

Launch Event REIDA CO2-Report 2026

18. März 2026, Zunfthaus zur Schminen, Zürich

Wissen statt glauben

REIDA CO₂-Report und CO₂-Benchmark

- Resultate und Erkenntnisse 2025
- Aktuelle Entwicklungen und Ausblick

Rainer Artho, REIDA

REIDA CO₂-Benchmark im Markt etabliert

Benchmarking 2024 (mit Werten 2023, Stichtag 12.12.24):

- 78 Immobilienportfolios
- 7'144 Liegenschaften
- 37 Mio. m² Energiebezugsfläche
- Marktwert Portfolios: 222 Mrd.

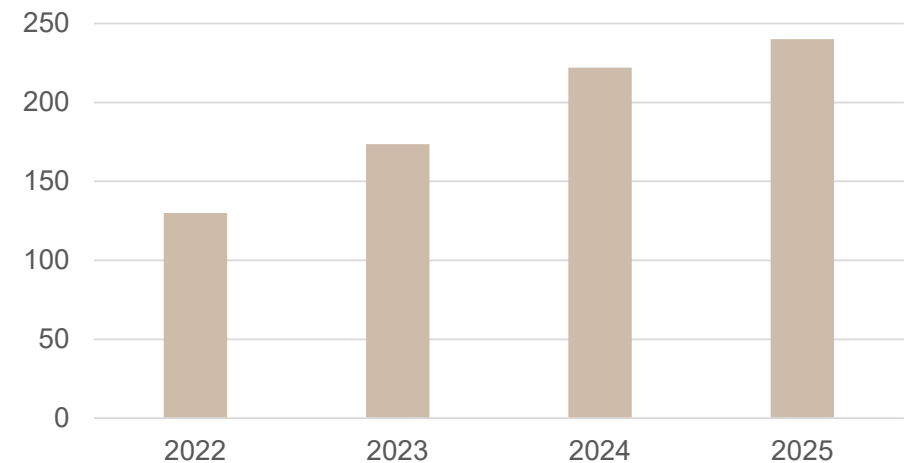
Benchmarking 2025 (mit Werten 2024, Stichtag 11.12.25):

- 90 Immobilienportfolios (Veränderungen: +15%)
- 7'790 Liegenschaften (+9%)
- 40 Mio. m² Energiebezugsfläche (+9%)
- Marktwert Portfolios: 240 Mrd.(+8%)

→ weiteres Wachstum Benchmarking-Universum 2026

Marktwert teilnehmende Portfolios 2022 - 2025

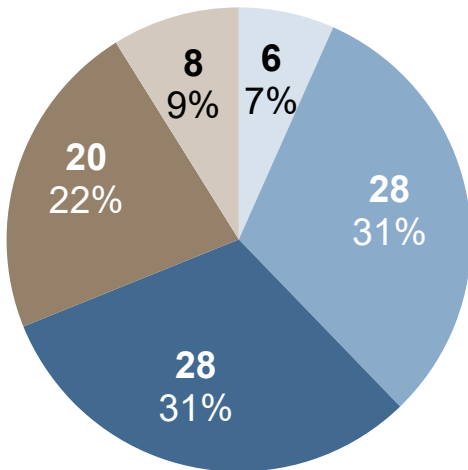
In Mrd. CHF



Struktur Benchmark nach Anlageformen und EBF

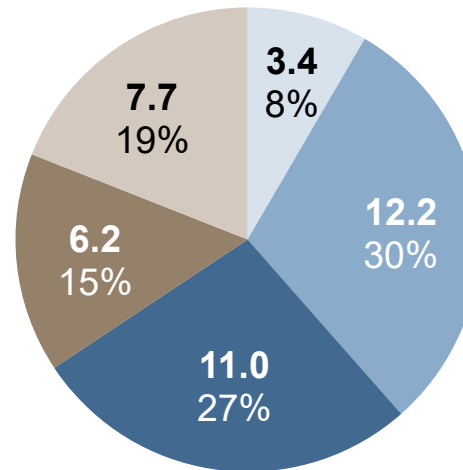
Benchmarking 2025: Vergleich von 90 Portfolios mit total 40 Mio. Energiebezugsfläche

Portfolios (90)



- AG
- AST
- Fonds
- PK
- Versicherung

EBFcalc (40.4 Mio.)

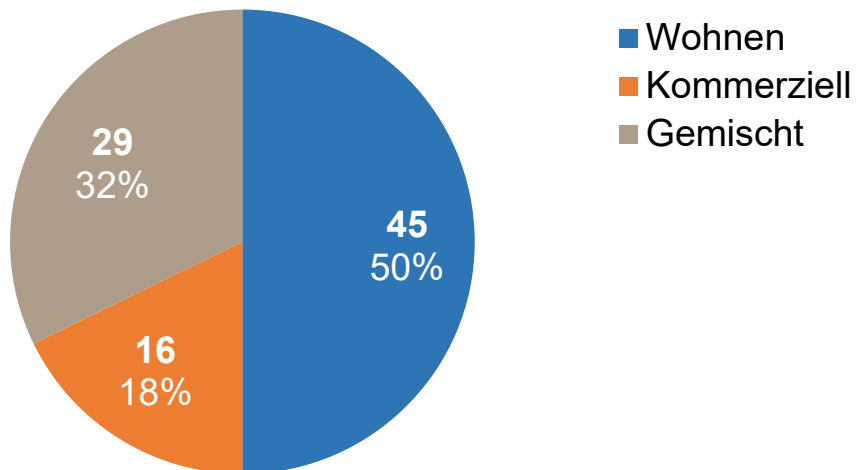


- AG
- AST
- Fonds
- PK
- Versicherung

Struktur Benchmark nach Peer-Gruppen

Benchmarking 2025: Verteilung 90 Portfolios auf Peer Gruppen

Portfolios (90)

