrauchs 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.

Strom für den Betrieb der Wärmepumpe ist, sofern nicht anders vermerkt, unter dem Allgemiestrom aufgeführt, ausser es ist ein separater Zähler vorhanden, dann wird der benötigte Strom separat unter Wärme aufgeführt.

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.

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 31.10.2024 (Direkte und Upstream Emissionen in CO₂-Äquivalente). 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 und 3 «Operational Carbon»

Die Zuordnung der Emissionen nach Scopes folgt dem Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) und dem Ansatz der «Operational Control» bzw. der Aufteilung nach eigentümerge- 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 Allgemiestrom) 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 und Treibhausgase) werden die absoluten Energie- und Ressourcenverbrauchsdaten (eigentümerge- und mieterkontrollierte Verbräuche) der Liegenschaften durch die Energiebezugsfläche 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 2023

Im Berichtsjahr wurde die Fundamenta Group (Schweiz) AG und die Fundamenta Group Deutschland AG am 26.09.2024 in die Swiss Prime Site Solutions integriert. Die Geschäftstätigkeit der Gruppengesellschaft Jelmoli wird, wie bekannt, per Anfang 2025 eingestellt.

Aufgrund der neuen Struktur sowie zur Erhöhung der Vergleichbarkeit mit anderen Immobilienportfolios wurden die vorliegenden Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen sowie die entsprechenden Kennzahlen weiter präzisiert. Die Erläuterungen wurden um die Beschreibung des Umgangs mit Scope 3-Emissionen erweitert.

Präzisierungen bei den Umweltkennzahlen

- Separate Ausweisung Scope 3-Kategorie 3.3 auf Grundlage der Intep Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor (2024), aktualisiert durch REIDA, Stand 31.10.2024 (Direkte und Upstream Emissionen in CO₂-Äquivalente)
- Umweltkennzahlen werden entlang der Methodik der akkumulierten Temperaturdifferenzen (ATD) gemäss SIA 380:2022, Anhang F witterungskorrigiert ausgewiesen

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 die im Kapitel «Methodik Umweltkennzahlen» beschriebenen Systemgrenzen des Immobilienportfolios und berücksichtigt Objekte gemäss Objektinventar (Bestand per 31.12.).

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 berücksichtigt, sobald ausreichend Verbrauchsdaten verfügbar sind (z. B. ein volles Kalenderjahr in Betrieb).

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.

Entwicklung Umweltkennzahlen Scope 3

Methodischer Ansatz Umweltkennzahlen Scope 3 bei Immobilien

Bei der Analyse von Scope 3-Emissionen von Immobilien wird der Standard SN EN 15804+A2:2019 angewendet. Dabei werden die Gebäudephasen Bau (Phase A), Betrieb (Phase B) und Rückbau/Entsorgung (Phase C) unterschieden. Bei der Phase B handelt es sich bei den Kategorien B1 bis B5 im Wesentlichen um Emissionen aus der Instandsetzung, der Erneuerung und dem Ersatz von Bauteilen. Hierbei entstehen Emissionen aus der Herstellung, dem Transport und der Montage von Materialien und Bauteilen. Die Emissionen der Phasen A, B und C werden dem sogenannten «Embodied Carbon» zugeordnet. Bei der Betriebsphase B fallen zudem Emissionen aus vorgelagerten Aktivitäten der Energie- und gegebenenfalls Wassernutzung (B6 und B7) an. Diese werden dem «Operational Carbon» zugeordnet. Zudem werden alle Scope 3-Emissionen den Kategorien des GHG Protocols zugewiesen (siehe oben).

Methodik Umweltkennzahlen Scope 3 «Operational Carbon» Immobilien

Die Methodik zur Berechnung der Emissionen aus vorgelagerten Aktivitäten für Energieerzeugung und -verteilung in der Scope 3-Kategorie 3.3 sowie aus mieterkontrollierten Energieverbräuchen in der Scope 3-Kategorie 3.13 ist im vorangehenden Kapitel – Methodik Umweltkennzahlen Scope 1, 2 und Scope 3 «Operational Carbon» – beschrieben.

Die Datenerhebung zu Emissionen in Bezug auf den Einkauf von Services und Mitteln für den Betrieb (Scope 3-Kategorie 3.1) befindet sich im Aufbau. Aus erhobenen Abfallzahlen im Betrieb des eigenen Immobilienportfolios (zur Erhebung siehe oben) wurden anhand von Emissionsfaktoren der anerkannten britischen DEFRA entsprechende Emissionen geschätzt (Scope 3-Kategorie 3.5). Zur Abschätzung der Emissionen aus dem Betrieb des Immobilienportfolios befindet sich die Datenerhebung im Aufbau.

Methodik Umweltkennzahlen Scope 3 «Embodied Carbon» bei Entwicklungsprojekten

Erstmals wurden die Scope 3-Emissionen der laufenden Entwicklungsprojekte analysiert. Dazu wurden – gemäss Standard SN EN 15804+A2:2019 – die Herstellung von Baumaterialien und Bauelementen (Bauphase A1 bis A3), deren Transport und Montage (Bauphase A4 und A5) sowie die Entsorgung von Materialien (Rückbau- und Entsorgungsphase C1 bis C4) mitberücksichtigt. Zudem wurden «Embodied Carbon» der Phase B aus der Instandsetzung, der Erneuerung

und dem Ersatz von Bauteilen bilanziert. Diese Emissionen wurden elementspezifisch berechnet, dies unter Berücksichtigung ihrer Bezugsgrösse (Fläche, Länge, Volumen, Leistung und weitere technische Kennwerte), ihrer Instandsetzung, Erneuerung und Ersatz, ihrer Materialisierung und spezifischen Emissionsfaktoren (kg CO₂eq pro Bezugsgrösse).

Für das Berichtsjahr 2024 wurden fünf Entwicklungsprojekte berücksichtigt. Davon wurden drei im Jahr 2024 fertiggestellt, zwei werden dies im Jahr 2025 sein. Aus Ökobilanzen, die für die Nachhaltigkeitszertifizierung erstellt wurden, lagen für alle Entwicklungsprojekte detaillierte Datensätze zur Materialisierung für eine Auswahl der Bauteile vor. Bei Projekten in Bau sind dies provisorische Werte, da der Zertifizierungsprozess noch nicht abgeschlossen ist. Für die Bauteilgruppen der Gebäudekonstruktion und der Gebäudehülle liegen in der Regel die Materialisierung mit ihren spezifischen Emissionsfaktoren sowie deren jeweilige Lebensdauer vor. Nicht abgedeckte Bauteile wie z. B. Geschossdecken oder Innenwände wurden durch Kennwerte ergänzt, die z. B. aus dem Gebäudeparkmodell stammen.

Den Berechnungen lagen u. a. Daten zugrunde, welche von beauftragten Planern mittels spezifischen 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. So wird JED Schlieren gemäss e-BKP-H (Software: GREG) aufgeschlüsselt und die übrigen vier Projekte gemäss der Software Lesosai. Eine Abgrenzung zwischen Emissionen, die der SPS als Eigentümerin zuzuordnen sind, und Emissionen des Mietersausbaus 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 der Betriebsphase B, 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.

Die Zuordnung der Gesamtergebnisse erfolgt gemäss GHG Protocol und der Sektor-Richtlinie der SBTi zu den Scope 3-Kategorien 3.2 und 3.5.

Methodik Umweltkennzahlen Scope 3 «Embodied Carbon» bei Instandsetzung und Erneuerung im Bestand

Die laufende Instandsetzung und Erneuerung reduziert zum einen den Energieverbrauch der Gebäude, verursacht zum anderen auch Scope 3-Emissionen («Embodied Carbon»). Diese stammen aus der Herstellung von Materialien und Bauelementen wie z. B. Wärmedämmstoffe, Fensterglas und -rahmen, Metalle von Gebäudetechnik etc. Der Ansatz besteht darin, Zeitpunkt und Umfang von Massnahmen bei allen Objekten des Immobilienportfolios in einem Simulationsmodell abzubilden.

