Nachhaltigkeitsbericht

EINLEITUNG

Für uns von der Fundamenta Group Investment Foundation ist Nachhaltigkeit eine zentrale Leitlinie, die fest in unserer Geschäftsstrategie und unserem täglichen Handeln verankert ist. Dieses Selbstverständnis prägt sämtliche Prozesse, welche die Stiftung selbst oder unseren Asset Manager, die Swiss Prime Site Solutions AG, bei der Wahrnehmung der im Rahmen des Management- und Beratungsmandats übertragenen Aufgaben betreffen. In der operativen Umsetzung orientieren wir uns an anerkannten Nachhaltigkeitsstandards sowie am Ansatz der ESG-Integration mit den Dimensionen Environmental (Umwelt), Social (Gesellschaft) und Governance (verantwortungsvolle Unternehmensführung). Wir reduzieren die betrieblichen Treibhausgasemissionen des Portfolios mit gezielten Massnahmen und streben bis 2050 Netto-Null für Scope 1 und 2 an.

Im letzten Geschäftsjahr 2024/2025 wurde die Nachhaltigkeitsstrategie für das Immobilienportfolio der Anlagegruppe Swiss Real Estate einem Review unterzogen und weiterentwickelt. Die gemeinsam mit dem Asset Manager erarbeitete Nachhaltigkeitsstrategie 2026 bis 2030 wurde am 18. November 2025 durch den Stiftungsrat verabschiedet. Sie ersetzte die bisherige Strategie mit Wirkung ab 1. Oktober 2025. Bei der Überarbeitung wurden aktuelle politische, regulatorische und branchenspezifische Rahmenbedingungen sowie Aspekte aus Nachhaltigkeitsinitiativen und -trends berücksichtigt. Die weiterentwickelte Nachhaltigkeitsstrategie bildet die Grundlage für die kontinuierliche Verbesserung der Nachhaltigkeitsperformance auf Portfolioebene und die konsequente Umsetzung der definierten Nachhaltigkeitsziele. Im GRESB Assessment 2026 (Global Real Estate Sustainability Benchmark) erreichte das Bestandsportfolio erstmals die höchste Ratingstufe von fünf Sternen.

VERANTWORTUNGSVOLLE GESCHÄFTSFÜHRUNG

Eine verantwortungsvolle Geschäftsführung bildet den Kern unserer Verhaltenskultur innerhalb der Anlagestiftung. Unser Handeln ist geprägt von gegenseitigem Vertrauen und Integrität gegenüber sämtlichen Anspruchsgruppen. Wir stellen höchste Ansprüche an Compliance und Ethik und gewährleisten dadurch die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und Weisungen. Für uns ist es zudem von grosser Wichtigkeit, dass wir mit Partnern und Lieferanten zusammenarbeiten, die dieselben ethischen Prinzipien und Werthaltungen wie wir selbst verfolgen. So hält sich der beauftragte Asset-Manager an den gruppenweiten «Verhaltenskodex für Lieferanten»[1] , der das Ziel einer verantwortungsbewussten und kundenorientierten Beschaffungspolitik verfolgt. Dieser Kodex basiert auf den Prinzipien des United Nations Global Compact, den UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte sowie der Erklärung der Internationalen Arbeitsorganisation über grundlegende Prinzipien und Rechte bei der Arbeit.

Der Verhaltenskodex[2] unseres beauftragten Asset Managers gilt für alle Tochtergesellschaften der Swiss Prime Site Gruppe und bildet die institutionelle Grundlage. Er deckt folgende Inhalte ab:

- Übereinstimmung mit Recht und Gesetz – Einhaltung von Gesetzen in den Bereichen Wettbewerb, Geldwäsche, Bestechung und Korruption, Berichterstattung
- Achtung und Respekt – Antidiskriminierung, Chancengleichheit, Arbeits- und Gesundheitsschutz, Nachhaltigkeit, Risiko, Konfliktmineralien, Lieferanten
- Eigentum und Schutz von vertraulichen und persönlichen Daten – Unternehmenseigentum, Privatnutzung von geschäftlichem Eigentum, Schutz von persönlichen Daten, Schutz von vertraulichen Daten, Urheber- und Patentrechte
- Regeln für den Umgang mit Interessenkonflikten – restriktiver Informationsaustausch (kein bereichsübergreifender Austausch), ausserberufliche Tätigkeiten, Insidergeschäfte

Die Organe und Mitarbeitenden unseres Asset Managers werden regelmässig zu den Inhalten des Verhaltenskodex und den damit verbundenen gesetzlichen Bestimmungen und Weisungen geschult. Zudem besteht die Möglichkeit, Vorfälle anonym über die gruppenweite unabhängige Integrity-Plattform eines externen Dienstleisters zu melden. Zusätzlich wird die Einhaltung durch die Managementverantwortung sowie regelmässige Compliance-Überprüfungen unterstützt und überwacht. Dadurch wird eine konsistente Verankerung von Integrität und verantwortungsvollem Handeln in allen Gruppengesellschaften sichergestellt.