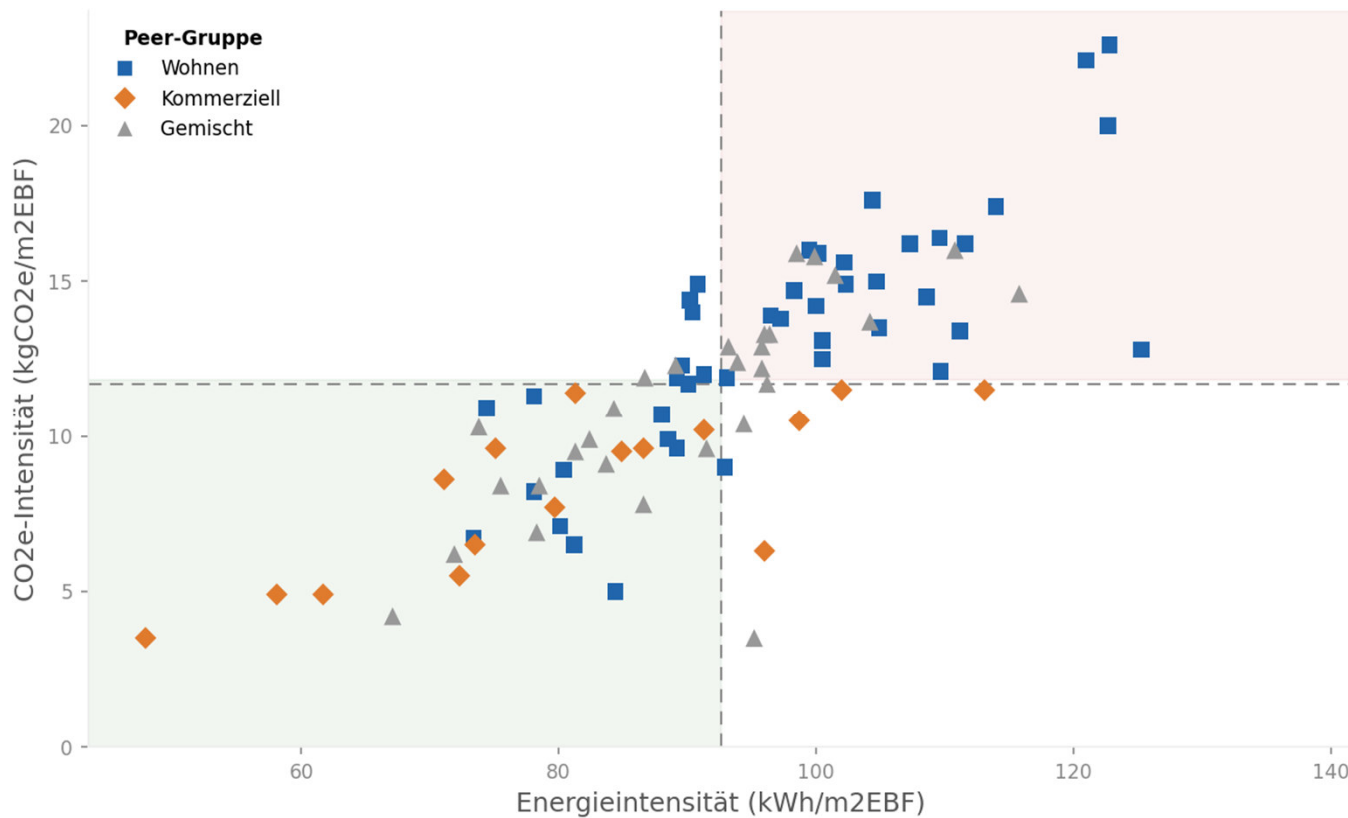


Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen KKV:

- Wohnen (Wohnertragsanteil $\geq 80\%$),
- Gemischt (Wohnertragsanteil $< 80\%$, $> 40\%$),
- Kommerziell (Wohnertragsanteil $\leq 40\%$);

Angabe durch Teilnehmende oder Ergänzung durch REIDA gemäss entsprechenden Flächennutzungsanteilen

Ergebnisse nach einheitlicher Berechnungsmethode



Benchmarking 2025*:

- Energieintensität:
92.6 kWh/m²EBF
- CO₂-Emissionsintensität:
11.7 kgCO₂e/m²EBF

*mit Werten 2024, Stichtag 11.12.25

**Benchmark ist feststellend,
nicht beurteilend**

Grosse Unterschiede bei
teilnehmenden Portfolios

Entwicklung REIDA KPIs

Benchmarking 2025 (mit Werten 2020 bis 2024, Stichtag 11.12.25):

- Datenpool stark gewachsen
- Gebäudeeffizienz nimmt zu
- Anteil erneuerbar stetig steigend

Kennzahl	Einheit	2020	2021	2022	2023	2024
# LG gesamte	Anzahl #	4'400	5'000	6'300	7'500	7'800
Gesamte Fläche	Mio. m ² EBF	24	27	33	39	40
Abdeckungsgrad	%	91.7	93.2	91.0	94.6	94.2
Energieintensität	kWh/m ² EBF	104.6	99.4	98.5	94.5	92.6
Anteil Erneuerbar	%	28.0	28.5	31.9	33.4	34.9
CO ₂ e-Emissionen	ktCO ₂ e/a	320	350	390	450	450
CO ₂ e-Emissionsint.	kgCO ₂ e/m ² EBF	14.6	13.9	13.2	12.3	11.7

REIDA CO2 Datensatz

Sieben KPI-Attribute

- Fläche VMF
- Fläche EBF
- Energieintensität
- Energieverbrauch
- CO2e-Intensität
- CO2e-Emissionen
- Anteil Erneuerbar

Vier Filterattribute

- Jahr
- Bestand
- Kontrolle Liegenschaft
- Kontrolle Wärmeeinkauf

Zehn Standard-Attribute

- PLZ
- Nutzungskategorie
- Alterskategorie
- CO2-Direkt
- CO2eS1
- CO2eS2
- CO2eS3.13
- COC2S3.3
- CO2eAnergen
- CO2eBiogen

Verwendungszweck und Bezug

- Für firmenspezifische Analysen, internes Benchmarking oder für Monitoring- oder Forschungszwecke
- Kosen Gesamtdatensatz: CHF 12'000
- Bezug als Excel-Datei; auch Teildatensätze
- Anonymisierung gewährleistet

Beispiele Produkte / Services

Monitoring: via REIDA-CSV-Reporting

REIDA CO2e-Report 2025

Nutzung: Gesamtportfolio |
 Bilanzperimeter: REIDA |
 Peer-Gruppe: Alle |
 Portfolio-Referenz: Alle |
 Liegenschaft: Name suchen...