In einem ersten Schritt wurden spezifischen Instandsetzungs- und Erneuerungsmassnahmen, die bis 2050 voraussichtlich anfallen werden, angenommen. Für jedes Gebäude im Portfolio wurden entsprechende Massnahmen (z. B. Fassadenerneuerung, Austausch von Fenstern, Erneuerung von Gebäudetechnik) grob festgelegt. Diese Festlegung erfolgt anhand von Daten zum eigenen Immobilienportfolio über das Gebäudebaujahr und den Zeitpunkt der letzten Instandsetzung oder Erneuerung der verschiedenen Gebäudeelemente. Anhand von typischen Nutzungszeiten und technischen Lebensdauern konnte daraus für jedes Element der Zeitpunkt der nächsten Instandsetzungs- oder Erneuerungsmassnahme angenommen werden.

Die Berechnung der Scope 3-Emissionen erfolgt mit dem Gebäudeparkmodell von TEP Energy. Für jedes Bauteil sind im Modell verschiedene Arten von Massnahmen mit unterschiedlicher Materialisierung hinterlegt, z. B. verschiedene Wärmedämmstoffe, Wandbekleidungen, Fenstertypen. Die Auswahl der Massnahmen bestimmt die Emissionen des «Embodied Carbon» mit, dies zusammen mit der Ausmassung der verschiedenen Gebäudeelemente (Fläche, Länge, Volumen, Leistung etc.) und mit spezifischen Emissionsfaktoren. Erstere stammen aus Daten der SPS, aus dem Gebäudeparkmodell und öffentlich zugänglichen Datenquellen. Die Emissionsfaktoren stammen aus SIA 2023, der Liste Ökobilanzdaten im Baubereich von KBOB / ecobau / IPB und von weiteren Quellen. Bei diesen Emissionsfaktoren handelt es sich um Jahreswerte, die sich auf eine Gebäudenutzungszeit von 60 Jahren beziehen (sogenanntes Amortisationsprinzip). Die Emissionen werden gemäss Standard SN EN 15804+A2:2019 und GHG Protocol kategorisiert. Mit Verweis auf das GHG Protocol und auf die Empfehlung des BFE-Projekts «Netto-Null THG Emissionen im Gebäudebereich» wurden die Emissionsergebnisse demjenigen Jahr zugeordnet, in dem sie auftreten (Investitionsprinzip).

Die Zuordnung der Gesamtergebnisse erfolgt gemäss GHG Protocol und der Sektor-Richtlinie der SBTi zu den Scope 3-Kategorien 3.2 und 3.5.

Methodik Umweltkennzahlen Scope 3 «Corporate Carbon»

Wie oben erwähnt, werden Scope 3-Emissionen zum Pendeln der Mitarbeitenden (Scope 3-Kategorie 3.7) grob abgeschätzt. Aufgrund der Verteilung der Mitarbeitenden nach Standorten wird mit Statistiken zur Mobilität in der Schweiz (nach BfS – Pendlermobilität, Mikrozensus) Pendelstrecken und Modalsplit der Mobilität abgeschätzt. Zur Abschätzung von Emissionen zum Einkauf von Materialien und Dienstleistungen für die übergeordnete Verwaltung befindet sich die Datenerhebung im Aufbau.

Umweltkennzahlen Scope 3.15 «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 (Investment) zugeordnet.

Ergebnisse zu Analysen der Scope 3-Emissionen in der Übersicht

Scope 3-Kategorie	Relevanz	Ergebnisse und Kommentare
3.1 Einge kaufte Materialien und Dienstleistungen	Mittel	Einkauf von Materialien und Dienstleistungen für die übergeordnete Verwaltung und den Betrieb des eigenen Immobilienportfolios: Datenerhebung im Aufbau
3.2 Kapitalgüter	Hoch	Herstellung von Baumaterialien, deren Transport und Verarbeitung am Bau (Neubau und Erneuerung)
3.3 Brennstoff- und energie- bezogene Emissionen	Mittel	Vorgelagerte Kette des unter Scope 1 und 2 erfassten Energiebezugs
3.4 Transport und Verteilung	Sehr gering	Kaum Transport zwischen Tier 1-Lieferant und Organisation Transporte zu Bauaktivitäten werden unter Kategorie 2 erfasst
3.5 Abfall	Mittel	Abfälle aus Betrieb: unter 100 Tonnen CO ₂ eq Bauabfälle; Entsorgung und Recycling von Gebäuden und Gebäudeelementen
3.6 Geschäftsreisen	Gering	Geschäftsreisen mit Fahrzeugen, öffentlichen Verkehrsmitteln und Flugzeugen: Datenerhebung im Aufbau
3.7 Pendeln Mitarbeitende	Gering	Pendeln zwischen Wohn- und Arbeitsort: unter 100 Tonnen CO ₂ eq
3.8 Angemietete oder geleaste Sachanlagen	Nicht relevant	
3.9 Transport und Verteilung (nachgelagert)	Nicht relevant	
3.10 Verarbeitung der verkauften Produkte	Nicht relevant	
3.11 Nutzung von verkauften Produkten	offen	
3.12 Umgang mit verkauften Produkten an deren Lebenszyklusende	offen	
3.13 Vermietete oder verleaste Sachanlagen	Mittel	Nachgelagerte Kette durch mieterkontrollierten Energiebezug
3.14 Franchise	Nicht relevant	
3.15 Investitionen	Hoch	Siehe Berichterstattung der Immobilienfonds der Swiss Prime Site Solutions AG

Ausblick

In einer Arbeitsgruppe zu Scope 3 im Kontext der Charta-Community Kreislauforientiertes Bauen wird aktuell die Bilanzierungslogik für Immobilienunternehmen auf Projektebene sowie im Rahmen der Unternehmensberichterstattung nach dem GHG Protocol diskutiert und entwickelt. Auf Grundlage der Erkenntnisse wird der Ausbau der Scope 3-Berichterstattung weiter optimiert.

EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen

EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen Umwelt

EPRA-Code	Einheit	Indikator	Kategorie	Gesamtes Portfolio					Abdeckungsgrad
				Absolute Performance (Abs)		Like-for-Like Performance (LfL)		%	
				2023	2024	2023	2024		
Elec-Abs, Elec-LfL	MWh	Elektrizität	Gesamter Strom	169 916	148 185	164 148	139 497	-15.0	100.0
			Gesamt eigentümerbezogener Strom	138 526	119 796	135 080	112 903	-16.4	77.9
			Anteil des eigentümerbezogenen Stroms aus erneuerbaren Quellen	135 498	117 349	132 556	110 456	-16.7	69.5
			Gesamt mieterbezogener Strom	31 391	28 389	29 068	26 594	-8.5	22.1
DH&C-Abs, DH&C-LfL	MWh	Fernwärme und -kühlung	Gesamt Heizung und Kühlung	60 066	68 063	59 681	57 718	-3.3	100.0
			Gesamt eigentümerbezogene Fernwärme und -kühlung	49 485	55 082	49 338	46 434	-5.9	77.9
			Anteil der eigentümerbezogenen Fernwärme und -kühlung aus erneuerbaren Quellen	30 013	40 283	29 940	33 286	11.2	76.8
			Gesamt mieterbezogene Fernwärme und -kühlung	10 582	12 981	10 343	11 284	9.1	22.1
Fuels-Abs, Fuels-LfL	MWh	Brennstoffe	Gesamt Brennstoffe	50 629	47 922	46 921	47 388	1.0	100.0
			Gesamt eigentümerbezogene Brennstoffe	32 354	31 506	30 640	30 972	1.1	77.9
			Anteil der eigentümerbezogenen Brennstoffe aus erneuerbaren Quellen	2 478	3 591	2 243	3 457	54.1	76.8
			Gesamt mieterbezogene Brennstoffe	18 275	16 416	16 281	16 416	0.8	22.1
Energy-Int	kWh/m ² /a	Energieintensität	Eigentümerbezogene Energie	170.2	163.0	174.5	159.8	-8.4	100.0
GHG-Dir-Abs	t CO ₂ e	Direkt (Scope 1)	Gesamt direkte Emissionen (Scope 1)	8 471	8 220	7 879	8 147	3.4	100.0
			GHG-Indir-Abs	Indirekt (Scope 2)	Gesamt indirekte Emissionen Scope 2 (marktbasierter Ansatz)	5 804	4 296	5 760	3 519
					Gesamt indirekte Emissionen Scope 2 (standortbasierter Ansatz)	6 697	7 016	6 629	5 955
GHG-Indir-Abs		Indirekt (Scope 3)	Gesamt Scope 3-Emissionen	7 926	8 108	7 502	7 336	-2.2	100.0
Total		Scope 1 + Scope 2 (marktbasierter) + Scope 3	Gesamt Scope 1 + Scope 2 (marktbasierter) + Scope 3	22 201	23 344	22 010	21 438	-2.6	100.0
			Scope 1 + Scope 2 (standortbasierter) + Scope 3	23 094	20 624	21 141	19 002	-10.1	100.0
Outside of scopes		Direkt+indirekt	Bioenergie	29 668	33 161	29 158	28 862	-1.0	-

