# REIDA
# $CO_2e$-REPORT
# 2026



## Portfolio

### Anlagefonds XKG Immobilien mixed-used net zero CH

**Eigentümer*in**
Anlagefonds XKG

**Reportingperiode**
2024 (Kalenderjahr)
2025 (Kalenderjahr)

**ESG-Kennzahlen**
Endenergie Betrieb Liegenschaft
$CO_2e$-Emissionen Betrieb Liegenschaft

**Herausgeber*in**
REIDA: info@reida.ch
Pooling-Agent: info@icccon.ch

**Ort, Datum**
Zürich, 30.10.26

**Vorgezogener $CO_2e$-Report**
(Review | neue Daten | final)
Termine individuell, Benchmark per 10.12.2026

**$CO_2e$-Benchmark und -Report**
(Review | neue Daten | final mit Benchmark)
30.10.2026 | 20.11.2026 | 10.12.2026

Hinweis: Benchmark-Werte erst ab 10.12.2026 final

# SUMMARY

1

Der **REIDA $CO_2e$-Report 2026** bilanziert die Umweltkennzahlen **Energie und $CO_2e$** aus dem **Betrieb der Liegenschaften**. Der Report bildet die Kalenderjahre **2025 und 2024** ab. Für die Bilanzierung wird die **REIDA Methodik V1.2.3** verwendet. Die Bilanzgrenze umfasst **Scope 1 und Scope 2** gemäss **Greenhouse Gas Protocol**. Weitere Scopes werden im Anhang ausgewiesen. Dieses **Summary** sowie der **Technical Report** legen einen Fokus auf die **6 REIDA-KPIs**. Diese KPIs entsprechen den **Mindestanforderungen** der **AMAS** und der **KGAST**: **Abdeckungsgrad**, **Energieverbrauch**, **Energieintensität**, **Anteil erneuerbare Energie** (Energieträgermix), **$CO_2e$-Emissionen** und **$CO_2e$-Emissionsintensität**.
Tabellarisch werden sämtliche **REIDA-KPIs** abgebildet, grafisch abgebildet werden nur die **vergleichbaren KPIs** für das **Jahr 2025**:

2



Energieintensität

84.7

kWh/$m^2_{EBF}$



$CO_2e$-Emissions-intensität

8.8

kg$CO_2e/m^2_{EBF}$



Anteil erneuerbare Energie

42.1

kWh-%



Abdeckungsgrad

100.0

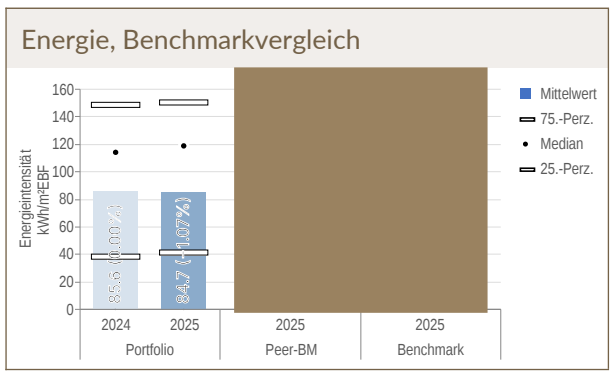
$m^2_{EBF}$-%

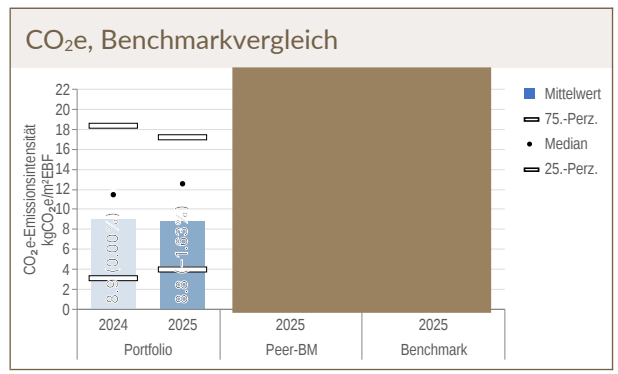
## REIDA KPIS NUMERISCH SCOPE 1+2

| | Einheit | Portfolio 2024 | Portfolio 2025 | 4 Δ [%] | Peer-BM* 2025 | Benchmark 2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | # Portfolios | - | - | - | | |
| Abdeckungsgrad | EBF-% | 100.0 | 100.0 | 0.0 | | |
| Energieverbrauch | MWh/a | 6'076 | 6'414 | 5.6 | | |
| Energieintensität | kWh/$m^2_{EBF}$ | 85.6 | 84.7 | -1.1 | | |
| Anteil erneuerbare Energie | kWh-% | 42.6 | 42.1 | -0.5 | | |
| $CO_2e$-Emissionen | t$CO_2e$/a | 632 | 663 | 5.0 | | |
| $CO_2e$-Emissionsintensität | kg$CO_2e/m^2_{EBF}$ | 8.9 | 8.8 | -1.6 | | |

Hinweis: *Peer-Benchmark-Gruppe des vorliegenden Portfolios: Kommerziell (siehe auch «Benchmark» im Glossar)

## REIDA KPIS GRAFISCH SCOPE 1+2






**1 Aufbau des Summary**
Eine Seite: oben die vergleichbaren KPIs grafisch, darunter alle 6 REIDA-KPIs mit Vorjahres- und Benchmarkvergleich. Details im Technical Report, Bilanzen im Anhang.