1 Verhaltenskodex für Lieferanten der SPS AG.
2 Verhaltenskodex der SPS AG.

ANSPRUCHSGRUPPEN

Wir verstehen uns als Teil einer Gesellschaft, die durch verschiedene Interessen geprägt ist. Für uns ist der kontinuierliche Austausch mit unseren internen und externen Anspruchsgruppen zentral, um ihre Bedürfnisse, Erwartungen und Wünsche zu verstehen und daraus die richtigen, vorausschauenden Entscheidungen abzuleiten. Damit schaffen wir nachhaltige Werte für die Gesellschaft und sichern den langfristigen Erfolg für uns und unsere Anspruchsgruppen.

Die Landschaft der Anspruchsgruppen ist vielfältig und verändert sich in Abhängigkeit von internen und externen Strukturen sowie im Kontext des Wertschöpfungsprozesses über die Zeit hinweg dynamisch. Als Stiftung, die Vorsorgeeinrichtungen und Einrichtungen zum Zweck der beruflichen Vorsorge offensteht, stellen insbesondere die Anleger eine zentrale Anspruchsgruppe dar, die nicht zuletzt mit dem vorliegenden Jahresbericht transparent über den Geschäftserfolg und die Geschäftsentwicklung der Fundamenta Group Investment Foundation informiert werden.

Wir, die Fundamenta Group Investment Foundation, zeichnen uns unter anderem dadurch aus, dass die Geschäftsführung sowie das Asset Management und somit eine Vielzahl von Aufgaben rund um die Wertschöpfung des Immobilienportfolios extern delegiert sind. Dies hat zur Folge, dass die Fundamenta Group Investment Foundation über keine eigenen Mitarbeitenden verfügt. Wir legen deshalb grossen Wert darauf, dass unser Asset Manager auf Mitarbeitende setzt, die fachlich und persönlich überzeugen und unser Leistungsversprechen aktiv mittragen. Ebenso wichtig ist uns, dass die Gleichstellung sämtlicher Mitarbeitenden unseres Asset Managers – unabhängig vom Geschlecht, von der Nationalität, von der religiösen Zugehörigkeit, von der sexuellen Orientierung, vom Alter oder von anderen persönlichen Merkmalen – gewährleistet ist.

Massgebend für den Umgang mit den Arbeitnehmenden und für die Arbeitsbedingungen bei unserem Asset Manager sind nebst einer fortschrittlichen Unternehmenskultur auch die Bestimmungen des umfassenden Personalreglements. Das Reglement deckt unter anderem folgende Inhalte ab:

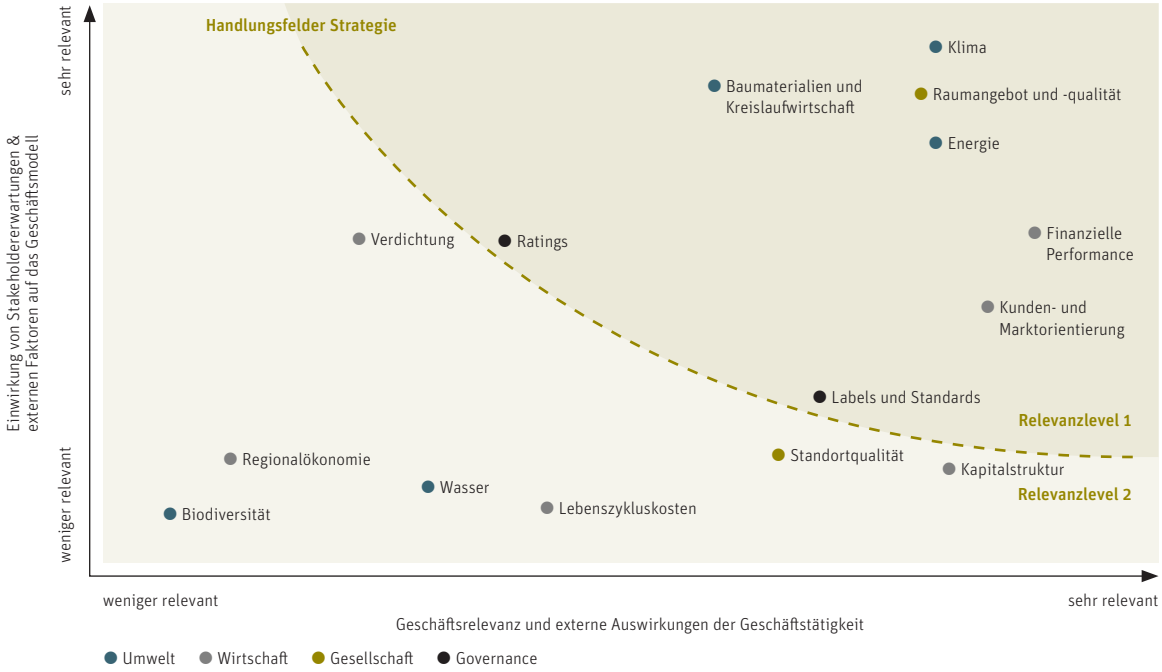
- Schutz vor Diskriminierung, Mobbing und sexueller Belästigung
- Regelung der Arbeitszeiten, Absenzen, Ferien und arbeitsfreien Tage
- Möglichkeit zu Aus- und Weiterbildungen
- Regelung zur Entlöhnung, Lohnfortzahlung, Sozialversicherung und beruflichen Vorsorge

PORTFOLIOSTRATEGIE

Für das Immobilienportfolio der Anlagegruppe Swiss Real Estate wurde auf Basis einer Wesentlichkeitsanalyse eine umfassende Nachhaltigkeitsstrategie definiert. Sie berücksichtigt relevante ökologische, gesellschaftliche und wirtschaftliche Nachhaltigkeitsthemen sowie die Erwartungen interner und externer Anspruchsgruppen.