nach Immobilientyp

Anteil Schätz- ungen	Retail					Büro					Andere				
	2023 (Abs)	2024 (Abs)	2023 (LfL)	2024 (LfL)	% change	2023 (Abs)	2024 (Abs)	2023 (LfL)	2024 (LfL)	% change	2023 (Abs)	2024 (Abs)	2023 (LfL)	2024 (LfL)	% change
61.3	46 239	38 781	44 289	38 717	-12.6	87 743	84 131	86 892	78 288	-9.9	35 934	25 274	32 967	22 492	-31.8
63.7	43 685	36 394	41 915	36 330	-13.3	67 952	63 886	67 336	59 839	-11.1	26 888	19 516	25 829	16 734	-35.2
63.0	42 302	35 688	40 774	35 624	-12.6	66 497	62 179	65 994	58 131	-11.9	26 699	19 482	25 788	16 700	-35.2
50.9	2 554	2 387	2 374	2 387	0.5	19 791	20 245	19 556	18 449	-5.7	9 046	5 758	7 138	5 758	-19.3
38.3	5 813	5 623	5 813	5 527	-4.9	41 009	38 913	40 624	36 682	-9.7	13 244	23 527	13 244	15 509	17.1
35.1	4 910	5 435	4 910	5 340	8.8	31 477	28 210	31 331	27 675	-11.7	13 098	21 437	13 098	13 418	2.4
36.8	1 859	3 296	1 859	3 242	74.4	17 155	19 599	17 081	19 365	13.4	11 000	17 388	11 000	10 680	-2.9
51.7	903	188	903	188	-79.2	9 532	10 703	9 293	9 006	-3.1	147	2 091	147	2 091	1322.4
38.0	18 443	18 185	17 696	18 185	2.8	15 159	14 903	14 621	14 368	-1.7	17 027	14 834	14 603	14 834	1.6
35.3	13 980	14 061	13 379	14 061	5.1	12 242	12 722	11 704	12 188	4.1	6 132	4 723	5 557	4 723	-15.0
62.2	416	1 432	408	1 432	251.0	1 245	1 465	1 018	1 331	30.7	817	694	817	694	-15.1
43.2	4 463	4 125	4 317	4 125	-4.4	2 917	2 181	2 917	2 181	-25.2	10 894	10 111	9 046	10 111	11.8
51.5	185.9	182.3	190.9	182.3	-4.5	183.2	164.4	183.7	166.1	-9.6	136.7	144.4	143.2	127.9	-10.7
33.2	3 477	3 224	3 303	3 224	-2.4	2 586	2 851	2 529	2 778	9.8	2 408	2 145	2 047	2 145	4.8
33.1	882	555	881	544	-38.3	4 274	2 746	4 235	2 407	-43.2	648	995	644	568	-11.8
35.7	1 097	957	1 086	948	-12.7	4 204	3 865	4 167	3 600	-13.6	1 396	2 194	1 377	1 406	2.1
47.0	1 917	1 885	1 835	1 880	2.5	3 791	3 622	3 717	3 284	-11.6	2 218	2 602	1 949	2 172	11.4
38.7	6 276	5 664	6 019	5 648	-6.2	10 581	10 338	10 413	9 662	-7.2	5 274	5 742	4 640	4 885	5.3
38.6	6 491	6 066	6 224	6 052	-2.8	10 651	9 219	10 481	8 469	-19.2	6 022	6 941	5 373	5 723	6.5
43.2	4 681	4 432	4 582	4 395	-4.1	17 346	18 412	17 154	17 157	-	7 641	10 318	7 422	7 311	-1.5

EPRA-Code	Einheit	Indikator	Kategorie	Gesamtes Portfolio					Abdeckungsgrad	
				Absolute Performance (Abs)		Like-for-Like Performance (LfL)		% change		
				2023	2024	2023	2024			%
GHG-Int	kg CO2e/m ² /a	Emissionsintensität	Scope 1 und 2 Emissionen (markt-basiert)	8.3	7.2	8.4	8.7	-2.4	100.0	
			Scope 1 und 2 Emissionen (standortbasiert)	8.8	8.8	8.9	7.2	-14.2	100.0	
Water-Abs Water-LfL	m ³ /a	Wasser	Gesamtes Wasser	659 553	641 345	620 085	586 920	-5.3	100.0	
			Gesamt eigentümerbezogenes Wasser	456 988	445 860	440 846	401 455	-8.9	77.9	
Water-Int	m ³ /m ² /a	Wasserintensität	eigentümerbezogenes Wasser	0.4	0.4	0.4	0.4	-5.3	100.0	
Waste-Abs, Waste-LfL	Tonnen	Gesamt erzeugter Abfall	Gefährlicher Abfall	17	30	17	30	76.5	84.0	
			Nicht-gefährlicher Abfall	12 240	7 886	10 808	7 539	-30.2	84.0	
		Gesamtgewicht des Abfalls aufgeteilt auf Entsorgungs- und Umleitungsweg	Deponie	-	-	-	-	-	100.0	
			Verbrennung	8 940	4 814	7 740	4 584	-40.8	84.0	
		Recycling	3 316	3 102	3 084	2 985	-3.2	84.0		
Cert-Tot	Anzahl	Energierating/GEAK	Anzahl Liegenschaften mit Energierating	7	42	5	41	720.0	27.8	
	% FV		% des Portfolios mit Energierating nach Wert (CHF)	4.0	29.5	3.7	31.1	731.6	27.8	
	% FV	BREEAM in use	Outstanding/Excellent		-	-	-	-	-	-
			Very Good		4.0	4.0	4.0	4.0	-	4.8
			Good		50.0	44.0	44.0	44.0	-	43.5
			Acceptable/Pass		62.0	48.0	47.0	47.0	-	25.0
	% FV	LEED	Platin		1.0	1.0	1.0	1.0	-	2.6
			Gold		1.0	2.0	1.0	1.0	-	4.5
			Silber		-	-	-	-	-	-
			Zertifiziert		-	-	-	-	-	-
	% FV	Minergie	Zertifiziert		12.0	14.0	12.0	12.0	-	18.6
	% FV	DGNB/SGNI	Platin		-	-	-	-	-	-
			Gold		1.0	1.0	1.0	1.0	-	1.9
Silber				-	-	-	-	-	-	
% FV	SNBS	Platin		-	-	-	-	-	-	
		Gold		1.0	1.0	1.0	1.0	-	1.9	
		Silber		-	-	-	-	-	-	