**2 Vergleichbare KPIs**
Nur grössenunabhängige KPIs: Intensitäten, Anteil erneuerbare Energie, Abdeckungsgrad.

**3 Die 6 REIDA-KPIs**
Abdeckungsgrad, Energieverbrauch, Energieintensität, Anteil erneuerbare Energie, CO2e-Emissionen, CO2e-Emissionsintensität – erfüllen die Mindestanforderungen von AMAS und KGAST.
Bilanzgrenze der REIDA-KPIs (Scope 1+2): eigentümerkontrollierte Bestandesliegenschaften mit genügend Energiedaten – ohne Transaktionen, Neubauten, Gesamterneuerungen, mieterkontrollierte Liegenschaften und Mieterenergie. Energiewerte klimakorrigiert.

**4 Jahresvergleich**
Veränderung in %, bei Anteilen in Prozentpunkten. Absolutwerte ändern sich auch mit dem Bestand – für die Entwicklung die Intensitäten betrachten. CO2e des aktuellsten Jahres ist provisorisch.

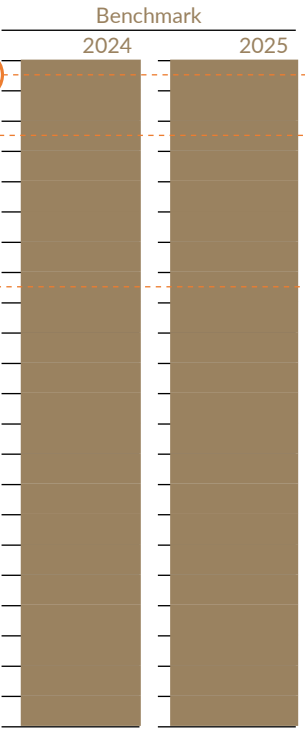
# GLOSSAR

| | |
|---|---|
| Abdeckungsgrad | Massgebende Fläche «fertiger Bauten»/Bestandesliegenschaften mit gemessener Energie (ohne Transaktionen, Neubauten, Gesamterneuerungen) dividiert durch die gesamte Fläche sämtlicher «fertiger Bauten»/Bestandesliegenschaften. |
| Benchmark | Aggregierung sämtlicher Energie- und $CO_2$e-Werte der Teilnehmenden innerhalb eines Reportingjahres. Es findet keine portfoliospezifische Gewichtung (Nutzung, Alter) des Benchmarks statt; Peer-Benchmarkwerte mit Peer-Gruppen nach KKV (Wohnen, Gemischt, Kommerziell) werden ausgewiesen (Summary); nutzungsspezifische Benchmarkwerte werden ausgewiesen (Technical Report und Anhang). |
| Bestandesliegenschaft | Entspricht GRESB «Standing Investments», AMAS «Fertige Bauten»; Bestandesliegenschaften sind relevant für die Erfassung der Energieverbräuche. |
| Betriebsenergie/Endenergie | Der Bilanzumfang des REIDA $CO_2$e-Reports umfasst den betrieblichen Energieeinsatz, die Betriebsenergie auf Stufe Endenergie der Liegenschaften eines Immobilienportfolios. Darunter fällt insbesondere Energie für Heizung, Warmwasser, Kälte, Allgemeinstrom und Mieterstrom. Erfasst und bilanziert werden nur gemessene Verbrauchswerte. Die Energiedaten sind genügend, wenn die vom Eigentümer eingekaufte Energie vollständig deklariert wird und die Messperiode mindestens 3 Monate innerhalb des Reportingjahres liegt. Die hier ausgewiesenen Kennzahlen sind klimakorrigiert. |
| Biomasse | Entspricht den Energieträgern Stückholz, Holzschnitzel und Pellets. |
| Elektrizität Wärme direkt | Elektrizität für Elektro-Direktheizungen/Widerstandsheizungen (Heizlüfter, Elektrofussbodenheizung, Infrarotheizung). |
| Energiebezugsfläche EBFcalc | Für den REIDA $CO_2$e-Report wird die Energiebezugsfläche EBFcalc (kurz EBF) als Bezugsgrösse für die Intensitätskennzahlen festgelegt. Die EBFcalc berechnet REIDA anhand einheitlich definierten Flächen-Umrechnungsfaktoren aus der vermietbaren Fläche (VMF). |
| Entwicklungen/Neubauten/ Ersatzneubauten | Entspricht GRESB «Developments», AMAS «keine fertigen Bauten»; diese sind nicht relevant für die Erfassung der Energieverbräuche. |
| Erneuerbare Energie | Unter erneuerbaren Energien werden regenerative Energien aus Wasser, Sonne, Wind, Biomasse, biogenen Abfällen und Erdreich (Geothermie) zusammengefasst. |
| Fossile Energie | Unter fossiler Energie werden endliche Energien aus Öl, Erdgas und Kohle zusammengefasst; Uran (nukleare Energie) ist weder erneuerbar noch fossil. |
| Gesamte Fläche | Energiebezugsfläche aller Bestandesliegenschaften unabhängig von der Verfügbarkeit von Energiedaten. |