Für die Periode 2026 bis 2030 wurde die bisherige Wesentlichkeitsanalyse überprüft und methodisch weiterentwickelt. Ein breites Spektrum relevanter Nachhaltigkeitsthemen wurde unter Berücksichtigung des ESG-Ansatzes einschliesslich verantwortungsvoller Unternehmensführung (Governance) analysiert und drei Ebenen zugeordnet: Basisfeldern des Asset Managers, Basisfeldern der Fundamenta Group Investment Foundation sowie strategischen Handlungsfeldern der Anlagegruppe. Die Basisfelder bilden die Grundlage für die Strategieumsetzung, die strategischen Handlungsfelder adressieren portfoliospezifische Nachhaltigkeitsthemen. Die strategischen Handlungsfelder wurden hinsichtlich Stakeholdererwartungen und externer Einflüsse auf das Geschäftsmodell sowie ihrer Geschäftsrelevanz und Auswirkungen auf das Umfeld bewertet. Die daraus abgeleitete Relevanzmatrix unterscheidet zwei Relevanzlevel. Für Level 1 wurden strategische Grundsätze, konkrete Ziele sowie Vorgaben für Monitoring und Berichterstattung festgelegt, für Level 2 strategische Grundsätze. Die Relevanzmatrix dient damit der Priorisierung und Steuerung der wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen.

Die Nachhaltigkeitsstrategie fliesst in das ganzheitliche, aktive Asset- und Investment-Management ein und unterstützt die kontinuierliche Verbesserung der Nachhaltigkeitsleistung. Die operative Umsetzung erfolgt durch den beauftragten Asset Manager unter der übergeordneten Verantwortung der Anlagestiftung.



GESELLSCHAFT

Im gesellschaftlichen Kontext stehen das Raumangebot mit bedürfnisgerechten Grundrissen und einem hohen Wohnkomfort sowie Standorte mit einer guten Grundversorgung und einer ausgewogenen verkehrstechnischen Erschliessung im Fokus. Als relevante Mess- und Steuerungsgrössen dienen hierzu die liegenschaftsspezifischen Objekt- und Lageratings, die als Risikofaktoren auch in die Bewertung der Liegenschaften miteinfliessen.

Der Mieterschaft kommt eine zentrale Bedeutung zu. Gemeinsam mit den externen Liegenschaftsverwaltungen pflegt unser Asset Manager einen regelmässigen Austausch mit den Mieterinnen und Mietern. Dieser Austausch ermöglicht es uns, die Bedürfnisse der Mieterschaft frühzeitig zu erkennen und die Mieterzufriedenheit gezielt zu fördern. Wir informieren frühzeitig über anstehende Entwicklungen und beziehen die betroffene Mieterschaft angemessen ein. Bei notwendigen Veränderungen suchen wir nach tragfähigen Lösungen und unterstützen sie im Rahmen unserer Möglichkeiten.

Im Geschäftsjahr 2024/2025 führten wir erstmals eine umfassende Zufriedenheitsumfrage unter den Wohnungsmieterinnen und -mietern durch. Die Ergebnisse bilden die Grundlage, um die hohe Zufriedenheit zu erhalten und die Wohnqualität sowie die Betreuung gezielt weiterzuentwickeln. Gemäss der Nachhaltigkeitsstrategie wiederholen wir die Umfrage alle drei Jahre; die nächste Erhebung ist für 2028 vorgesehen.

Die Mieterumfrage zeigt, dass über zwei Drittel der Befragten Solarstrom und naturnahe Grünflächen als wichtig erachten. Der weitere Ausbau der Photovoltaikanlagen erfolgt unter Berücksichtigung des Lebenszyklus der jeweiligen Dachflächen, um energetische und bauliche Massnahmen sinnvoll aufeinander abzustimmen. Bei der Neu- und Umgestaltung von Aussenräumen setzen wir deshalb auf standortgerechte Bepflanzungen, ökologisch wertvolle Lebensräume und möglichst unversiegelte Flächen. Damit fördern wir die Biodiversität und stärken die Aufenthaltsqualität. Für rund einen Drittel der Befragten sind zudem Ladestationen für Elektrofahrzeuge relevant. Die Ladeinfrastruktur bauen wir entsprechend der konkreten Nachfrage und unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Machbarkeit schrittweise aus.