nach Immobilientyp

Anteil Schätz- zungen	Retail					Büro					Andere				
	2023 (Abs)	2024 (Abs)	2023 (LfL)	2024 (LfL)	% change	2023 (Abs)	2024 (Abs)	2023 (LfL)	2024 (LfL)	% change	2023 (Abs)	2024 (Abs)	2023 (LfL)	2024 (LfL)	% change
34.4	10.5	9.7	10.7	9.7	-10.0	8.4	7.7	8.4	8.0	-4.6	6.0	6.7	6.1	6.3	2.4
33.2	11.0	10.7	11.3	10.7	-5.1	8.5	6.4	8.5	6.5	-23.3	7.5	9.2	7.8	8.2	5.4
32.0	191 651	151 707	185 164	151 284	-18.3	245 632	254 776	237 188	228 206	-3.8	222 270	234 863	197 732	207 430	4.9
30.9	160 347	108 060	154 231	107 637	-30.2	200 265	203 706	192 631	187 156	-2.8	96 375	134 094	93 984	106 662	13.5
32.0	0.5	0.4	0.5	0.4	-18.7	0.3	0.3	0.3	0.3	-3.3	0.4	0.5	0.5	0.5	6.7
36.7	6	13	6	13	116.7	6	16	6	16	166.7	5	2	5	2	-60.0
4.8	4 330	1 826	4 055	1 826	-55.0	4 038	4 683	3 999	4 405	10.2	3 872	1 377	2 754	1 309	-52.5
3.5	3 496	937	3 337	937	-71.9	2 447	3 181	2 412	2 989	23.9	2 998	696	1 991	659	-66.9
7.0	840	902	724	902	24.6	1 597	1 517	1 593	1 431	-10.2	879	684	768	652	-15.1
3	5	3	5	66.7	2	32	1	31	3 000.0	2	5	1	5	400.0	
12.2	13.4	12.4	13.4	8.5	0.4	38.6	0.2	40.9	23 982.4	3.0	20.7	1.8	25.2	1340.0	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	3	3	3	3	-	1	1	1	1	-
9	8	8	8	-	27	25	25	25	-	14	11	11	11	-	
19	16	15	15	-	25	21	21	21	-	18	11	11	11	-	
-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	1	2	1	1	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2	2	2	2	-	7	9	7	7	-	3	3	3	3	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen Soziales

EPRA-Code	Einheit	Indikator	Kategorie	Unternehmensperformance			
				2023		2024	
				Männer	Frauen	Männer	Frauen
Diversity-Emp	%	Geschlechtervielfalt	Anteil männlicher und weiblicher Mitarbeitende (inkl. Verwaltungsrat, Gruppen- und Geschäftsleitung)	53.3	46.7	51.6	48.4
		Geschlechterverteilung nach Ebene	Verwaltungsrat (SPS AG) inkl. Vorsitzender	57.1	42.9	57.1	42.9
			Geschäftsleitung (Gruppen- und Geschäftsleitung)	88.9	11.1	88.9	11.1
			Mitarbeitende (exkl. Verwaltungsrat, Gruppen- und Geschäftsleitung)	51.2	48.8	49.4	50.6
	Anzahl	Anzahl der Leitungsorgane nach Altersgruppen (alle Management Stufen)	> 50 Jahre	17	6	13	7
			30–50 Jahre	59	29	53	27
			< 30 Jahre	3	1	2	1
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	3.9	5.8	2.6	3.3
		Durchschnittliche Schulungsstunden nach Ebene	Exec. Management (Gruppen- und Geschäftsleitung)	0.4	–	–	–
			Mitarbeitende	14.4	13.9	8.5	8.3
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	96	84	91	86
		Gesamtzahl der Neueinstellungen		21	23	15	13
		Anteil der Neueinstellungen in %		21.9	27.4	16.5	15.1
		Gesamtzahl der Abgänge		27	14	19	6
		Gesamtfluktuationsrate (Abgänge) in %		28.1	16.7	20.9	7.0

EPRA-Code	Einheit	Indikator	Kategorie	Unternehmensperformance	
				2023	2024
H&S-Emp ¹	Pro 100 000 Arbeitsstunden	Unfallquote	Direktbeschäftigte	0.4	0.2
		Ausfalltage-Quote		0.4	0.2
	Tage pro Mitarbeitendem	Abwesenheitsquote		4.9	3.6
		Schweregrad von Unfällen-Quote		N/A	N/A
	Gesamtzahl	Todesfälle		-	-
				Immobilienportfolio	
EPRA-Code	Einheit	Indikator	Kategorie	2023	2024
H&S-Asset	Gesamtzahl	Anzahl der Objekte	Objekte mit Beurteilungen zu Gesundheit und Sicherheit	90	90
H&S-Comp	Gesamtzahl	Anzahl der Objekte	Anzahl der Vorfälle	-	-
Comty-Eng	Gesamtzahl	Anzahl der Objekte	Gemeinwesenarbeit, Wirkungsana- lysen & Entwicklungsprogramme	69	69

¹ Die im Jahr 2021 durchgeführte und durch KPMG geprüfte Lohngleichheitsanalyse (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			
				2023		2024	
				Männer	Frauen	Männer	Frauen
Gov-Board	Anzahl	Zusammensetzung der Mitglieder des Leitungsorgans	Zusammensetzung des höchsten Leitungsorgans	4	3	4	3
			Exekutiv	-	-	-	-
			Nicht-exekutiv (Mitglieder)	4	3	4	3
			Durchschnittliche Amtszeit in Jahren	6.4		3.8	
			Gesamtzahl nicht-exekutiver Mitglieder mit Umwelt- und Sozialkompetenzen	3		4	
Gov-Selec	Narrativ	Auswahl der Mitglieder des Leitungsorgans		externe Mandate		externe Mandate	
Gov-COI	Narrativ	Interessenskonflikte		-		-	

Erläuterungen zu den EPRA-Kennzahlen

EPRA Übergreifende Empfehlungen

Organisationsgrenzen

Das Reporting umfasst alle Liegenschaften gemäss dem definierten Scope im Kapitel «Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen» (S. 87–95). Die Bilanzierung folgt dem Green House Gas Protocol (GHG Protocol) und dem Ansatz «operative Kontrolle» und, sofern nicht anders erwähnt, dem Ansatz «marktbasiert». Wenn möglich, wird zwischen eigentü- mer- und mieterkontrollierten (landlord-/tenant-controlled) Umweltkennzahlen differenziert.

Abdeckung

Das Reporting umfasst alle Liegenschaften gemäss dem definierten Scope im Kapitel «Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen» (S. 87–95). Der Abdeckungsgrad der Umweltkennzahlen wird in der Tabelle EPRA Sustainability Performance Measures (Umwelt) auf Seite 96–99 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 eigentü- mer- als auch auf mieterkontrollierte Um- weltkennzahlen zu. Diese Verbrauchsschätzung basiert für alle Liegenschaften auf Vorjahreswerten der entsprechenden Zeitperiode sowie auf der SIA-Norm 2024:2021 nach Nut- zungsarten. 51.5% der rapportieren Energieverbräuche sind in dieser Form hochgerechnet (2023: 26.5%). Der Anteil der Schätzung an nicht vorhandenen Umweltkennzahlen wird in der Tabelle EPRA Sustainability Performance Measures (Um- welt) auf Seite 96–99 ausgewiesen.

Externe Prüfung

PricewaterhouseCoopers AG hat eine externe Prüfung (be- grenzte Sicherheit) über ausgewählte Kennzahlen im Nach- haltigkeitsbericht der Swiss Prime Site AG für das Berichtsjahr durchgeführt (siehe Bericht des unabhängigen Wirtschafts- prüfers mit begrenzter Sicherheit, S. 115 ff).

Abgrenzung – Berichterstattung über den Verbrauch von Vermietern und Mietern

Erfasst werden die Energieverbrauchsdaten sowie der Was- serverbrauch aus dem Betrieb der Liegenschaften im Immo- bilienportfolio sowie den eigengenutzten Flächen. Weiter-

führende Informationen können dem Kapitel «Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen» (S. 87–95) und der Tabelle EPRA Sustainability Performance Measures (Umwelt) auf Seite 96–99 entnommen werden.

Normalisierung

Die Intensitätsindikatoren für Energie, Treibhausgasemissi- onen und Wasser werden pro Energiebezugsfläche in Qua- dratmeter für das gesamte Gebäude berechnet.

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 Liegen- schaft zu der Nutzungsart gezählt, welche flächenmässig (EBF) den grössten Anteil ausmacht.