| Gesamterneuerungen | Entspricht GRESB «Major Renovations», AMAS «keine fertigen Bauten»; Liegenschaften, an welchen in der Reportingperiode bauliche Massnahmen durchgeführt werden und die Leerstandsquote temporär über 50% steigt; Gesamterneuerungen sind nicht relevant für die Erfassung der Energieverbräuche. |
| Greenhouse Gas Protocol GHGP | REIDA richtet sich für das $CO_2$e-Emissionsreporting sowie das Benchmarking nach der Methodik des Greenhouse Gas Protocols (GHGP). |
| Location-based Ansatz | Die Kennzahlen $CO_2$e (Portfolio, Teilportfolios nach Nutzungen und Benchmark) werden standardmässig mit jahresaktuellen «location-based»-, «CH-Mix»-, Faktoren berechnet (siehe Anhang). |
| Market-based Ansatz | Die Kennzahlen $CO_2$e werden ergänzend auch mit dem «market-based»-Ansatz, «Energieprodukte» ausgegeben, insofern der Eigentümer Angaben zu den Energieprodukten macht. Diese Auswertung erfolgt nur für das Gesamtportfolio und nicht für die Teilportfolioauswertungen und den Benchmark. |
| Massgebliche Fläche | Energiebezugsfläche der Bestandesliegenschaften mit Daten zur gemessenen Betriebsenergie. |
| Mieter beschaffte Energie | Durch Mieter beschaffte/eingekaufte Energie, insbesondere der Mieterstrom, u.a. bei mieterkontrollierten Liegenschaften (ugs. «Single Tenants») auch Energie für Brennstoffe/Wärme; diese Angabe ist nicht relevant für die REIDA KPIs und den Benchmark (Scope 1 und Scope 2 Betrachtung), jedoch für die standardisierte Energie- und $CO_2$e-Bilanz nach dem «whole building approach» (siehe Anhang). |
| Nahwärme | Wärmeverbund innerhalb eines Areals oder einer Überbauung; im Unterschied zur Fernwärme befindet sich das Verteilnetz nicht auf öffentlichem Grund. |
| Nutzung Büro | Gebäudenutzungskategorie «Büro» für die Teilportfolioauswertung mit entsprechendem Benchmark; Hauptnutzung (VMF) Büro mit maximal 20% Nebennutzung. |
| Nutzung Gemischt | Gebäudenutzungskategorie «Gemischt» mit Hauptnutzung (VMF) Wohnen, Büro oder Verkauf und einer Nebennutzung über 20%. |
| Nutzung Übrige | Gebäudenutzungskategorie «Übrige» mit Hauptnutzung (VMF) Industrie, Logistik/Lager, Hotellerie, Gesundheit, Sport, Bildung und Andere mit oder ohne Nebennutzung. |
| Nutzung Verkauf | Gebäudenutzungskategorie «Verkauf» mit Hauptnutzung (VMF) Verkauf und maximal 20% Nebennutzung. |
| Nutzung Wohnen | Gebäudenutzungskategorie «Wohnen» mit Hauptnutzung (VMF) Wohnen und maximal 20% Nebennutzung. |
| Out-of-scope Emissionen | Biogene $CO_2$e-Emissionen (Holz, Biogas, biogene Abfälle). |
| Scope 1 Emissionen | Direkt erzeugte $CO_2$e-Emissionen, hier durch die Verbrennung von eigentümerseitig eingekauften Brennstoffen (Heizöl, Heizgas, Biomasse). |
| Scope 2 Emissionen | Indirekt erzeugte $CO_2$e-Emissionen, hier durch die vom Eigentümer eingekaufte elektrische Energie und Wärmeenergie (Nah- und Fernwärme). |
| Scope 3.13 Emissionen | Erzeugte $CO_2$e-Emissionen (direkt und indirekt, aber ohne Upstream-Emissionen), hier durch die vom Mieter eingekaufte elektrische Energie, Wärmeenergie (Nah- und Fernwärme) und vom Mieter eingekaufte Brennstoffe. |
| Scope 3.3 Emissionen | Entspricht den Upstream-Emissionen durch vorgelagerte Prozesse wie beispielsweise die Erstellung/den Rückbau von Kraftwerken oder die Bereitstellung fossiler Energieträger; bezieht sich auf die vom Eigentümer eingekaufte Energie. |
| Transaktionen | Akquisitionen und Liquidationen innerhalb des Reportingjahres sind nicht relevant für die Erfassung der Energieverbräuche. |
| «whole building approach» | Energie- und $CO_2$e-Bilanzierung unter Berücksichtigung der vom Mieter beschafften Energie, insbesondere auch des Mieterstroms. |

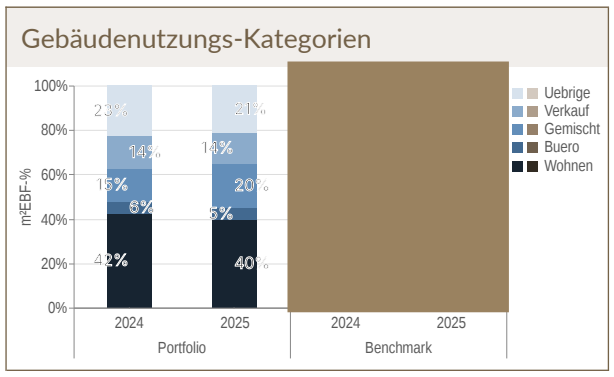
# TECHNICAL REPORT (I/IV)