Bei den sozialen Nachhaltigkeitsthemen steht für die Befragten der hindernisfreie Zugang zur Liegenschaft im Vordergrund. Knapp die Hälfte legt zudem Wert auf gut nutzbare Gemeinschaftsflächen im Aussenbereich. Die Bewertung der Bestandsliegenschaften nach dem Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) hilft uns, Handlungsbedarf zu erkennen und gezielte Verbesserungen zu priorisieren. Der Standard berücksichtigt sowohl die Barrierefreiheit als auch die Möglichkeiten für soziale Kontakte im Innen- und Aussenraum als eigenständige Bewertungskriterien.

WIRTSCHAFT

Der wirtschaftliche Aspekt bildet die substanzielle Grundlage, um das Portfolio nachhaltig mit einer langfristig stabilen und marktgerechten Anlagerendite zugunsten der Anleger zu betreiben und weiterzuentwickeln. Dabei sind wir bestrebt, die gesamten Lebenszykluskosten zu optimieren und entsprechende Überlegungen bereits in der Entwicklungsphase sowie bei den Investitionsentscheiden miteinfliessen zu lassen. Für die Sicherung der Erträge setzen wir auf Objekte mit einer hohen Marktfähigkeit und auf Marktpreise, die an die am Standort vorliegende Kaufkraft angepasst sind.

UMWELT

KLIMA UND ENERGIE

Aus Sicht des Risikomanagements stehen in unserer Nachhaltigkeitsstrategie die Aspekte Klima und Energie besonders im Fokus. Dabei handelt es sich in erster Linie um transitorische Risiken[1], die aus einer Anpassung der regulatorischen Anforderungen entstehen können. Als prominente Beispiele können hier verschärfte CO_2-Grenzwerte und energetische Anforderungen aufgeführt werden. Diese können zusätzliche Investitionen bedingen und sich entsprechend auf die Bewertung der Vermögenswerte auswirken. Aus diesem Grund definierten wir in der Nachhaltigkeitsstrategie konkrete Zielwerte für die CO_2-Intensität des Immobilienportfolios, die wir bis spätestens 2050 anstreben.

Bei unseren entsprechenden Aktivitäten können wir auf ein etabliertes, fundiertes Energie- und Umweltmonitoring zurückgreifen. Basierend auf diesem Monitoring legen wir die einzelnen Objektstrategien fest und definieren Optimierungsmassnahmen, um die langfristigen Zielsetzungen des CO_2-Absenkpfades zu erreichen.

Nebst der Verbesserung der Energieeffizienz und dem Umstieg auf erneuerbare Energieträger in der Wärmeversorgung investieren wir auch in den Ausbau der Eigenstromproduktion (Photovoltaikanlagen) und der Ladeinfrastruktur für die E-Mobilität. Während bei Neubauten Investitionen in diese Technologien den Standard darstellen, prüfen wir im Bestand entsprechende Massnahmen im Einklang mit dem Lebenszyklus sorgfältig und setzen diese in Abhängigkeit von der technischen und wirtschaftlichen Machbarkeit fortlaufend um.

RESSOURCENMANAGEMENT UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Der Hebel im Bau- und Immobiliensektor ist nicht nur in den Bereichen Energie und CO_2-Emissionen hoch, sondern auch in der effizienten Nutzung von Baumaterialien und der Vermeidung von Bauabfällen. Um dieser Herausforderung zu begegnen, bedarf es neuer Denkweisen für das intelligente Schliessen von Kreisläufen – beginnend bei der Herstellungsphase über den gesamten Lebenszyklus bis hin zur Entsorgungsphase bzw. Wiederverwendung. Die Branche steht hier noch am Anfang. Gemäss der Nachhaltigkeitsstrategie ist für Neu- und Ersatzneubauten eine Ökobilanzierung der Treibhausgasemissionen in der Erstellung vorgesehen. Damit schaffen wir eine Grundlage für die Beurteilung material- und konstruktionsbezogener Massnahmen.

Bereits jetzt sind wir bei der Auftragserteilung an unsere Baupartner und Lieferanten darauf bedacht, bei Modernisierungen und Neubauprojekten auf eine geringe Umweltbelastung zu achten, die Nutzung umweltfreundlicher und schadstoffarmer Baumaterialien zu fördern und die natürlichen Ressourcen zu schonen.

UMWELTKENNZAHLEN

BERECHNUNGS- UND DATENGRUNDLAGE

Wir orientieren uns bei der Berichterstattung der Umweltkennzahlen an der KGAST-Empfehlung «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen» vom 16. September 2022 sowie an der aktuellen «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» der Asset Management Association Switzerland (AMAS).

1 Transitorische Risiken sind Risiken, die sich aus dem Übergang zu einer kohlenstoffarmen und nachhaltigeren Wirtschaft ergeben.

Die Berichtsperiode für die Umweltkennzahlen bezieht sich auf den Zeitraum vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025. Die Energie- und Wasserdaten wurden von den zuständigen Liegenschaftsverwaltungen auf der Basis von Kreditorenrechnungen der Energielieferanten, Verbrauchsmengen aus Kundenportalen, Lagerbeständen sowie Heizkostenabrechnungen erhoben. Die gesammelten Rohdaten wurden durch den Asset-Manager auf Vollständigkeit und Plausibilität geprüft und anschliessend auf Liegenschaftsebene konsolidiert.