STANDARDISIERTE ENERGIEBILANZ

	Einheit	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Gesamtportfolio											
# LG gesamte Fläche	Anzahl #	0	0	0	189	1508	2348	3299	4228	5076	5177
# LG massgebliche Fläche	Anzahl #	0	0	0	168	1330	2698	3057	3825	4737	4817
Gesamte Fläche VMF ⁽¹⁾	m ² VMF	0	0	0	848.798	7.959.779	13.633.495	15.156.869	18.726.469	21.938.281	22.829.278
Massgebliche Fläche VMF ⁽¹⁾	m ² VMF	0	0	0	617.245	6.988.057	12.387.630	14.024.760	17.186.410	20.661.450	21.409.426
Gesamte Fläche EBF ⁽¹⁾	m ² EBF	0	0	0	1.024.040	9.276.073	16.135.161	17.500.849	22.203.145	26.111.843	27.009.363
Massgebliche Fläche EBF ⁽¹⁾	m ² EBF	0	0	0	756.500	8.154.769	14.675.389	16.606.158	20.386.949	24.628.617	25.355.905
Abdeckungsgrad	%	0.0	0.0	0.0	73.9	87.9	91.0	92.8	91.8	94.3	93.9
Energieverbrauch	MWh/a	0	0	0	80.848	822.780	1.549.032	1.658.439	1.977.809	2.285.948	2.325.249
Energieintensität	kWh/m ² EBF	0.0	0.0	0.0	106.9	100.9	105.6	99.9	97.0	92.8	91.7
Brennstoffe	MWh/a	0	0	0	66.143	464.202	959.070	992.290	1.126.360	1.281.062	1.200.679
Heizöl	MWh/a	0	0	0	34.895	135.464	244.866	257.605	283.012	339.568	302.129
Heizgas	MWh/a	0	0	0	31.248	321.557	699.572	712.753	810.830	895.224	852.425
Biomasse	MWh/a	0	0	0	0	7.181	14.632	21.932	32.517	46.269	46.125
Wärme	MWh/a	0	0	0	7.324	215.176	387.581	405.362	522.754	640.062	757.510
Nah- und Fernwärme	MWh/a	0	0	0	6.733	201.128	330.876	351.682	437.317	510.313	607.429
Umweltwärme	MWh/a	0	0	0	590	14.048	36.704	53.680	85.437	129.750	150.081
Elektrizität	MWh/a	0	0	0	7.382	143.402	222.382	260.787	328.696	364.824	367.061
Elektrizität Wärme/WP	MWh/a	0	0	0	248	6.891	14.952	22.176	36.483	55.905	60.785
Elektrizität Allgemein ⁽²⁾	MWh/a	0	0	0	7.134	136.512	207.430	238.611	292.213	308.917	306.276
davon ergänz ⁽³⁾	MWh/a	0	0	0	7.134	13.862	31.939	32.106	33.065	36.238	38.965
Anteil Erneuerbar	%	0.0	0.0	0.0	12.0	28.9	26.6	27.7	31.5	33.4	36.1
Anteil Fossil	%	0.0	0.0	0.0	87.2	65.1	68.6	68.8	64.5	62.9	59.8
Anteil Abwärme/Anergie	%	0.0	0.0	0.0	4.2	12.5	11.4	12.7	14.7	16.3	18.5

Auswertung SSF über REIDA



Environmental Indicators for Direct Real Estate Vehicles

Upload JSON Files

Upload REIDA JSON files. Already loaded years are retained. The two newest and the oldest will be displayed.

Loaded: 2025 (), 2024 (), 2023 (), 2022 ()

Q.ID.	Energy Metrics		Reference area: Energy reference area (ERA)			Reference area: Lettable area		
			2025	2024	2022	2025	2024	2022
			Coverage ratio – Scope 1 & 2					
8.1	Total area of completed properties	m ²	75'720	70'961	60'641	64'923	60'776	51'825
8.2	Area of completed properties covered	m ²	75'720	70'961	60'641	64'923	60'776	51'825
8.3	Coverage ratio – Scope 1 & 2	%	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %
Energy consumption & intensity – Scope 1 & 2								
8.4	Energy consumption – Scope 1 & 2	MWh/a	8'006	7'696	5'886	8'006	7'696	5'886

Pilotprojekt graue Emission

Zieldefinition Pilotprojekt

REIDA erbringt ein «**Proof of Concept**» der CHARTA White Papers «LCA-GHGP-Übersetzung» und «Bauteil-Benchmarks»

- REIDA **verschafft sich eine Übersicht** über die angewendeten Tools und deren Output und **unterstützt den Standardisierungsprozess des Datenoutputs**
- REIDA «**übersetzt**» **THGE LCA** in **GHGP** gem. CHARTA
- REIDA **clustert** wenn möglich **Bauteile** gem. CHARTA
- REIDA **poolt die Daten** und bildet **Benchmarks (Liegenschaft und Bauteil-Cluster)**
 - CO₂e-Emissionen S3.2: tCO₂e/a + CO₂e-Emissionsintensität pro m² EBF
 - CO₂e-Emissionen Fassade S3.2: tCO₂e/a + CO₂e-Emissionsintensität Fassade pro m²EBF
 - ...

Anforderungen an Projektteilnahme

Es liegt eine von ecobau zugelassene Berechnung nach SNBS 2.1/Minergie-ECO vor (z.B. Lesosai, Enerweb, Greg, THERMO Bauphysik, vyzn)

Wohnliegenschaft, Neubau, > 10 Mio. CHF; Abschluss zwischen 2020 - 2026

Eckwerte Teilnahme CO2-Report 2026

Unverändertes Pricing

Portfoliogrösse Anzahl Liegenschaften	Pricing
bis 50	6'000
bis 100	7'500
bis 150	9'000
bis 300	10'500
über 300	12'000

Zusatzleistungen:

- Aktualisierung Berechnung
- Berechnung zusätzliches Jahr

Option: fortlaufende Verträge

Timeline Benchmark 2026

Datenlieferung an REIDA durch Teilnehmer	Bis 15.09.2026
Lieferung Report und Benchmark an Teilnehmer	Bis 30.10.2026
Review durch Teilnehmer	Bis 20.11.2026
Lieferung finaler Report an Teilnehmer	Bis 10.12.2026