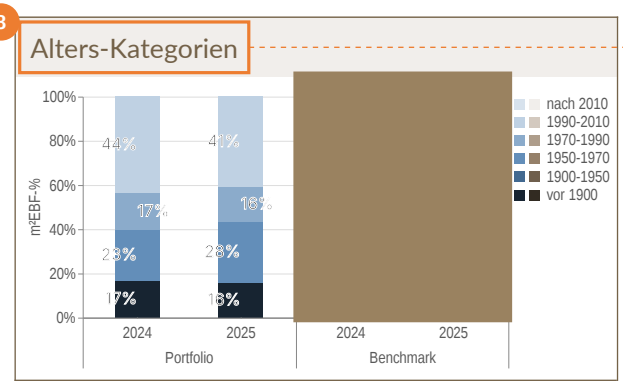
## PORTFOLIO-CHARAKTERISTIK

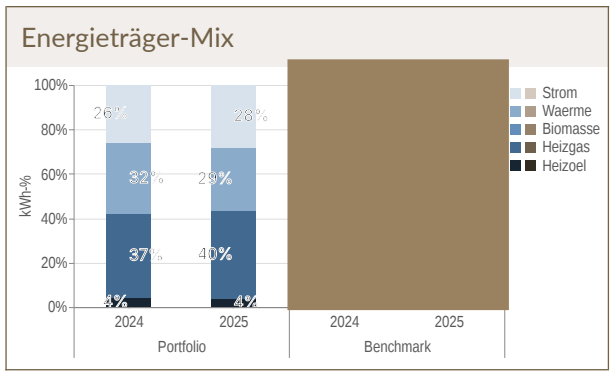
| | | | Portfolio | | Benchmark | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | Kennzahlen | Einheit | 2024 | 6 2025 | 2024 | 2025 |
| | **# Liegenschaften für REIDA KPIs[1)]** | **#** | **16** | **18** | | |
| | Bestand mit genügend Energiedaten | # | 9 | 10 | | |
| | Bestand ohne genügend Energiedaten | # | 0 | 0 | | |
| | Transaktionen | # | 3 | 4 | | |
| | Gesamterneuerungen/Entwicklungen | # | 4 | 4 | | |
| 7 | **# Liegenschaften «whole building approach»[2)]** | **#** | **21** | **23** | | |
| | Bestand mit genügend Energiedaten | # | 8 | 8 | | |
| | Bestand ohne genügend Energiedaten | # | 6 | 7 | | |
| | Transaktionen | # | 3 | 4 | | |
| | Gesamterneuerungen/Entwicklungen | # | 4 | 4 | | |
| | **# Liegenschaften Bestand für REIDA KPIs[3)]** | **#** | **9** | **10** | | |
| | Wohnen | # | 2 | 2 | | |
| | Büro | # | 2 | 2 | | |
| | Gemischt | # | 3 | 4 | | |
| | Verkauf | # | 1 | 1 | | |
| | Übrige | # | 1 | 1 | | |
| | **∑ EBF Liegenschaften Bestand für REIDA KPIs[3)]** | **$m^2_{EBF}$** | **70'961** | **75'720** | | |
| | Wohnen | $m^2_{EBF}$ | 29'936 | 29'936 | | |
| | Büro | $m^2_{EBF}$ | 3'911 | 3'911 | | |
| | Gemischt | $m^2_{EBF}$ | 10'561 | 15'321 | | |
| | Verkauf | $m^2_{EBF}$ | 10'274 | 10'274 | | |
| | Übrige | $m^2_{EBF}$ | 16'278 | 16'278 | | |



Hinweis: Verwendete Symbole: #: Anzahl, ∑: Summenwert; 1)REIDA-KPIs, Eigentümerkontrollierte Liegenschaften ohne Berücksichtigung der Mieterenergie (Scope 1+2), 2)«whole building approach», mit Berücksichtigung der mieterkontrollierten Liegenschaften und der Mieterenergie; 3)Bestand mit genügend Energiedaten; die nachfolgenden Abbildungen richten sich nach der Bilanzgrenze der REIDA-KPIs: Eigentümerkontrollierte Bestandesliegenschaften mit genügend Energiedaten ohne die Berücksichtigung der Mieterenergie




### Disclaimer

Limited Assurance ISAE 3000: Dieser Report wurde in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den Kriterien der REIDA methodischen Grundlagen V1.2.3 erstellt. Die externe Prüfung über die Korrektheit der finalen Umweltkennzahlen obliegt den Teilnehmenden und fällt nicht in den Prüfungsumfang der Limited Assurance;

Rundungsdifferenzen: Die ausgewiesenen Summenwerte stimmen möglicherweise nicht mit den Einzelwerten überein;

Hinweise zur REIDA Methodik V1.2.3: Emissionen aus der Verbrennung fossil basierter Abfälle («anergene Emissionen») werden unter Scope 2 bilanziert. Die Emissionsfaktoren für Strom richten sich nach dem Strommix HKN (Pronovo, siehe Anhang). Die Emissionsfaktoren für Strom und Fernwärme für das jeweils aktuellste Reportingjahr sind provisorisch (Vorjahreswerte) und werden im Folgejahr durch jahresspezifische Werte ersetzt. Entsprechend sind die Emissionswerte für das aktuellste Reportingjahr als provisorisch zu betrachten. Weitere strukturelle und methodische Änderungen sind vorbehalten.