Die Energiebezugsflächen (EBF) werden gemäss den aktuellen methodischen Grundlagen des REIDA CO_2e-Reports[1] aus den vermietbaren Flächen (VMF) abgeleitet. Innerhalb des für die Umweltkennzahlen definierten Berichtsperimeters beträgt der flächenbezogene Abdeckungsgrad 100%[2]. Dieser umfasst 42 Liegenschaften mit einer Energiebezugsfläche von 154 482 m².

Die nachfolgend ausgewiesenen Energie- und Treibhausgaskennzahlen für das Kalenderjahr 2025 basieren auf dem REIDA CO_2e-Report 2026. Die Treibhausgasemissionen werden nach dem «Location-based-Ansatz»[3] bilanziert. Der modellierte Absenkpfad wurde durch pom+Consulting AG berechnet und plausibilisiert.

ENERGIEVERBRAUCH, ENERGIETRÄGERMIX UND CO_2-EMISSIONEN

KENNZAHLEN	Einheit	2025	2024[5]
Anzahl Liegenschaften massgebliche Fläche	Anzahl	42	37
Massgebliche Fläche EBF[1]	m² EBF	154 482	124 446
Abdeckungsgrad	EBF-%	100.0	100.0
Energieverbrauch	MWh/a	13 352	11 078
Energieintensität	kWh/m²EBF	86.4	89.0
Heizöl	MWh/a	2 181	2 111
Heizgas	MWh/a	4 933	4 723
Fernwärme	MWh/a	1 498	1 496
Umweltwärme	MWh/a	2 150	955
Elektrizität Wärmepumpe	MWh/a	860	382
Elektrizität Allgemein	MWh/a	1 730	1 411
Anteil Erneuerbar[2]	%	38.3	29.6
Anteil Fossil[2]	%	57.7	66.9
Anteil Abwärme/Anergie[2]	%	21.0	14.4
Eigenverbrauch PV	MWh/a	193	131
Netzeinspeisung PV	MWh/a	182	206
CO_2e-Emissionen	tCO^2e/a	1 600	1 536
CO_2e-Emissionsintensität	kgCO^2/m²EBF	10.4	12.3
Scope 1[3]	tCO^2e/a	1 449	1 392
Scope 2[4]	tCO^2e/a	152	143
Wasserverbrauch	m³	116 313	96 401
Wasserintensität	m³/m²EBF	0.75	0.77

1 Energiebezugsfläche
2 Anteil Erneuerbar + Anteil Fossil + Anteil Nuklear (hier nicht abgebildet) = 100% Anteil Abwärme/Anergie«ist»als separate Kennzahl zu betrachten.
3 Direkte Emissionen, die durch die Liegenschaft selbst verursacht werden (z.B. Verbrennung fossiler Brennstoffe).
4 Indirekte Emissionen, die bei der Erzeugung von eingekaufter Energie entstehen.
5 Die Umweltkennzahlen 2024 weichen gegenüber den Kennzahlen im Vorjahresbericht ab. Für den vorliegenden Bericht wurden die Vorjahre mit der aktuellen sowie einer genaueren Datengrundlage neu berechnet. Ausserdem verwendet REIDA jahresspezifische Emissionsfaktoren (Strom und Fernwärme). Infolge des zeitlichen Versatzes von Datenverfügbarkeiten verwendet REIDA für das jeweils aktuelle Reportingjahr Vorjahresfaktoren. Für zurückliegende Reportingjahre werden die jahresspezifischen Faktoren verwendet. Die Emissionsfaktoren und Emissionswerte des jeweils aktuellen Reportingjahres sind daher provisorisch.

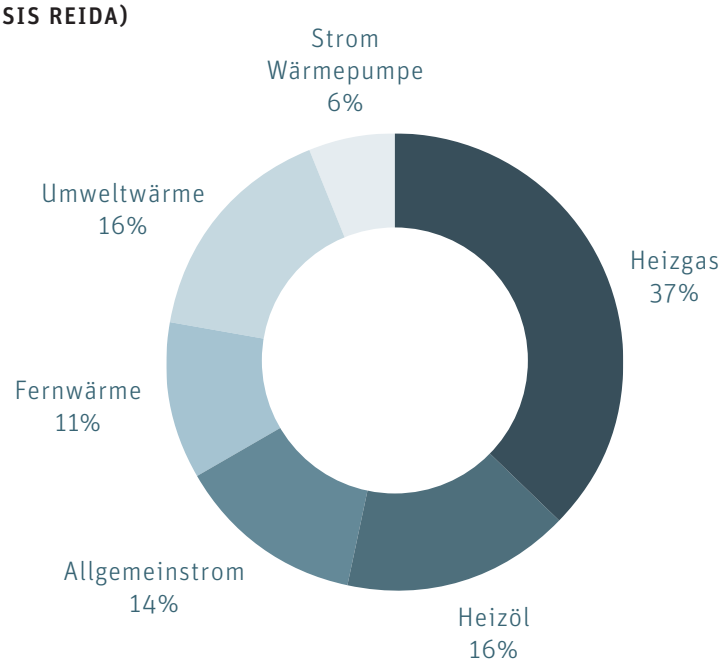
Bemerkung: Die Umweltkennzahlen sind nicht Teil des geprüften Jahresberichts.