Vorgezogene Reports: individuelle Timeline in Absprache icccon

ISAE 3000 Auditierung

- Qualitätsmerkmal
- Vereinfachung Revision durch Verweis auf Prüfbericht



Methodische Grundlagen / Emissionsfaktoren

- Aktualisierte Version 1.2.3. (2026)
- Roadmap geplante zukünftige Anpassungen

Reto Fritschi, iccon

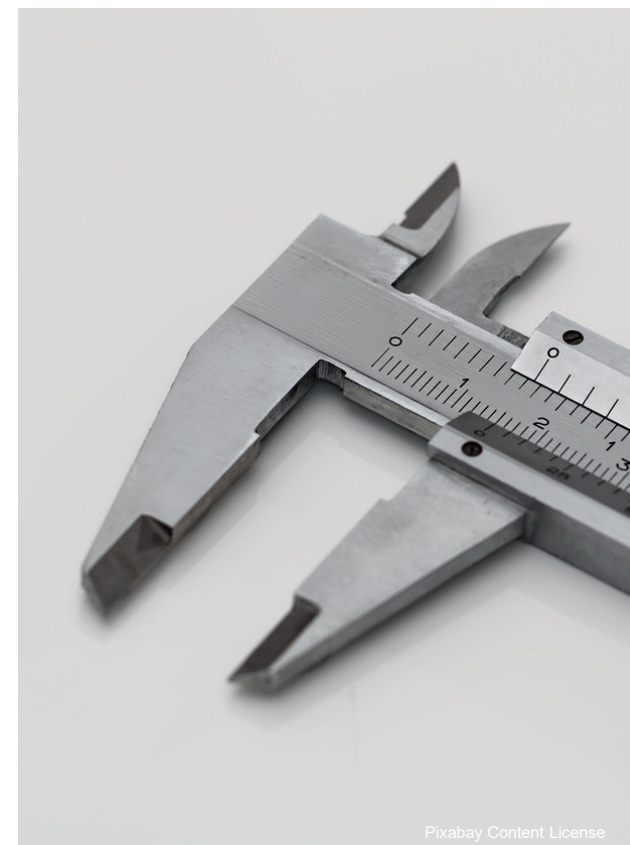
REIDA CO₂e-Report: Das REIDA Offering

	Inhalt	Wer?	Wofür?	2025/2026	2028/2029	
 <p>intep REIDA REIDA CO₂e-Report Methodische Grundlagen Zürich 16.08.2023, Version 1.2 Final</p>	Grundlagen	Best Practice AMAS/KGAST/ASIP	alle	Transparenz & Vergleichbarkeit	V1.2.3	V2.0?
 <p>REIDA CO₂e-REPORT 2026 ISAE Portfolio Anlagefonds XKG Immobilien mixed-used net zero CH Eigentümer*in XKG RE Management AG Berichtsperiode 2024 (Kalenderjahr) 2023 (Kalenderjahr) ESG-Kennzahlen Endergebnis Betrieb Liegenschaft CO₂e-Emissionen Betrieb Liegenschaft Herausgeber*in REIDA, info@reida.ch Printing Agent: info@iccon.ch Ort, Datum Zürich, 12.03.2026 Seite 1 von 23 Vorgänger CO₂e-Report Review (neue Daten) Final Termin: Individuell, Benchmark per 30.12.2026 CO₂e-Benchmark und Report Review (neue Daten) Final mit Benchmark 30.10.2026 30.11.2026 30.12.2026 Hinweis: Benchmark-Werte erst ab 30.12.2026 Final</p>	Summary	6 KPIs S1+S2 Peer-Benchmarking	Management	Reporting Geschäftsbericht	2026ff Update Summary? Bessere Validierungshilfe Review? Bilanz nach SSF? Webbasiertes Monitoring anhand CSV? ...	tbd
	Technical Report	Bilanz S1+S2 Benchmarking		Erweitertes Reporting & Benchmarking		
	Anhang	Bilanz «whole building approach»	Experten	Erweitertes Reporting SBTi		
	Daten	JSON 1 Jahr CSV alle Jahre		Validierung & weitere Analysen, Monitoring		

Methodische Grundlagen: Aktuelle Version

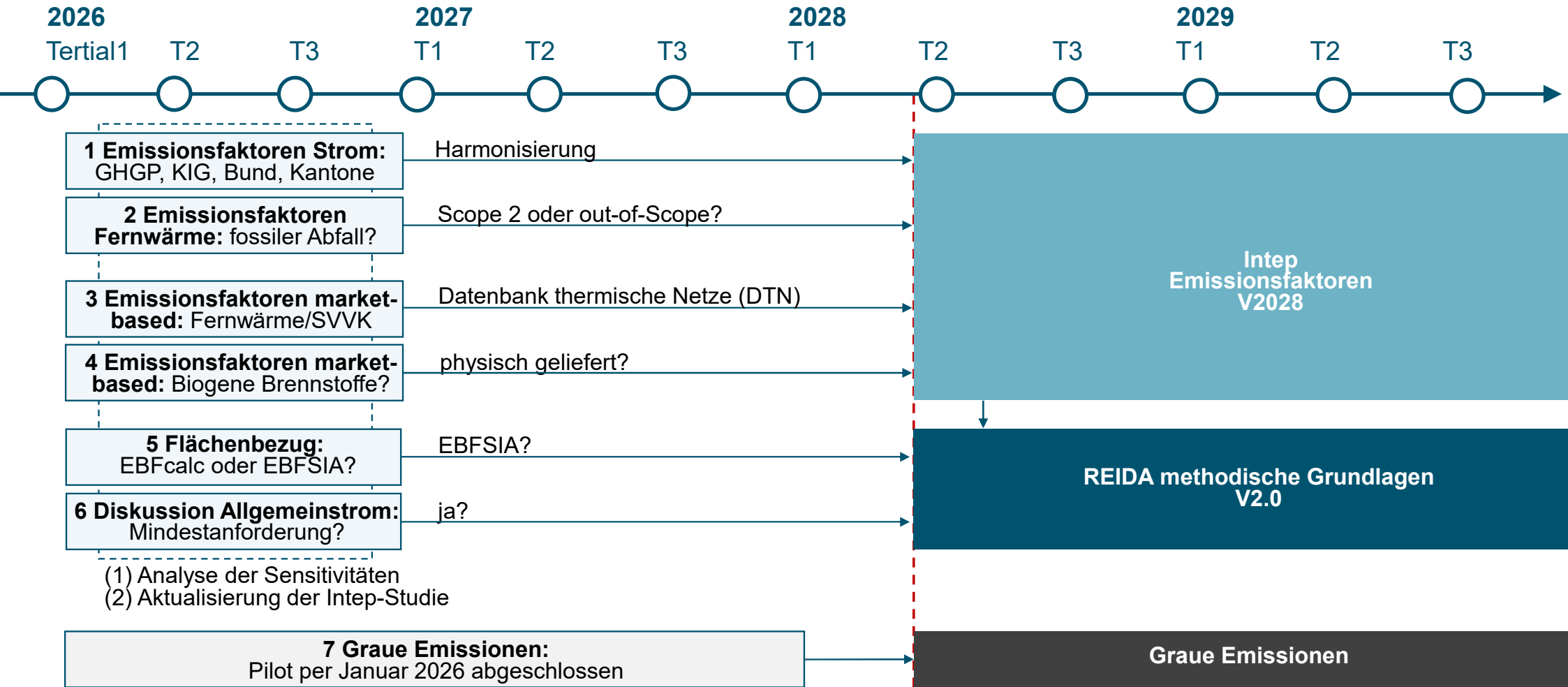
Punktuelle Präzisierungen (V1.2.3 per 01.04.2026)