**5 Liegenschaften für REIDA-KPIs**

Eigentümerkontrollierte Liegenschaften nach Status.
Abdeckungsgrad = EBF Bestand mit genügend Energiedaten ÷ EBF gesamter Bestand (flächengewichtet). Transaktionen, Neubauten und Gesamterneuerungen zählen nicht dazu.

**6 Prüfhinweis: Summenkontrolle**

Die Status-Kategorien müssen die Gesamtzahl ergeben – sonst ist eine Liegenschaft falsch klassiert oder doppelt erfasst.

**7 «whole building approach»**

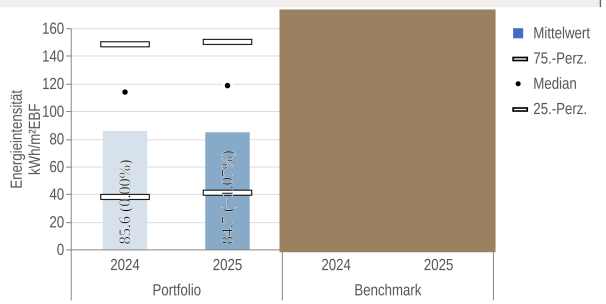
Alle Liegenschaften inkl. mieterkontrollierte. «Genügend Energiedaten» heisst hier: auch der Mieterstrom ist erfasst.
Ergänzende Auswertung im Anhang, nicht Teil der REIDA-KPIs und des Benchmarks.

**8 Alterskategorie**

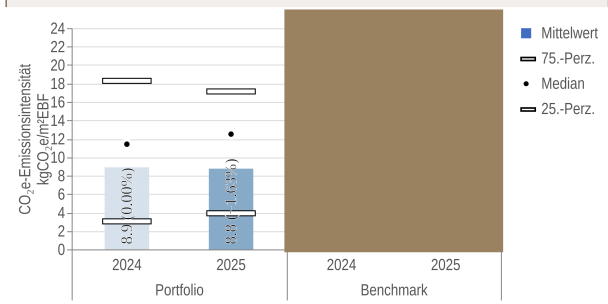
Massgebend ist max(Baujahr; Erneuerungsjahr).

# PORTFOLIO-VERGLEICH REIDA KPIS (SCOPE 1+2)

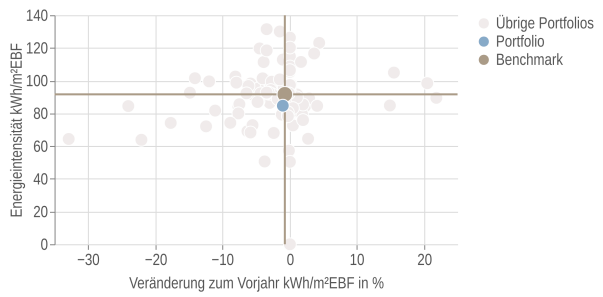
## Energie, Benchmarkvergleich



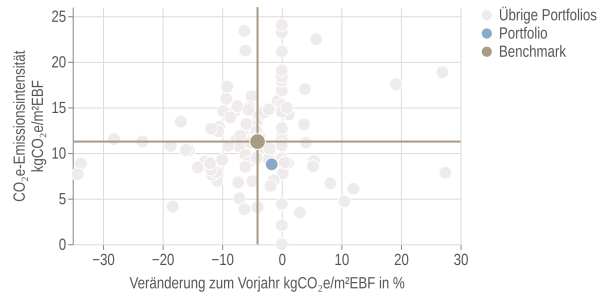

## $CO_2e$, Benchmarkvergleich




9 **Energie, Portfolio vs. übrige Portfolios**

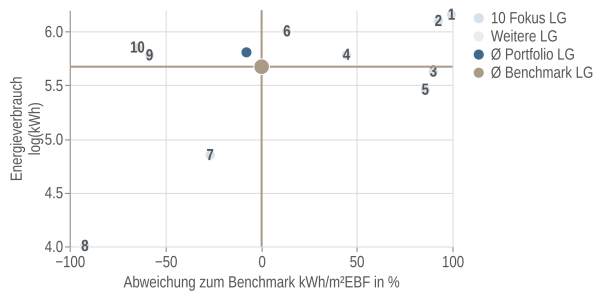



10 **$CO_2e$, Portfolio vs. übrige Portfolios**



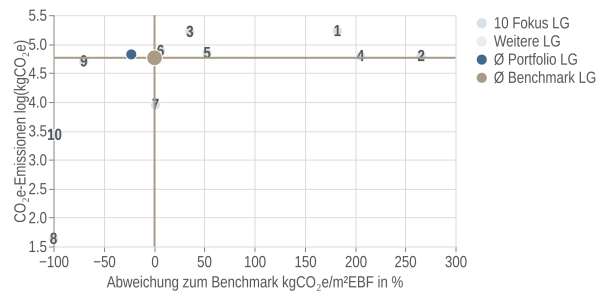

# KEY ASSETS

11 **Energie, Liegenschaft vs. übrige Liegenschaften**




Hinweis: Ø LG: Liegenschaft mit Flächen- und Verbrauchs-mittelwert des Portfolios resp. des Benchmarks