1 REIDA CO_2e-Report, Methodische Grundlagen.
2 Berücksichtigt sind sämtliche fertigen Bauten gemäss Objektinventar, die vor dem Stichtag 01.01.2025 gekauft wurden und im Kalenderjahr 2025 nicht als Bau- oder Entwicklungsprojekt klassifiziert waren.
3 Beim «Location-based-Ansatz» werden für netzgebundene Energieträger die gemäss REIDA vorgegebenen Schweizer Durchschnittsfaktoren verwendet; individuell beschaffte Energieprodukte werden damit nicht separat bewertet.

Der gesamte Energieverbrauch – exklusiv Mieterstrom – der fertigen Bauten der Anlagegruppe Swiss Real Estate beträgt in der Berichtsperiode klimabereinigt[1] 13 352 MWh. Die kumulierten CO_2e-Emissionen belaufen sich auf 1 600 t, davon 1 449 t in Scope 1 (Erdgas, Heizöl) und 152 t in Scope 2 (Strom, Fernwärme). Abgestimmt auf den CO_2-Absenkpfad beabsichtigen wir, den Anteil der fossilen Energieträger im Verlauf der Jahre mittels Entwicklungsprojekten, Repositionierungen, energetischen Sanierungen, Heizungsersatz und Betriebsoptimierungen kontinuierlich zu reduzieren.

Die Umweltkennzahlen bestätigen die Wirksamkeit unserer Nachhaltigkeitsstrategie und belegen, dass die kontinuierlichen Investitionen in die Dekarbonisierung des Portfolios sowie die Optimierung der Energieeffizienz die gewünschte Wirkung entfalten. Besonders hervorzuheben sind die deutliche Reduktion bei den CO_2-Emissionsintensitäten (–16.0%) und der Energieintensität (–2.9%) sowie der gestiegene Anteil erneuerbarer Energien (+8.7 Prozentpunkte), was die Wirksamkeit der eingeleiteten Massnahmen eindrücklich unterstreicht. Der Rückgang des CO_2-Ausstosses ist sowohl auf einen Like-for-Like-Effekt als auch auf Veränderungen im Portfolio zurückzuführen. Die 2024 erworbenen und 2025 erstmals im Berichtsperimeter erfassten Liegenschaften weisen insgesamt eine unterdurchschnittliche CO_2e-Emissionsintensität auf.

ENERGIEMIX (BASIS REIDA)



CO_2- UND ENERGIEINTENSITÄT

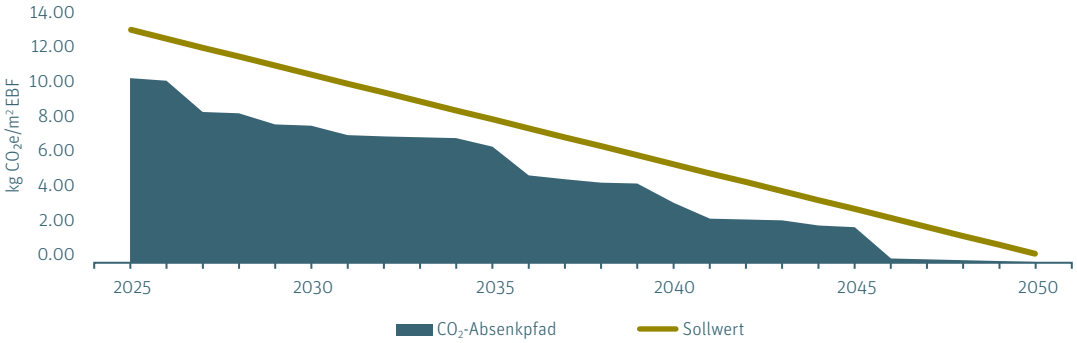
Wir streben bei den betrieblichen CO_2-Emissionen abgestimmt auf das Pariser Klimaabkommen das Netto-Null-Ziel an. Dabei gehen wir von einer zukünftigen Dekarbonisierung der Stromprodukte aus (Abnahme CO_2-Anteil im Strom- und Fernwärmemix über die Zeit). Die verbleibenden CO_2-Emissionen, welche durch fossile Anteile in der leitungsgebundenen Energieversorgung bedingt sind oder nicht durch bauliche und technische Massnahmen vermieden werden konnen, sollen beispielsweise mittels Zertifikaten von Negativemissionstechnologien ausgeglichen werden. Der Absenkpfad des Immobilienportfolios strebt für die CO_2-Intensitäten bis 2050 das Ziel Netto-Null an.

Der Ist-Wert für das Immobilienportfolio liegt in der Berichtsperiode bei 10.4 kg CO_2/m² EBF[2]. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr (12.3 kg CO_2e/m² EBF) einer Reduktion der CO_2e-Intensität von rund 16%[3].