Aspekt	V1.2.2, ab 01.04.2025	V1.2.3, ab 01.04.2026
REIDA methodische Grundlagen auf Französisch	n.a.	Implementierung per 01.04.2026 geplant
KPIs «Anteil erneuerbare Energie», «Anteil fossile Energie» und «Anteil Abwärme, Anergie»	enthalten	Bessere Erläuterung
Definition «mieterkontrollierte Liegenschaften»	«Ausschlaggebend für die Unterscheidung zwischen eigentümer- und mieterkontrollierten Liegenschaften ist das mietvertragliche Verhältnis»	Ergänzung: «Eigentümerkontrolliert»: Eigentümer hat Kontrolle über Heizungsersatz und finanziert diesen (-> Scope 1 und Scope 2 Emissionen) «Mieterkontrolliert: Mieterschaft hat Verantwortung über den Heizungsersatz und finanziert diesen (-> Scope 3.13 Emissionen)
Umgang mit «market-based»-Auswertung	«Die REIDA CO2e-Benchmark Kennzahl berücksichtigt den «location-based»-Ansatz; Der Eigentümer erhält eine separate «market-based»-Auswertung, insofern er bezüglich eingekauften Energieprodukten Angaben macht.»	Ergänzung: Nur wenn die Energieprodukte vollständig rapportiert werden kann die «market-based»-Auswertung für die externe Kommunikation verwendet werden.» REIDA stellt zurzeit keine Anforderungen an die Qualität der eingekauften Energieprodukte (HKNs, Zertifikate). -> siehe nachfolgende Roadmap
Unklarheiten Klimakorrektur ATD	enthalten	Ergänzung: Fallbeispiel im Anhang in den methodischen Grundlagen



Pixabay Content License

Roadmap «langfristige Diskussionspunkte»



Scope 3 / graue Emission

- REIDA Pilotprojekt 2025 «Graue Energie»
- Ausblick REIDA zu den Scope 3 Emissionen

Andreas Loepfe, REIDA / inREIM

SIA 3032 <-> GHG

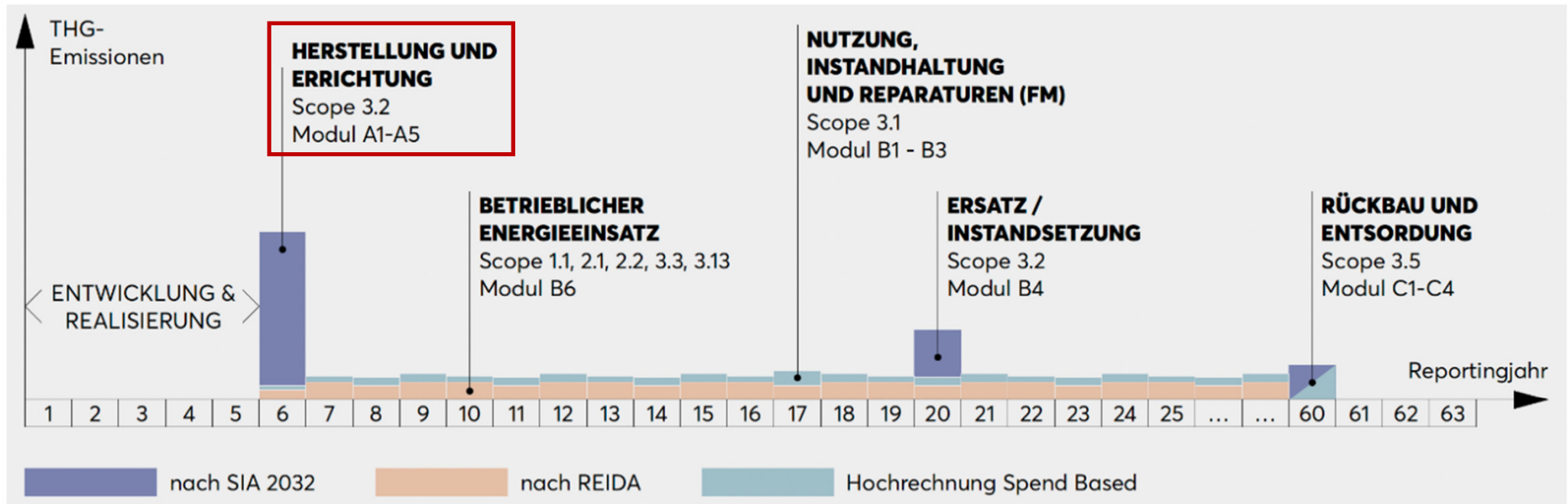


Abbildung 4 **Aufteilung der Emissionen** einer einzelnen Renditeliegenschaft aus Sicht eines direkten Investors mit den jährlich zu verbuchenden Emissionen.