12 **$CO_2e$, Liegenschaft vs. übrige Liegenschaften**




Hinweis: Ø LG: Liegenschaft mit Flächen- und Emissionsmittelwert des Portfolios resp. des Benchmarks

### Energie, 10 grössten Abweichungen zum Benchmark

| Rang | ID Liegenschaft | MWh |
|---|---|---|
| 1 | 6003 | 717 |
| 2 | 6051 | 605 |
| 3 | 6005 | 202 |
| 4 | 6055 | 187 |
| 5 | 6053 | 133 |
| 6 | 6001 | 121 |
| 7 | 6054 | -26 |
| 8 | 6004 | -115 |
| 9 | 6007 | -837 |
| 10 | 6002 | -1'288 |

Hinweis: Die entsprechende Liegenschaft wird mit einer repräsentativen Benchmark-Liegenschaft gleicher Nutzung und gleicher Grösse (EBFcalc) verglichen.

### $CO_2e$, 10 grössten Abweichungen zum Benchmark

| Rang | ID Liegenschaft | $tCO_2e$ |
|---|---|---|
| 1 | 6003 | 108 |
| 2 | 6053 | 45 |
| 3 | 6001 | 43 |
| 4 | 6005 | 42 |
| 5 | 6055 | 24 |
| 6 | 6051 | 5 |
| 7 | 6054 | 0 |
| 8 | 6004 | -14 |
| 9 | 6007 | -114 |
| 10 | 6002 | -268 |

Hinweis: analog Energie

**9 Portfolio vs. übrige Portfolios – Energie**
Ein Punkt = ein Portfolio, Kreuz = Benchmark. x: Veränderung zum Vorjahr, y: Energieintensität. Ziel: links unten.

**10 Portfolio vs. übrige Portfolios – CO2e**
Analog Energie, y: Emissionsintensität (Treiber: Anteil fossil). Ziel: links unten.

**11 Key Assets – Energie**
Zeigt, welche Liegenschaften die Energiebilanz des Portfolios am stärksten prägen.
- Punkte: je eine Liegenschaft des Portfolios; nummeriert sind die 10 Liegenschaften mit den grössten Abweichungen (Tabelle unten).
- Ø LG: hypothetische Durchschnittsliegenschaft des Portfolios bzw. des Benchmarks (mittlere Fläche × mittlere Intensität) als Referenzpunkt.
- x-Achse: Abweichung der Energieintensität von einer Vergleichsliegenschaft gleicher Nutzung und Grösse in % – rechts ineffizienter, links effizienter.
- y-Achse: absoluter Energieverbrauch (logarithmisch) – oben grosse Verbraucher, meist grosse Liegenschaften.

Lesart: rechts oben = gross und ineffizient → grösster Hebel für Massnahmen; rechts unten = ineffizient, aber wenig Einfluss aufs Portfolio; links oben = gross, aber effizient. Extreme Lagen zuerst auf Datenfehler prüfen.

**12 Key Assets – CO2e**
Analog Energie. Rechts oben = gross und fossil beheizt.

**13 Prüfhinweis: Ausreisser**
Mehr-/Minderverbrauch gegenüber einer Benchmark-Liegenschaft gleicher Nutzung und Grösse. Extreme Werte zuerst auf Datenfehler prüfen: Einheit, Messperiode, fehlende oder doppelte Zähler, Fläche.