Für die Ausweisung der spezifischen Umweltkennzahlen ge- mäss den Anforderungen von ISS ESG werden die Nutzungs- arten wie folgt zugordnet: Retail = Verkauf; Office = Büro; Woh- nen = 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 dem Review (S. 23) entnommen werden.

Die Kennzahlen zur Segmentanalyse werden in der Tabelle EPRA Sustainability Performance Measures (Umwelt) auf Seite 96–99 ausgewiesen.

Offenlegung über eigene Büros

Für angemietete Flächen ausserhalb des eigenen Immo- bilienportfolios werden die Verbrauchsdaten durch den Vermie- ter erhoben und sind im vorliegenden Bericht separat aus- gewiesen (vgl. S. 96–99).

Analyse – Diskussion zur Performance

Die Kennzahlen und Veränderungen der EPRA Sustainability Performance Measures gegenüber dem Vorjahr werden auf Seite 20–41 diskutiert.

Position der EPRA Sustainability Performance Measures im Unternehmensbericht

Die EPRA Sustainability Performance Measures werden in den Tabellen auf Seite 96–102 ausgewiesen.

REIDA CO₂-Benchmark (Immobilienportfolio)¹

	Einheit	Benchmark	Standortbasiert	Marktbasiert
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	6 531	108	108
Massgebliche Fläche EBF	m ² EBF	34 048 556	1 512 456	1 512 456
CO ₂ e-Emissionsintensität (Scope 1 + 2)	kg CO ₂ e/m ² EBF	12.7	9.1	10
Energieintensität	kWh/m ² EBF	95	97	97
Anteil erneuerbar	MWh/a (%)	32.3	48.6	51.6
Anteil fossil	MWh/a (%)	63.7	44.1	48.1
Anteil Abwärme/Anergie	MWh/a (%)	15.7	21.8	16.5

¹ Die Daten des REIDA CO₂e-Reports 2024 beziehen sich auf die Berichtsperiode 2023 sowie die Kennzahlen zu eigentümerkontrollierten Liegenschaften.

REIDA Umweltrelevante Kennzahlen (Immobilienportfolio)¹

Swiss Prime Site Immobilien	Einheit	Benchmark 2023	Benchmark 2024 ²
Anzahl Liegenschaften		148	132
Bestand mit genügend Energiedaten		144	108
Bestand ohne genügend Energiedaten		4	24
Gesamte Fläche EBF	m ² EBF	1794 358	1714 951
Massgebende Fläche EBF	m ² EBF	1771 087	1512 456
Abdeckungsgrad	%	98.7	88.2
Energieintensität	kWh/m ² EBF	100.4	97.0
Brennstoffe	%	37.3	27.5
Heizöl	%	3.9	2.3
Heizgas	%	33.5	25.2
Biomasse	%	–	–
Wärme	%	28.0	43.6
Nah- und Fernwärme	%	28.0	40.6
Umweltwärme	%	–	3.0
Elektrizität	%	34.7	28.9
Elektrizität Wärmepumpe	%	–	1.2
Elektrizität Allgemein	%	34.7	27.7
Anteil erneuerbare Energie	%	43.1	48.6
Anteil fossile Energie	%	49.0	44.1
Anteil Abwärme/Energie	%	13.0	21.8
CO₂-Emissionen (Scope 1 + 2)	t CO ₂ e/a	18 238.0	13 789.0
CO₂-Emissionsintensität (Scope 1 + 2)	kg CO ₂ e/m ² EBF	10.3	9.1
Scope 1	%	69.0	55.1
Heizöl	%	9.5	6.2
Heizgas	%	59.5	48.9
Biomasse	%	–	–
Scope 2	%	31.0	44.9
Nah- und Fernwärme	%	9.4	14.9
Anerogene Emissionen	%	17.5	26.3
Elektrizität Wärmepumpe	%	–	0.2
Elektrizität Allgemein	%	4.1	3.6

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

² Die Daten des REIDA CO₂e-Reports 2024 beziehen sich auf die Berichtsperiode 2023 sowie die Kennzahlen zu Eigentümerkontrollierten Liegenschaften.

ISS ESG

Zusätzliche Umwelt-KPIs gemäss spezifischen ISS ESG-Anforderungen

	Einheit	2020	2021	2022	2023	2024
Bodenfläche						
Gesamtgeschossfläche aller Assets	m ²	2 595 692	2 572 667	2 606 107	2 523 582	2 577 671
Retail-Liegenschaften	m ²	707 271	707 271	691 070	662 813	641 603
Büroimmobilien	m ²	1 193 828	1 169 297	1 187 257	1 160 817	1 254 379
Wohnimmobilien	m ²	212 542	212 542	232 845	217 709	199 605
Sonstige Liegenschaften	m ²	482 051	483 557	494 935	482 243	482 084
Energie						
Energienutzung						
Retail-Liegenschaften	MWh	93 421	85 778	85 175	77 032	71 242
Büroimmobilien	MWh	142 302	133 385	138 417	148 443	143 760
Wohnimmobilien	MWh	17 126	17 833	19 771	18 390	19 112
Sonstige Liegenschaften	MWh	40 809	41 626	42 173	50 748	48 753
Energieintensität						
Retail-Liegenschaften	kWh/m ²	132.1	121.3	123.3	116.2	111.0
Büroimmobilien	kWh/m ²	119.2	114.1	116.6	127.9	114.5
Wohnimmobilien	kWh/m ²	80.6	83.9	84.9	84.5	95.7
Sonstige Liegenschaften	kWh/m ²	84.7	86.1	85.2	105.2	101.1
Emissionen						
GHG-Emissionen						
Retail-Liegenschaften	t CO ₂ e	9 734	8 232	7 818	6 276	5 664
Büroimmobilien	t CO ₂ e	13 306	12 204	12 758	10 651	9 219
Wohnimmobilien	t CO ₂ e	2 256	2 220	2 391	2 137	2 067
Sonstige Liegenschaften	t CO ₂ e	3 317	3 327	3 657	3 137	3 675
Kohlenstoffintensität						
Retail-Liegenschaften	kg CO ₂ e/m ²	13.8	11.6	11.3	9.5	8.8
Büroimmobilien	kg CO ₂ e/m ²	11.1	10.4	10.7	9.2	7.3
Wohnimmobilien	kg CO ₂ e/m ²	10.6	10.4	10.3	9.8	10.4
Sonstige Liegenschaften	kg CO ₂ e/m ²	6.9	6.9	7.4	6.5	7.6
Wasser						
Intensität der Trinkwassernutzung						
Retail-Liegenschaften	l/m ²	0.8	0.8	1.0	1.3	1.7
Büroimmobilien	l/m ²	0.8	0.8	0.9	0.9	1.6
Wohnimmobilien	l/m ²	1.4	1.6	1.7	1.7	3.8
Sonstige Liegenschaften	l/m ²	0.8	0.8	1.2	1.0	2.9

Anhang

Bericht zu Jelmoli

Der Bericht über nichtfinanzielle Belange von Swiss Prime Site bezieht sich grundsätzlich auf alle konsolidierten Gruppengesellschaften. Der Fokus liegt auf dem Geschäftsmodell, das auf zwei Säulen basiert und Immobilien ins Zentrum stellt. Die Jelmoli AG wurde bewusst ausgeklammert, da das operative Geschäft in vollem Umfang nur noch bis Ende 2024 weitergeführt und Ende Februar 2025 definitiv beendet wird. Insofern wurde die strategische Nachhaltigkeitsarbeit bei Jelmoli im Berichtsjahr auch nicht mehr weiterverfolgt.

Wir legen den Schwerpunkt darauf, die Einstellung der Geschäftstätigkeit bei Jelmoli transparent und mit grösstmöglicher Rücksicht auf die Belegschaft durchzuführen, und fokussieren in diesem Kapitel daher auf den verantwortungsvollen Umgang mit den betroffenen Mitarbeitenden.