SIA 3032 <-> GHG

WOHNEN			BENCHMARKS kg CO _{2eq} /m ² EBFa			
Strategie	Bauweise	Kompaktheit	Total 100%	A1-A5 65%	B4 30%	C1-C4 5%
Neubau	Holzbau	Hoch	10.6	6.9	3.2	0.5
		Tief	11.2	7.3	3.4	0.6
	Hybridbau	Hoch	11.2	7.3	3.4	0.6
		Tief	11.8	7.7	3.5	0.6
	Massivbau	Hoch	12.4	8.1	3.7	0.6
		Tief	13.0	8.5	3.9	0.7
Erweiterung, Aufstockung	Holzbau	Hoch	9.0	5.9	2.7	0.5
		Tief	9.6	6.2	2.9	0.5
	Hybridbau	Hoch	9.6	6.2	2.9	0.5
		Tief	10.2	6.6	3.1	0.5
	Massivbau	Hoch	10.8	7.0	3.2	0.5
		Tief	11.4	7.4	3.4	0.6
Sanierung, Umnutzung aufwändig	Holzbau	Hoch	6.0	3.9	1.8	0.3
		Tief	6.6	4.3	2.0	0.3
	Hybridbau	Hoch	6.6	4.3	2.0	0.3
		Tief	7.2	4.7	2.2	0.4
	Massivbau	Hoch	6.6	4.3	2.0	0.3
		Tief	7.2	4.7	2.2	0.4
Sanierung, Umnutzung einfach	Holzbau	Hoch	6.0	3.9	1.8	0.3
		Tief	6.6	4.3	2.0	0.3
	Hybridbau	Hoch	6.0	3.9	1.8	0.3
		Tief	6.6	4.3	2.0	0.3
	Massivbau	Hoch	6.0	3.9	1.8	0.3
		Tief	6.6	4.3	2.0	0.3

Abbildung 7: Erste indikative Benchmarks für Wohnbauten – differenziert nach Strategie, Bauweise und Kompaktheit.

ÜBERSICHT SCOPE 3 – REAL ESTATE EINTEILUNG EINER IMMOBILIE NACH DEN KATEGORIEN DES GHG PROTOCOL – DIFFERENZIERT NACH UNTERNEHMENSTYP