## REIDA KPIS NUMERISCH (SCOPE 1+2)

| | | Portfolio | | | Benchmark | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Gesamtportfolio** | **Einheit** | **2024** | **2025** | **Δ [%]** | 2024 | 2025 | Δ [%] |
| Gesamte Fläche EBF | $m^2_{EBF}$ | 70'961 | 75'720 | 6.7 | | | |
| Massgebliche Fläche EBF | $m^2_{EBF}$ | 70'961 | 75'720 | 6.7 | | | |
| **Abdeckungsgrad** | **EBF-%** | **100.0** | **100.0** | **0.0** | | | |
| **Energieverbrauch** | **MWh/a** | **6'076** | **6'414** | **5.6** | | | |
| **Energieintensität** | **kWh/$m^2_{EBF}$** | **85.6** | **84.7** | **-1.1** | | | |
| Unsicherheit Energieintensität | kWh/$m^2_{EBF}$ | ±19.3 | ±18.6 | -3.7 | | | |
| **Anteil erneuerbare Energie** | **kWh-%** | **42.6** | **42.1** | **-0.5** | | | |
| **$CO_2$e-Emissionen** | **t$CO_2$e/a** | **632** | **663** | **5.0** | | | |
| **$CO_2$e-Emissionsintensität** | **kg$CO_2$e/$m^2_{EBF}$** | **8.9** | **8.8** | **-1.6** | | | |
| Unsicherheit Emissionsintensität | kg$CO_2$e/$m^2_{EBF}$ | ±1.9 | ±1.8 | -4.2 | | | |
| **Teilportfolio Wohnen** | | | | | | | |
| Gesamte Fläche EBF | $m^2_{EBF}$ | 29'936 | 29'936 | 0.0 | | | |
| Massgebliche Fläche EBF | $m^2_{EBF}$ | 29'936 | 29'936 | 0.0 | | | |
| **Abdeckungsgrad** | **EBF-%** | **100.0** | **100.0** | **0.0** | | | |
| **Energieverbrauch** | **MWh/a** | **1'785** | **1'717** | **-3.8** | | | |
| **Energieintensität** | **kWh/$m^2_{EBF}$** | **59.6** | **57.3** | **-3.8** | | | |
| Unsicherheit Energieintensität | kWh/$m^2_{EBF}$ | ±18.9 | ±18.1 | -3.9 | | | |
| **Anteil erneuerbare Energie** | **kWh-%** | **43.4** | **43.6** | **0.2** | | | |
| **$CO_2$e-Emissionen** | **t$CO_2$e/a** | **173** | **166** | **-4.3** | | | |
| **$CO_2$e-Emissionsintensität** | **kg$CO_2$e/$m^2_{EBF}$** | **5.8** | **5.5** | **-4.3** | | | |
| Unsicherheit Emissionsintensität | kg$CO_2$e/$m^2_{EBF}$ | ±1.7 | ±1.6 | -4.3 | | | |
| **Teilportfolio Büro** | | | | | | | |
| Gesamte Fläche EBF | $m^2_{EBF}$ | 3'911 | 3'911 | 0.0 | | | |
| Massgebliche Fläche EBF | $m^2_{EBF}$ | 3'911 | 3'911 | 0.0 | | | |
| **Abdeckungsgrad** | **EBF-%** | **100.0** | **100.0** | **0.0** | | | |
| **Energieverbrauch** | **MWh/a** | **486** | **497** | **2.4** | | | |
| **Energieintensität** | **kWh/$m^2_{EBF}$** | **124.2** | **127.1** | **2.4** | | | |
| Unsicherheit Energieintensität | kWh/$m^2_{EBF}$ | ±43.0 | ±44.8 | 4.1 | | | |
| **Anteil erneuerbare Energie** | **kWh-%** | **12.9** | **19.1** | **6.1** | | | |
| **$CO_2$e-Emissionen** | **t$CO_2$e/a** | **75** | **71** | **-5.0** | | | |
| **$CO_2$e-Emissionsintensität** | **kg$CO_2$e/$m^2_{EBF}$** | **19.2** | **18.2** | **-5.0** | | | |
| Unsicherheit Emissionsintensität | kg$CO_2$e/$m^2_{EBF}$ | ±6.4 | ±6.1 | -5.0 | | | |
| **Teilportfolio Gemischt** | | | | | | | |
| Gesamte Fläche EBF | $m^2_{EBF}$ | 10'561 | 15'321 | 45.1 | | | |
| Massgebliche Fläche EBF | $m^2_{EBF}$ | 10'561 | 15'321 | 45.1 | | | |
| **Abdeckungsgrad** | **EBF-%** | **100.0** | **100.0** | **0.0** | | | |
| **Energieverbrauch** | **MWh/a** | **1'673** | **2'161** | **29.2** | | | |
| **Energieintensität** | **kWh/$m^2_{EBF}$** | **158.4** | **141.1** | **-11.0** | | | |
| Unsicherheit Energieintensität | kWh/$m^2_{EBF}$ | ±52.4 | ±40.3 | -23.2 | | | |
| **Anteil erneuerbare Energie** | **kWh-%** | **55.5** | **49.1** | **-6.4** | | | |
| **$CO_2$e-Emissionen** | **t$CO_2$e/a** | **153** | **208** | **36.4** | | | |
| **$CO_2$e-Emissionsintensität** | **kg$CO_2$e/$m^2_{EBF}$** | **14.4** | **13.6** | **-6.0** | | | |
| Unsicherheit Emissionsintensität | kg$CO_2$e/$m^2_{EBF}$ | ±4.8 | ±3.9 | -19.1 | | | |
| **Teilportfolio Verkauf** | | | | | | | |
| Gesamte Fläche EBF | $m^2_{EBF}$ | 10'274 | 10'274 | 0.0 | | | |
| Massgebliche Fläche EBF | $m^2_{EBF}$ | 10'274 | 10'274 | 0.0 | | | |
| **Abdeckungsgrad** | **EBF-%** | **100.0** | **100.0** | **0.0** | | | |
| **Energieverbrauch** | **MWh/a** | **1'484** | **1'436** | **-3.2** | | | |
| **Energieintensität** | **kWh/$m^2_{EBF}$** | **144.4** | **139.8** | **-3.2** | | | |
| Unsicherheit Energieintensität | kWh/$m^2_{EBF}$ | ±55.1 | ±53.3 | -3.2 | | | |
| **Anteil erneuerbare Energie** | **kWh-%** | **29.2** | **30.3** | **1.1** | | | |
| **$CO_2$e-Emissionen** | **t$CO_2$e/a** | **177** | **168** | **-5.1** | | | |
| **$CO_2$e-Emissionsintensität** | **kg$CO_2$e/$m^2_{EBF}$** | **17.2** | **16.3** | **-5.1** | | | |
| Unsicherheit Emissionsintensität | kg$CO_2$e/$m^2_{EBF}$ | ±6.6 | ±6.2 | -5.1 | | | |
| **Teilportfolio Übrige** | | | | | | | |
| Gesamte Fläche EBF | $m^2_{EBF}$ | 16'278 | 16'278 | 0.0 | | | |
| Massgebliche Fläche EBF | $m^2_{EBF}$ | 16'278 | 16'278 | 0.0 | | | |
| **Abdeckungsgrad** | **EBF-%** | **100.0** | **100.0** | **0.0** | | | |
| **Energieverbrauch** | **MWh/a** | **647** | **603** | **-6.9** | | | |
| **Energieintensität** | **kWh/$m^2_{EBF}$** | **39.8** | **37.0** | **-6.9** | | | |
| Unsicherheit Energieintensität | kWh/$m^2_{EBF}$ | ±15.5 | ±14.4 | -6.9 | | | |
| **Anteil erneuerbare Energie** | **kWh-%** | **59.8** | **59.9** | **0.1** | | | |
| **$CO_2$e-Emissionen** | **t$CO_2$e/a** | **54** | **50** | **-7.4** | | | |
| **$CO_2$e-Emissionsintensität** | **kg$CO_2$e/$m^2_{EBF}$** | **3.3** | **3.1** | **-7.4** | | | |
| Unsicherheit Emissionsintensität | kg$CO_2$e/$m^2_{EBF}$ | ±1.3 | ±1.2 | -7.4 | | | |