Warenhaus neuen Marktbedürfnissen anpassen

Der Entscheid, das Jelmoli-Gebäude umzubauen, wurde nach umfassender Analyse vom Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung von Swiss Prime Site Immobilien gefällt. Mit der ausserordentlichen Dynamik des Onlinehandels und des sich ändernden Konsumverhaltens geriet der stationäre Handel verstärkt in Bedrängnis. Dieser Strukturwandel schlug sich trotz hoher Investitionen der Eigentümerin und des grossen Engagements aller Mitarbeitenden deutlich in der Wirtschaftlichkeit des Warenhauses Jelmoli nieder. Vor diesem Hintergrund führte Swiss Prime Site eine gründliche Marktsondierung durch, mit dem Ziel, den operativen Betrieb des Warenhauses in neue Hände zu geben. Die intensiven Gespräche mit zahlreichen möglichen Partnern führten nicht zum erwünschten Erfolg. Entsprechend hat Swiss Prime Site Anfang 2023 entschieden, das Warenhaus Jelmoli ab Ende 2024 an die neuen Marktgegebenheiten anzupassen. Nach dem Umbau werden im Erd-, Unter- und 1. Obergeschoss auf rund 13 000 m² Retail-Flächen durch Manor angemietet. Die darüberliegenden Geschosse werden zu Büroflächen transformiert und um öffentliche oder halböffentliche Nutzungen wie Fitness oder Gastronomie ergänzt.

Unterstützung für Jelmoli-Mitarbeitende

Der Umgang mit den Mitarbeitenden von Jelmoli stand hinsichtlich Geschäftsaufgabe im Vordergrund. Swiss Prime Site war sich der Tragweite des Entscheids bewusst, hat ihn nach sorgfältiger Prüfung gefällt und kommunizierte diesen frühzeitig im Februar 2023. Dadurch erhielten die rund 500 Mitarbeitenden Zeit für eine berufliche Neuorientierung. Um die Mitarbeitenden dahingehend vorzubereiten, wurde frühzeitig mit einer externen Firma zusammengearbeitet, welche Gruppenworkshops und Einzelberatungen anbot.

Rund 300 Mitarbeitende verliessen das Warenhaus, bevor eine Kündigung seitens Jelmoli ausgesprochen werden musste. Damit hatte die Fluktuation im Juni 2024 einen Höchststand von 39.2% erreicht. Um den Geschäftsbetrieb aufrechtzuhalten, wurden bereits im März 2023 Retentionsprämien für Schlüsselpersonen (115 Mitarbeitende) vereinbart. Hinzu kamen «Durchhalteprämien» für alle anderen Mitarbeitenden. Zudem wurden alle Vakanzen mit befristeten Arbeitsverträgen neu besetzt. Als weitere Unterstützungs-massnahme wurden 14 Mitbewerber eingeladen, sich vor Ort bei den bestehenden Mitarbeitenden zu präsentieren und sich als potenzielle neue Arbeitgeber vorzustellen. Des Weiteren wurden die Stellenportale von 25 Firmen mit dem Intranet verlinkt, um die Stellensuche zu erleichtern.

Unter Berücksichtigung der rechtlichen Aspekte (Konsultationsverfahren) wurde Mitte September 2024 dem Grossteil der verbleibenden Mitarbeitenden (155 Personen mit einem unbefristeten Arbeitsvertrag) die Kündigung ausgesprochen. Dies frühzeitig, sozialverträglich und unter Einhaltung des vereinbarten Sozialplans mit folgenden Schwerpunkten:

- Abhängig vom Alter und Dienstalter wurden zwischen 0.5 und 4 Monatslöhnen ausbezahlt.
- Mitarbeitende über 60 Jahre erhielten zusätzlich eine Einmalzahlung.
- Mitarbeitende, welche 2025 ihr Referenzalter zur ordentlichen Pensionierung erreichen, wurden ordentlich pensioniert.
- Bei Härtefällen wurde eine Entschädigung entrichtet.
- Allen Mitarbeitenden, welche von einer Durchhalteprämie profitieren konnten, wurde die Möglichkeit geboten, ihre Kündigung einzureichen.

Trotz des Entscheids, Jelmoli per Ende 2024 respektive im Februar 2025 zu schliessen, wurde eine letzte Lohnerhöhungsrunde vorgenommen, zusätzliche Rabatte und Geschenke als Zeichen der Wertschätzung an die Mitarbeitenden verteilt und ein letztes Firmenfest durchgeführt.

Altersstruktur der Mitarbeitenden

	2023			2024		
	Männer	Frauen	Total	Männer	Frauen	Total
Altersverteilung^{1, 2}						
Mitarbeitende < 25 Jahre	56	66	122	13	9	22
Mitarbeitende 25–35 Jahre	42	68	110	29	39	68
Mitarbeitende 36–45 Jahre	35	51	86	18	31	49
Mitarbeitende 46–55 Jahre	27	69	96	21	42	63
Mitarbeitende > 55 Jahre	31	56	87	26	44	70
Total	191	310	501	107	165	272

¹ Nicht enthalten sind Mitglieder des Verwaltungsrats.

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

Erklärung des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG ist für die Erstellung und Darstellung des Nichtfinanziellen Berichts 2024 in Übereinstimmung mit den anwendbaren Vorschriften verantwortlich.

Der Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG hat diesen Nichtfinanziellen Bericht für das Jahr 2024 genehmigt. Der Verwaltungsrat stellt sicher, dass dieser Nichtfinanzielle Bericht 2024 mindestens zehn Jahre lang auf der Website der Gesellschaft öffentlich zugänglich bleibt.

Artikel gemäss OR	Inhaltliche Anforderung	Wesentliche Themen	Kapitel des nicht-finanziellen Berichts
Art. 964b, Absatz 1 (nichtfinanzielle Belange)	Umweltbelange	Nachhaltiges Entwickeln und Bauen	Umwelt
		Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb	Umwelt
	Sozialbelange	Kreislaufwirtschaft	Umwelt
		Nachhaltige Beschaffung und Lieferkette	Governance
		Integriertes Risikomanagement	Governance
Arbeitnehmerbelange	Mietende	Soziales	
	Community Engagement	Soziales	
	Nachhaltiges Entwickeln und Bauen	Umwelt	
Art. 964b, Absatz 2, Ziff. 1	Achtung der Menschenrechte Bekämpfung der Korruption	Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb	Umwelt
		Mitarbeitende	Soziales
Art. 964b, Absatz 2, Ziff. 2-5	Geschäftsmodell	Nachhaltige Beschaffung und Lieferkette	Governance
		Verantwortungsvolle Geschäftsführung	Governance
Art. 964b, Absatz 2, Ziff. 2-5	Konzepte, Massnahmen, Risiken, Leistungsindikatoren	–	Review im Geschäftsbericht
		–	Berichterstattung zu den wesentlichen Themen

Zug, 4. Februar 2025



Ton Büchner
Präsident des Verwaltungsrats



Thomas Studhalter
Vizepräsident des Verwaltungsrats



Reto Conrad
Mitglied des Verwaltungsrats



Barbara A. Knoflach
Mitglied des Verwaltungsrats



Gabrielle Nater-Bass
Mitglied des Verwaltungsrats



Detlef Trefzger
Mitglied des Verwaltungsrats



Brigitte Walther
Mitglied des Verwaltungsrats



GRI-Index

Swiss Prime Site hat in Übereinstimmung mit den GRI-Standards für den Zeitraum 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 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 8. Februar 2024 publiziert. Kontaktperson ist Martin Pfenninger, martin.pfenninger@sps.swiss.