KATEGORIE & BESCHRIEB	DIREKTER INVESTOR	CORPORATE	PROJEKTENTWICKLER	GU / TU
Das Treibhausgasprotokoll (GHG Protocol) bietet mit seinen 15 Scope-3-Kategorien einen international anerkannten Rahmen für die systematische Erfassung und jährlicher Berichterstattung indirekter Emissionen entlang der Wertschöpfungskette.	Kapitalgeber. Tritt bei Neubauprojekten als Bauherr auf, erwirbt Bestandesliegenschaften und hält diese im Portfolio mit Fokus auf Rendite.	Eigennutzung; Eigentümer und / oder Mieter von Immobilien zur Durchführung der Kerngeschäftstätigkeit.	Entwicklung, Planung und Errichtung neuer Immobilienprojekte mit anschließender Vermarktung bzw. direktem Verkauf der Liegenschaft.	Planung und Bau von Immobilien im Auftrag Dritter; Schlüsselfertige Entwicklung für Bauherrschaften / Investoren.
Kategorie 1 – Eingekaufte Waren und Dienstleistungen Gewinnung, Herstellung und Transport von Waren und Dienstleistungen, die von dem berichtenden Unternehmen im Berichtsjahr gekauft oder erworben wurden und nicht anderweitig in den Kategorien 2-8 enthalten sind.	Modul B1-B3: Opex Aufwendungen während der Nutzungsphase, wie Instandhaltung und Reparatur; inkl. Transport dieser Güter. Entspricht Emissionen seitens Facility Management.	Modul B1-B3: Dito direkter Investor.	Nicht relevant, da alles aus der Herstellungs- & Errichtungsphase in die Kategorie 2 fällt.	Module A1-A5: Emissionen aus Herstellungs- und Errichtungsphase von Baumaterialien, Bauteilen und Gebäudeelementen (inkl. PV); zum Zeitpunkt der Beschaffung.
Kategorie 2 – Kapitalgüter Gewinnung, Herstellung und Transport von Kapitalgütern, die das berichtende Unternehmen im Berichtsjahr gekauft oder erworben hat.	Module A1-A5, B4, B5: Emissionen aus Herstellungs- und Errichtungsphase von Neubauten, PV, Instandsetzungen und Umbauten bzw. Erneuerungen; zum jeweiligen Zeitpunkt der Fertigstellung.	Eigentum: Modul A1-A5, B4, B5: Dito direkter Investor. Miete: Es gilt lediglich die Rückbau- und Entsorgungsemissionen des Mieters aufzuführen.	Module A1-A5: Emissionen aus Herstellungs- und Errichtungsphase von Neubauten (inkl. PV); zum Zeitpunkt der Fertigstellung.	Vorgelagerte Emissionen von Kapitalgütern wie Baumaschinen; sofern diese nicht anteilmäßig unter der Kategorie 3.3 verrechnet werden.
Kategorie 3 – Energie- und brennstoffbezogene Aktivitäten Produktion und Transport von Brennstoffen und Energie, sowie Emissionen aus der Infrastruktur der Energiegewinnung, die das berichtende Unternehmen im Berichtsjahr gekauft oder erworben hat und die nicht bereits unter Scope 1 oder Scope 2 erfasst wurden.	Teilmodul B6: Vorgelagerte Emissionen aus der Beschaffung von Energie und Brennstoffen, welche in der Nutzungsphase verwendet werden; und nicht bereits in Scope 1 + 2 enthalten sind.	Teilmodul B6: Dito direkter Investor.	-	Emissionen, welche durch den Transport und die Produktion von Energie und Brennstoffen entstehen, welche für den Bau eingesetzt werden.
Kategorie 4 – Vorgelagerter Transport und Distribution Transport und Verteilung der vom meldenden Unternehmen gekauften Produkte zwischen den Tier-1-Lieferanten des Unternehmens und der eigenen Geschäftstätigkeit; in Fahrzeugen, welche nicht dem Unternehmen gehören oder die sie nicht kontrollieren.	Aus Immobiliensicht bereits in Kategorie 1+2 enthalten. -	Aus Immobiliensicht bereits in Kategorie 1+2 enthalten. -	Aus Immobiliensicht bereits in Kategorie 2 enthalten. -	Emissionen, welche durch den Transport der Materialien zur Baustelle und auf der Baustelle selbst entstehen, sind dieser Kategorie zuzuordnen.
Kategorie 5 – Im Betrieb anfallende Abfälle Entsorgung und Behandlung von Abfällen, die im Berichtsjahr in den Betrieben des berichtenden Unternehmens entstanden sind. Konkret betrifft dies für den Immobilienbereich Rückbau- und Entsorgungsarbeiten von Gebäuden und Gebäudeteilen.	Modul C1-C4: Emissionen, welche im Rahmen von Rückbau- und Entsorgungstätigkeiten anfallen, sind zum Zeitpunkt des Rückbaus zu bilanzieren.	Eigentum: Modul C1-C4: Dito direkter Investor. Miete: Es gilt lediglich die Rückbau- und Entsorgungsemissionen des Mieters aufzuführen.	Modul C1-C4: Emissionen, welche im Rahmen von Rückbau- und Entsorgungstätigkeiten anfallen, sind zum Zeitpunkt des Rückbaus zu bilanzieren.	Modul C1-C4: Emissionen, welche im Rahmen von Rückbau- und Entsorgungstätigkeiten anfallen, sind zum Zeitpunkt des Rückbaus zu bilanzieren.
Kategorie 6 – Geschäftsreisen Emissionen, die unmittelbar im Zusammenhang mit Geschäftsreisen im Geschäftsjahr anfallen. Ausgenommen sind Fahrzeuge im Besitz oder unter Kontrolle der Unternehmung (inkl. Mietfahrzeuge). Diese Emissionen werden dem Scope 1 oder Scope 2 angerechnet.	-	-	-	-
Kategorie 7 – Pendeln Emissionen, die im Geschäftsjahr durch die Arbeitswege der Mitarbeitenden entstehen.	-	-	-	-
Kategorie 8 – Angemietete oder geleaste Sachanlagen Emissionen von gemieteten Objekten, wenn diese für die Geschäftstätigkeit verwendet werden. Beinhaltet Energieverbräuche, wenn diese nicht bereits unter Scope 1 oder 2 berücksichtigt werden. Direkter Strombedarf ist immer unter Scope 2 ausgewiesen.	Falls Büroräumlichkeiten gemietet werden, sind diese unter „Corporate“ zu erfassen.	Miete: Teilmodul B6: Emissionen aus der Heizung und dem anteiligen Allgemeinstrom, sofern nicht bereits unter Scope 1+2 erfasst.	Falls Büroräumlichkeiten gemietet werden, sind diese unter „Corporate“ zu erfassen.	Falls weitere Maschinen dazu gemietet werden, müssen die Emissionen daraus hier aufgeführt werden.
Kategorie 9 – Nachgelagerter Transport und Distribution Transport und Vertrieb der vom berichtenden Unternehmen im Berichtsjahr verkauften Produkte zwischen den Standorten des berichtenden Unternehmens und dem Endverbraucher.	-	-	-	-
Kategorie 10 – Verarbeitung verkaufter Produkte Verarbeitung der im Berichtsjahr verkauften Zwischenprodukte durch nachgelagerte Unternehmen.	-	-	-	-
Kategorie 11 – Gebrauch / Nutzung verkaufter Produkte Die direkten Emissionen der Nutzungsphase verkaufter Produkte während ihrer erwarteten Lebensdauer.	Da die Liegenschaft beim Use Case Investor nicht als Produkt angeschaut wird, sind beim Verkauf die nachgelagerten Emissionen aus der Nutzungsphase nicht aufzuführen.	Nicht relevant – Begründung Dito direkter Investor.	Beim Projektentwickler versteht sich die Immobilie als Produkt. Modul B6: prognostizierte Betriebsmissionen der Nutzungsphase; Heizung und Strom. Modul B4: zukünftiger Ersatz. *	Grundsätzlich nicht relevant, da im Auftrag geplant und realisiert wird. Je nach Auftragsbeschreibung und Einflussmöglichkeit / Verantwortung, Bilanzierung analog Projektentwickler.
Kategorie 12 – End-of-Life Treatment verkaufter Produkte Emissionen, welche im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Rückbau und der Entsorgung verkaufter Produkte am Ende ihrer Lebensdauer entstehen.	Da die Liegenschaft beim Use Case Investor nicht als Produkt angeschaut wird, sind beim Verkauf die nachgelagerten Emissionen aus der Entsorgungsphase nicht aufzuführen.	Nicht relevant – Begründung Dito direkter Investor.	Beim Projektentwickler versteht sich die Immobilie als Produkt. Modul C1-C4: prognostizierte Emissionen während der Entsorgungsphase. *	Grundsätzlich nicht relevant, da im Auftrag geplant und realisiert wird. Je nach Auftragsbeschreibung und Einflussmöglichkeit / Verantwortung, Bilanzierung analog Projektentwickler.
Kategorie 13 – Vermietete oder geleaste Sachanlagen Emissionen, welche durch die unmittelbare Nutzung der Mietobjekte anfallen und nicht bereits in den Scope 1 oder 2 Emissionen abgebildet werden. Dabei handelt es sich um Scope 1 oder 2 Emissionen der Mietpartei (u.a. Mieterstrom, Kraftstoffe, etc.).	Teilmodul B6: Emissionen des betrieblichen Energieeinsatzes der Mieter; Strom, Wärme, Kraftstoffe und Abwasserreinigung, welche nicht bereits in Scope 1+2 enthalten sind.	Nicht relevant. Werden Flächen im Eigentum an Dritte vermietet, Erfassung unter "direkter Investor".	-	-
Kategorie 14 – Franchise Emissionen aus dem Geschäftsjahr, welche durch Franchising emittiert wurden.	-	-	-	-
Kategorie 15 – Investitionen Beschreibt die Scope 1 + 2 Emissionen aus Investitionen der Unternehmung im Geschäftsjahr, welche nicht bereits in den vorherigen Kategorien abgebildet sind.	Nur für "indirekten Immobilieninvestor" relevant; Modul B6: Scope 1+2 Emissionen aus den investierten Immobilien.	-	-	-

VORGELAGERTE EMISSIONEN – "CRADLE TO GATE"

NACHGELAGERTE EMISSIONEN – "GATE TO GRAVE"

Übersicht – Factsheet, abgeleitet aus:
WHITEPAPER "Scope 3 – Real Estate, Bilanzierung & Reporting"
Charta Kreislauforientiertes Bauen, Version 1.0 – 15. September 25
Bezug: <https://cbcharta.ch>

Detaillierte Information zu den Kategorien, Unternehmensstypen wie auch Berechnungsarten sind im Whitepaper zu finden. Die hier dargestellte Übersicht ist eine Vereinfachung daraus.