1 Nach akkumulierten Temperaturdifferenzen (ATD).
2 Die Energieintensitäten werden im REIDA CO_2e-Report inkl. der Energiemengen der Umweltwärme für den Wärmepumpenbetrieb berechnet.
3 Die CO_2-Intensitäten aus dem Jahresbericht 2024/2025 (12.3 kg CO_2e/m² EBF) wurden aufgrund rückwirkender Anpassungen von Umrechnungsfaktoren nachträglich geringfügig korrigiert.

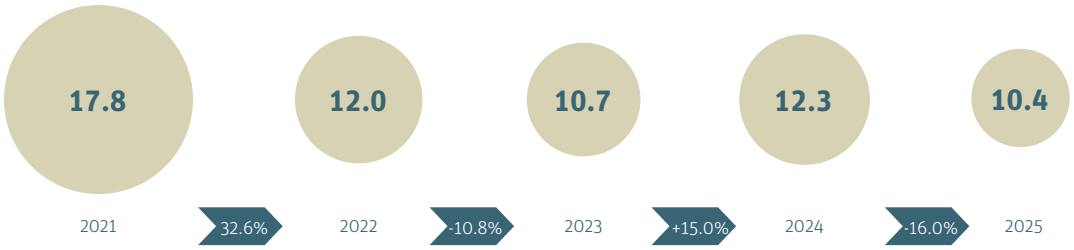
Der Ist-Wert der CO_2-Intensitäten liegt in jedem Zeitpunkt unter den Soll-Werten des Absenkpfades. Mit der konsequenten Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie für das Portfolio der Anlagegruppe Swiss Real Estate und mittels der definierten Objektstrategien werden die Intensitätswerte über die Zeit laufend weiter verbessert und die definierten Soll-Werte auf dem Weg zum Netto-Null-Ziel jederzeit erfüllt.

ABSENKPFAD CO_2-INTENSITÄT



CO_2-INTENSITÄT

in kg CO_2e/m² EBF



ESG-RATINGS

GRESB

Im GRESB Assessment 2026 erreichte das Bestandsportfolio (Standing Investments) 92,4 von 100 Punkten gegenüber 77,3 Punkten im Vorjahr. Die Verbesserung um 15,1 Punkte führte zu einem Rating von fünf Sternen gegenüber zwei Sternen im Vorjahr. Damit wurde das in der Nachhaltigkeitsstrategie für 2030 festgelegte Ziel von drei Sternen bereits übertroffen. Die Mieterbefragung und die daraus abgeleiteten Optimierungsmassnahmen sowie die Bewertung eines Teils des Bestandsportfolios nach dem SSREI bilden wichtige Grundlagen für die Weiterentwicklung unseres Nachhaltigkeitsmanagements.

SCORE UND RATING IM JAHRESVERGLEICH

GRESB Score und Rating «Standing Investments»



SSREI

Im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie 2026 bis 2030 erfassen und entwickeln wir die Gebäudequalität anhand anerkannter Nachhaltigkeitslabels und Bewertungssysteme weiter. Bis 2030 sollen 80% der Bestandsimmobilien, gemessen an der vermietbaren Fläche (VMF), über anerkannte Nachhaltigkeitslabels und/oder -bewertungen verfügen. Für 20 Bestandsliegenschaften liegen Bewertungen nach dem SSREI (Swiss Sustainable Real Estate Index) vor. Die Bewertung nach SSREI umfasst die Nachhaltigkeitsleistung von Bestandsliegenschaften in den Bereichen Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft und bildet eine Grundlage für die systematische Weiterentwicklung des Nachhaltigkeitsmanagements und der Berichterstattung.

PACTA

Der Asset Manager hat in der Berichtsperiode mit der Fundamenta Group Investment Foundation am Klimatest PACTA (Paris Agreement Capital Transition Assessment) teilgenommen. Der Test zur Beurteilung der Klimaverträglichkeit von Immobilienportfolios wurde durch das Bundesamt für Umwelt (BAFU) und das Staatssekretariat für internationale Finanzfragen (SIF) durchgeführt. Mit dem PACTA-Klimatest will der Bund die Auswirkungen der freiwilligen Klimabemühungen des Schweizer Finanzsektors periodisch analysieren und bewerten.

PRI

Die Swiss Prime Site Solutions AG ist seit November 2022 Unterzeichnerin der Principles for Responsible Investment (PRI). Die Fundamenta Group Investment Foundation verfolgt einen verantwortungsvollen Investitionsansatz und wendet die PRI-Grundsätze über ihren externen Asset-Manager an, der als PRI Signatory registriert ist und regelmässig gemäss dem PRI Reporting Framework berichtet.

NACHHALTIGKEIT BEI BAUPROJEKTEN UND IM BESTAND – AUSGEWÄHLTE BEISPIELE

Mit der gezielten Erneuerung unserer Bestandsliegenschaften verbinden wir die Verbesserung der Wohnqualität mit einer höheren Energieeffizienz und dem langfristigen Werterhalt des Portfolios. Die geplanten Repositionierungen an der Breitistrasse in Dietikon, der Bächlistrasse in Richterswil und der Buchholzstrasse in Zürich stehen beispielhaft für diesen Ansatz. Neben der energetischen und baulichen Erneuerung liegt der Fokus auf bedarfsgerechten Grundrissen, zeitgemässer Gebäudetechnik und attraktiven Aussenräumen.