Verwendeter GRI 1 GRI 1: Grundlagen 2021

Anwendbarer GRI-Branchenstandard	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. 110	
	2-4 Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen	Nachhaltigkeit, S. 91	
	2-5 Externe Prüfung	Nachhaltigkeit, S. 115–118	
Tätigkeiten und Mitarbeitende			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-6 Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen	Review, S. 22–25	
	2-7 Angestellte	Nachhaltigkeit, S. 48–49	
	2-8 Mitarbeitende, die keine Angestellten sind	Nachhaltigkeit, S. 48	

GRI-Standard/ andere Quelle	Angabe	Verweis/Information	Auslassung
Unternehmensführung			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-9 Führungsstruktur und Zusammensetzung	Corporate Governance, S. 7–15	
	2-10 Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans	Corporate Governance, S. 7–15	
	2-11 Vorsitzende/r des höchsten Kontrollorgans	Corporate Governance, S. 7	
	2-12 Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Bewältigung der Auswirkungen	Nachhaltigkeit, S. 6	
	2-13 Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen	Corporate Governance, S. 8	
	2-14 Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	Nachhaltigkeit, S. 6	
	2-15 Interessenkonflikte	Nachhaltigkeit, S. 57 ff.	
	2-16 Übermittlung kritischer Anliegen	Corporate Governance, S. 18	
	2-17 Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans	Corporate Governance, S. 11	
	2-18 Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans	Vergütung, S. 9	
	2-19 Vergütungspolitik	Vergütung, S. 8–13	
	2-20 Verfahren zur Festlegung der Vergütung	Vergütung, S. 7	
2-21 Verhältnis der Jahresgesamtvergütung	Vergütung, S. 11		
Strategie, Richtlinien und Praktiken			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-22 Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung	Review, S. 4–5	
	2-23 Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen	Nachhaltigkeit, S. 20 ff.	
	2-24 Einbezug der Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen	Nachhaltigkeit, S. 33, 41, 47, 51, 59, 64	
	2-25 Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen	Nachhaltigkeit, S. 4	
	2-26 Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen	Nachhaltigkeit, S. 58	
	2-27 Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen	Nachhaltigkeit, S. 56	
	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. 8–9	
	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. 15	
	3-2 Liste der wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 16	

Umwelt

Nachhaltiges Entwickeln und Bauen

GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 32–33	
GRI 413: Lokale Gemeinschaften 2016	413-2 Geschäftstätigkeiten mit erheblichen oder potenziellen negativen Auswirkungen auf lokale Gemeinschaften	Nachhaltigkeit, S. 32–33	
GRI G4 Construction and Real Estate Sector Disclosures	CRE8 Type and number of sustainability certification, rating and labeling schemes for new construction, management, occupation and redevelopment	Nachhaltigkeit, S. 77	

Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb

GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 33–36	
GRI 302: Energie 2016	302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation	Nachhaltigkeit, S. 37–39	
	302-3 Energieintensität	Nachhaltigkeit, S. 37–39	
	302-4 Verringerung des Energieverbrauchs	Nachhaltigkeit, S. 37–39	
	302-5 Senkung des Energiebedarfs für Produkte und Dienstleistungen	Nachhaltigkeit, S. 35	
GRI 305: Emissionen 2016	305-1 Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	Nachhaltigkeit, S. 37–39	
	305-2 Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	Nachhaltigkeit, S. 37–39	
	305-3 Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	Nachhaltigkeit, S. 37–39	
	305-4 Intensität der THG-Emissionen	Nachhaltigkeit, S. 37–39	
	305-5 Senkung der THG-Emissionen	Nachhaltigkeit, S. 37–39	
GRI 303: Wasser und Abwasser 2018	303-1 Wasser als gemeinsam genutzte Ressource	Nachhaltigkeit, S. 36	
	303-2 Umgang mit den Auswirkungen der Wasser-rückführung	Nachhaltigkeit, S. 36	
	303-3 Wasserentnahme	Nachhaltigkeit, S. 37	

Kreislaufwirtschaft

GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 40–41	
GRI 306: Abfall 2020	306-2 Management erheblicher abfallbezogener Auswirkungen	Nachhaltigkeit, S. 40–41	
	306-3 Angefallener Abfall	Nachhaltigkeit, S. 76	
GRI G4: Construction and Real Estate Sector Disclosures	CRE5 Land remediated and in need of remediation for the existing or intended land use, according to applicable legal designations	Nachhaltigkeit, S. 77	

GRI-Standard/ andere Quelle	Angabe	Verweis/Information	Auslassung
Soziales			
Mitarbeitende			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 46–47	
GRI 401: Beschäftigung 2016	401-1 Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	Nachhaltigkeit, S. 50	
	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. 47	
	403-6 Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter	Nachhaltigkeit, S. 47	
	403-9 Arbeitsbedingte Verletzungen	Nachhaltigkeit, S. 50	
	403-10 Arbeitsbedingte Erkrankungen	Nachhaltigkeit, S. 50	
GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016	404-1 Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	Nachhaltigkeit, S. 46	
	404-2 Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	Nachhaltigkeit, S. 46	
	404-3 Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und beruflichen Entwicklung erhalten	Nachhaltigkeit, S. 46	
GRI 405: Diversität und Chancengleichheit 2016	405-1 Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	Nachhaltigkeit, S. 49	
	405-2 Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern	Nachhaltigkeit, S. 100	
GRI 406: Nicht-diskriminierung 2016	406-1 Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen	Keine Diskriminierungsvorfälle	
Mieter			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 51	
Community-Engagement			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 52	
GRI 203: Indirekte ökonomische Auswirkungen 2016	203-1 Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen	Nachhaltigkeit, S. 52	

GRI-Standard/ andere Quelle	Angabe	Verweis/Information	Auslassung
Governance			
Verantwortungsvolle Unternehmensführung			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 57–59	
GRI 205: Antikorruption 2016	205-2 Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	Nachhaltigkeit, S. 58	
	205-3 Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Massnahmen	Nachhaltigkeit, S. 56	
GRI 206: Wettbewerbswidriges Verhalten 2016	206-1 Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung	Nachhaltigkeit, S. 56	
GRI 418: Schutz der Kundendaten 2016	418-1 Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes und den Verlust von Kundendaten	Nachhaltigkeit, S. 56	
Integriertes Risikomanagement			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 59–64	
Nachhaltige Beschaffung und Lieferkette			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 64–65	
Wirtschaft			
Starke Finanzierungsbasis			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Review, S. 25	
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016	201-1 Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	Finanzen, S. 2–5	
	201-2 Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen	Nachhaltigkeit, S. 66–73	
	201-4 Finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand	Nachhaltigkeit, S. 30	
Finanzielle Performance			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Review, S. 25	
Investor Relations			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 8	

Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

mit begrenzter Sicherheit über ausgewählte Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2024 an den Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG,
Zug, Schweiz

Wir wurden von der Geschäftsführung beauftragt, eine betriebswirtschaftliche Prüfung mit einer begrenzten Sicherheit über die ausgewählten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2024 der Swiss Prime Site AG (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) der Swiss Prime Site AG und seiner konsolidierten Gesellschaften (nachfolgend «Swiss Prime Site AG») für den Zeitraum vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 durchzuführen.

Gegenstand und Umfang des Auftrags

Gegenstand unserer betriebswirtschaftlichen Prüfung sind die ausgewählten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2024 der Swiss Prime Site AG (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen). Folgende ausgewählte Kennzahlen sind Gegenstand der Prüfung:

- Energie «Umweltkennzahlen» auf Seite 37;
 - Gesamtenergieverbrauch in MWh, Anteil erneuerbarer und Anteil nicht erneuerbarer Energie in %;
 - Elektrizität in MWh, Anteil erneuerbarer und Anteil nicht erneuerbarer Elektrizität in %;
 - Wärme, Heizöl, Gas und Fernwärme in MWh, sowie entsprechend für Gas und Fernwärme der Anteil erneuerbarer (Biogas) und Anteil nicht erneuerbarer Wärme in %; und
 - Energie-, Elektrizitäts- und Wärmeintensität in kWh/m².
- Emissionen «Umweltkennzahlen» auf Seite 37 und für CO₂-Emissionen Scope 3 «CO₂-Emissionen» auf Seite 74;
 - CO₂-Emissionen Scope 1 in tCO₂e;
 - CO₂-Emissionen Scope 2 (marktbasierter Ansatz) in tCO₂e;
 - CO₂-Emissionen Scope 3 (Emissionen Scope 3.13 in tCO₂e); und
 - CO₂-Intensität in kg CO₂e/m².
- Wasser «Umweltkennzahlen» auf Seite 37;
 - Wasserentnahme in m³
- Abfallwirtschaft «Umweltkennzahlen» auf Seite 37;
 - Abfall in Tonnen (für Liegenschaften mit vorhandenen Abfalldaten)
- EPRA sBPR Ausweis für das gesamte Portfolio der Swiss Prime Site AG (absolute Performance)
 - Elektrizität (Gesamter Strom in MWh), Seite 96
 - Fernwärme und -kühlung (Gesamtheizung und Kühlung in MWh), Seite 96
 - Brennstoffe (Gesamtbrennstoffe in MWh), Seite 96
 - Energieintensität (Eigentümerbezogene Energie in kWh/m²/Jahr), Seite 96
 - Direkt Scope 1 (Gesamte direkte Emissionen (Scope 1) in tCO₂e), Seite 96
 - Indirekt Scope 2 (Gesamte indirekte Emissionen Scope 2 – marktbasierter Ansatz in tCO₂e), Seite 96
 - Wasser (Gesamtes Wasser in m³/Jahr), Seite 98
 - Gesamt erzeugter Abfall (Gefährlicher Abfall und Nicht-gefährlicher Abfall in Tonnen), Seite 98
 - Geschlechtervielfalt (Anteil männlicher und weiblicher Mitarbeitender), Seite 100
 - Geschlechterverteilung nach Ebene (Verwaltungsrat, Geschäftsleitung und Mitarbeitende), Seite 100
 - Anzahl der Leitungsorgane nach Altersgruppen (<30 Jahre, 30 – 50 Jahre, >50 Jahre), Seite 100