*- = Hier fallen keine spezifischen Emissionen aus Immobiliensicht an. Die Emissionen sind analog anderen Industrien auf Konzernebene zu erfassen.

* Kategorie 11 + 12 ist nur für Trader Developer relevant, nicht aber für Service Developer, da dieser nur im Auftrag entwickelt.

Bewertungslogiken

1) Planung / Optimierung: **Bilanzierung nach SIA 2032**

- Ermöglicht Emissionsoptimierung in der Planung
- Nicht direkt GHG-Protokoll-kompatibel (Überführung möglich)

2) Anreize: **CO₂-Reporting nach GHG-Protokoll**

- Setzt Verhaltensanreize durch Transparenz und Vergleichbarkeit
- Aggregiertes Reporting über alle Scopes führt zu Doppelzählungen
- Immobilien-spezifisch: Ein hoher Scope-3-Wert ist kein Risikosignal im industriellen Sinn
- Anreizwirkung im Kontext der Schweizer Vorsorge nur so lange plausibel, wie kostenneutrale Dekarbonisierung unterstellt wird
- GHG-Protokoll, Scope 3 ist nicht kompatibel mit dem Netto-Null-Logik gemäss Paris-Agreement

3) (Physikalische) **Netto-Null-Ziele (Paris-Pfad / UNFCCC-Logik)**

- Explizite Zielverpflichtung der Schweiz und mutmasslich vieler Investoren: Ohne Scope 3!
- Inländerprinzip; geringe Aussagekraft bei global integrierten Wertschöpfungsketten

Netto-Null-Ziele (Paris-Pfad / UNFCCC-Logik)

- Territorium (Land)
- **Emissionsquellen**
 - **Energie:** Verbrennung fossiler Energien (Kraftwerke, Verkehr, Gebäude, Industrieenergie).
 - **Industrieprozesse und Produktnutzung:** Prozessbedingte Emissionen aus chemischen oder physikalischen Reaktionen (z. B. Zement, Stahl, F-Gase).
 - **Landwirtschaft:** Biologische Emissionen (Methan aus Vieh, Lachgas aus Böden).
 - **Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft:** CO₂-Flüsse aus Böden, Wäldern und Landnutzungsänderungen.
 - **Abfall:** Deponien, Abwasser, Abfallbehandlung.
- Zeit (jährliche Inventare)

- Energie
- Verkehr
- Gebäude
- Industrie
- Landwirtschaft

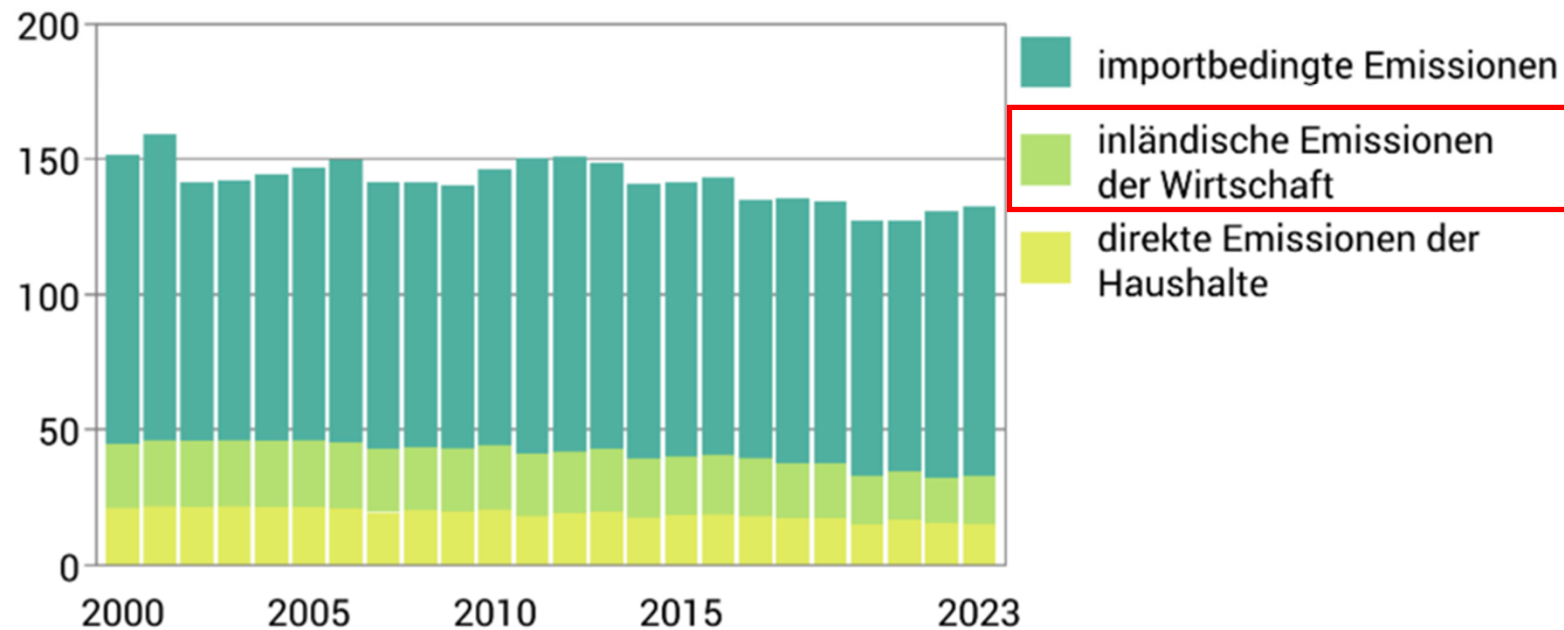
Keine eigentliche Systematik der Emissionsinventare der internationalen Klimarechnung.

Was deckt das GHG-Protocol (Scope 1) ab?

Treibhausgas-Fussabdruck

Treibhausgasemissionen aufgrund der inländischen Endnachfrage

Millionen Tonnen CO₂-Äquivalente



Quelle: BFS – Umweltgesamtrechnung

© BFS 2025