DIETIKON, BREITISTRASSE

Die geplante Gesamtsanierung umfasst die Erneuerung der Gebäudehülle, der Fenster und des Flachdachs sowie der Gebäudetechnik, Küchen und Nasszellen. Optimierte Grundrisse mit offenen Wohn- und Essbereichen und aufgewertete private Aussenräume sollen die Wohnqualität stärken. Mit der vorgesehenen Umstellung der Wärmeversorgung auf Fernwärme schaffen wir die Grundlage für eine Reduktion der betrieblichen Treibhausgasemissionen. Ergänzend sollen die hindernisfreie Zugänglichkeit und die Aufenthaltsqualität der gemeinschaftlichen Aussenräume verbessert werden.

RICHTERSWIL, BÄCHLISTRASSE

Mit der umfassenden Repositionierung soll die Liegenschaft baulich und energetisch erneuert und auf eine langfristig attraktive Wohnnutzung ausgerichtet werden. Vorgesehen sind ein Rückbau bis auf den Rohbau, die Optimierung der Wohnungsgrundrisse sowie die Erneuerung der Küchen, Bäder und technischen Installationen. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe soll die bestehende fossile Wärmeerzeugung ersetzen; die Wärmeverteilung soll künftig über eine Fussbodenheizung erfolgen. Die energetische Erneuerung der Gebäudehülle und der Fenster sowie eine Photovoltaikanlage ergänzen das Konzept. Erweiterte Balkone sollen zusätzlichen Wohnkomfort bieten. Zudem wird eine Aufstockung geprüft, um das Potenzial für zusätzlichen Wohnraum im Bestand zu erschliessen.

ZÜRICH, BUCHHOLZSTRASSE

Die geplante Gesamtsanierung verbindet die energetische Erneuerung mit einer Verbesserung der Wohnungsgrundrisse und einem langfristig marktgerechten Wohnungsmix. Neben der Erneuerung der Innenausbauten und der technischen Installationen sind die Dämmung der Gebäudehülle, der Ersatz der Fenster und Rollläden sowie die Aufwertung bzw. Erweiterung der Balkone vorgesehen. Die bestehende Ölheizung soll durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fussbodenheizung ersetzt werden. Die Sanierung des Flachdachs und die Installation einer Photovoltaikanlage ergänzen die Massnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs und der betrieblichen Treibhausgasemissionen.

ABGESCHLOSSENE PROJEKTE

Die 2025 abgeschlossenen Gesamtsanierungen an der Industriestrasse in Zug und an der Rotachstrasse in Zürich zeigen, wie sich die Weiterentwicklung des Bestands mit energetischen Verbesserungen verbinden lässt. Die erneuerten Liegenschaften stärken die Wohnqualität und die langfristige Vermietbarkeit des Portfolios. Die Wirkung der umgesetzten energetischen Massnahmen soll erstmals in den Umweltkennzahlen für das Kalenderjahr 2026 abgebildet werden.

AUSBLICK

Mit der Nachhaltigkeitsstrategie 2026 bis 2030 richten wir die Weiterentwicklung unseres Immobilienportfolios an klaren Grundsätzen und messbaren Zielen aus. Im kommenden Geschäftsjahr stehen die Umsetzung der vorgesehenen Massnahmen und die Überprüfung ihrer Wirkung im Vordergrund. Entscheidend bleibt dabei die Verbindung von ökologischer Verbesserung, hoher Nutzungsqualität und wirtschaftlicher Tragfähigkeit.

Einen wesentlichen Schwerpunkt bildet die weitere Dekarbonisierung des Portfolios. Mit energetischen Erneuerungen, der Umstellung auf erneuerbare Energieträger und der laufenden Optimierung des Gebäudebetriebs arbeiten wir an der Senkung der betrieblichen CO_2e-Emissionsintensität. Damit verfolgen wir das Netto-Null-Ziel für die betrieblichen Emissionen aus Scope 1 und 2 bis 2050 konsequent weiter.

Parallel dazu erweitern wir die systematische Bewertung des Immobilienbestands. Ergänzend zu den bereits nach dem SSREI bewerteten 20 Liegenschaften ist die Bewertung weiterer 15 Liegenschaften vorgesehen. Die Ergebnisse unterstützen uns dabei, Handlungsbedarf systematisch zu identifizieren, Massnahmen zu priorisieren und Investitionsentscheide auf eine fundierte Grundlage zu stellen.

Die Fortschritte überprüfen wir anhand der definierten Kennzahlen und legen sie in der jährlichen Berichterstattung offen. So machen wir die Entwicklung nachvollziehbar und verankern die Nachhaltigkeitsziele in der laufenden Bewirtschaftung, der Projektentwicklung und der langfristigen Portfoliosteuerung.