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Unsere betriebswirtschaftliche Prüfung mit begrenzter Sicherheit über die ausgewählten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2024 der Swiss Prime Site AG (einschliesslich der Aussagen zu Treibhausgasen) berücksichtigt keine Vergleichszahlen des Vorjahres und keine zukunftsorientierten Informationen. Ferner haben wir ausser zu den oben genannten Kennzahlen und den Aussagen zu Treibhausgasen für den Berichtszeitraum 2024 auch keine weitergehenden Prüfungshandlungen durchgeführt.

Geeigneten Kriterien

Die ausgewählten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2024 der Swiss Prime Site AG (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) wurde durch die Geschäftsführung der Swiss Prime Site AG auf Basis der folgenden geeigneten Kriterien erstellt (im Folgenden «geeignete Kriterien»):

- 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);
- Weitere Informationen und Erläuterungen zu den ausgewählten Kennzahlen wie sie im Nachhaltigkeitsbericht der Swiss Prime Site AG veröffentlicht werden («Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen» auf Seiten 87 - 92 des Nachhaltigkeitsberichts 2024 der Swiss Prime Site AG);
- Wincasa AG's Rahmenwerk zur Erhebung von Daten zur Abfallwirtschaft im Rahmen von GRESB 2024, datiert 21. März 2024;
- GRESB Real Estate Standard and Reference Guide 2024, Section "Performance: Waste Management"; und
- EPRA sBPR Richtlinien, Version April 2024.

Inhärente Grenzen

Die Genauigkeit und Vollständigkeit der Daten der Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2024 der Swiss Prime Site AG (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 der Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2024 der Swiss Prime Site AG (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) einer inhärenten Unsicherheit aufgrund unvollständiger wissenschaftlicher Erkenntnisse, die zur Bestimmung von Emissionsfaktoren und den erforderlichen Werten verwendet werden, z.B Emissionen verschiedener Gase, notwendig sind. Unser Prüfbericht sollte deshalb im Zusammenhang mit den geeigneten Kriterien der Swiss Prime Site AG gelesen werden.

Verantwortung der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung ist für die Erstellung und die Darstellung der ausgewählten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2024 der Swiss Prime Site AG (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) in Übereinstimmung mit den geeigneten Kriterien verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung angemessener interner Kontrollen mit Bezug auf die Erstellung und Darstellung der ausgewählten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2024 der Swiss Prime Site AG (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen), die frei von wesentlichen falschen Darstellungen als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist die Geschäftsführung für die Auswahl und die Anwendung der geeigneten Kriterien und das Führen angemessener Aufzeichnungen der unterliegenden Daten verantwortlich.

Unabhängigkeit und Qualitätsmanagement

Wir sind im Einklang mit dem International Code of Ethics for Professional Accountants (einschliesslich den International Independence Standards) ausgegeben vom International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code) von Swiss Prime Site AG unabhängig. Diese Anforderungen legen fundamentale Grundsätze für das berufliche Verhalten bezüglich Integrität, Objektivität, beruflicher Kompetenz und erforderlicher Sorgfalt, Verschwiegenheit und berufswürdigen Verhaltens fest.

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 durchzuführen und auf der Grundlage unserer Prüfung eine Schlussfolgerung über die ausgewählten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2024 der Swiss Prime Site AG (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (Revised) («ISAE 3000»), „Betriebswirtschaftliche Prüfungen, die weder Prüfungen noch Reviews von vergangenheitsorientierten Finanzinformationen darstellen“ und dem International Standard on Assurance Engagements 3410, Assurance Engagements on Greenhouse Gas Statements («ISAE 3410»), publiziert vom International Auditing and Assurance Standards Board vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir unsere Prüfungshandlungen so zu planen und durchzuführen, dass begrenzte Sicherheit darüber erlangt wird, ob die ausgewählten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2024 der Swiss Prime Site AG (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 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 veröffentlichten Informationen und Erläuterungen zu den ausgewählten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2024 der Swiss Prime Site AG (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) einschliesslich der geeigneten Kriterien hinsichtlich deren Angemessenheit in Bezug auf Angaben und ausgewählte Kennzahlen;
- Befragungen und detaillierte Walkthroughs relevanter Stakeholder zu den ausgewählten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2024 der Swiss Prime Site AG (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen), sowie Befragungen von Mitarbeitern, die für die Berichterstattung der ausgewählten Kennzahlen der Nachhaltigkeitsberichtserstattung 2024 der Swiss Prime Site AG (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) verantwortlich sind;
- 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 Nachhaltigkeitsbericht 2024 der Swiss Prime Site AG (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen);
- Stichprobenbasierte Überprüfung der Berechnungslogik von ausgewählten Kennzahlen, sowie Abstimmung unterliegender Informationen (z.B. Emissionsfaktoren, Umrechnungsfaktoren) zu externen Datenquellen;
- Analytische Prüfungshandlungen für ausgewählte Liegenschaften, sowie auf Ebene der Swiss Prime Site AG; und
- Stichprobenbasierte Überprüfung von unterliegenden Daten und Belegen für ausgewählte Liegenschaften der Swiss Prime Site. Die Auswahl erfolgte anhand quantitativer und qualitativer Kriterien.

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 die ausgewählten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2024 der Swiss Prime Site AG (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) für den Zeitraum vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 nicht, in allen wesentlichen Belangen, in Übereinstimmung mit den geeigneten Kriterien erstellt worden sind.

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 über die ausgewählten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2024 der Swiss Prime Site AG (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.

Wir erlauben die Weitergabe unseres Berichts nur als Ganzes und zusammen mit den geeigneten Kriterien, damit die Geschäftsführung darlegen kann, dass sie ihrer Governance Verantwortung mit der Beauftragung eines unabhängigen Berichts über die ausgewählten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2024 der Swiss Prime Site AG (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) nachgekommen ist, ohne dass wir damit eine Verantwortung oder Haftung gegenüber irgendeiner anderen Partei übernehmen. Soweit gesetzlich zulässig, übernehmen oder akzeptieren wir keine Verantwortung gegenüber irgendetwas anderem als der Geschäftsführung der Swiss Prime Site AG für unsere Arbeiten oder diesen Bericht.

PricewaterhouseCoopers AG

Thierry Troesch

Christine Blass

Zürich, 4. Februar 2025

Die Pflege und Integrität der Internetseite der Swiss Prime Site AG liegt in der Verantwortung der Geschäftsführung der Swiss Prime Site AG. Die von den unabhängigen Wirtschaftsprüfern durchgeführten Arbeiten beinhalten keine Berücksichtigung der Pflege und Integrität der Internetseite der Swiss Prime Site AG, und dementsprechend übernehmen die unabhängigen Wirtschaftsprüfer keine Verantwortung für Änderungen, die möglicherweise an den präsentierten Informationen oder 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

Sustainserv 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