**14** **KPIs wie im Summary, zusätzlich Flächen und Unsicherheit**

Flächen zur Herleitung des Abdeckungsgrads. Unsicherheit (95 %) aus Messung, Abweichung Mess-/Reportingperiode und Flächenumrechnung VMF → EBF.

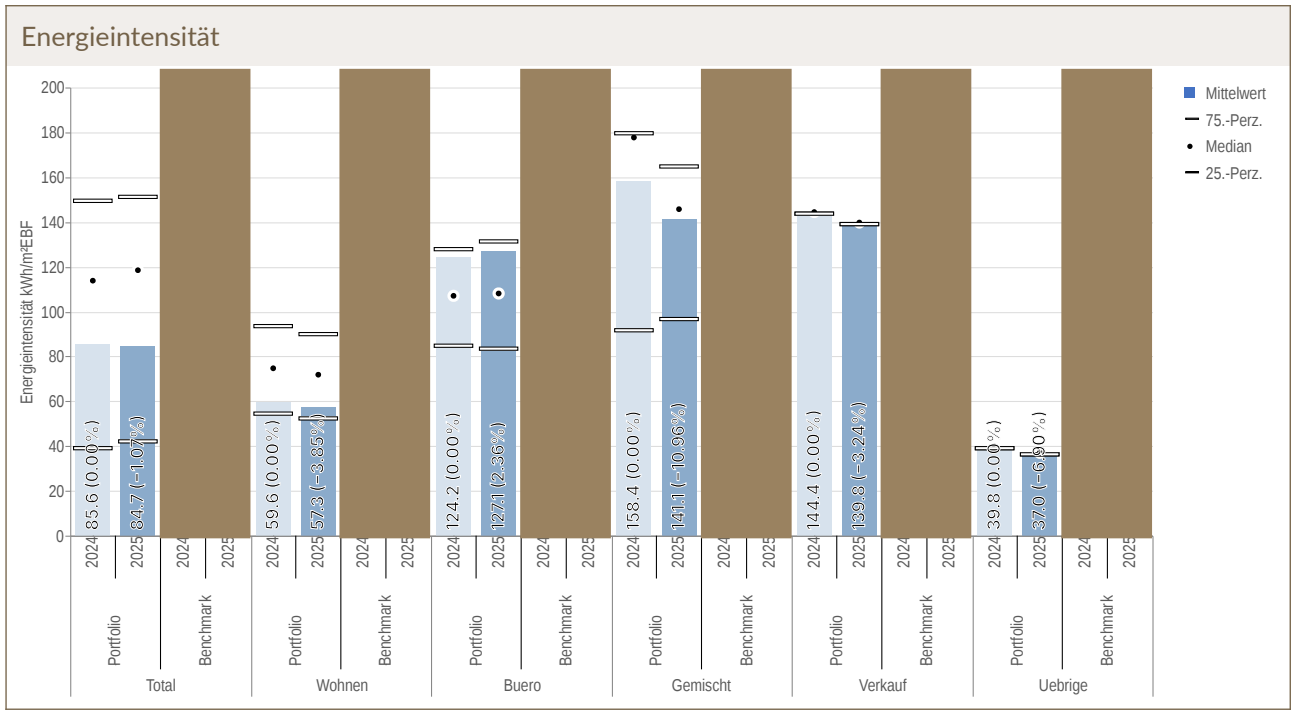
**15** **Nutzungsspezifische Auswertung**

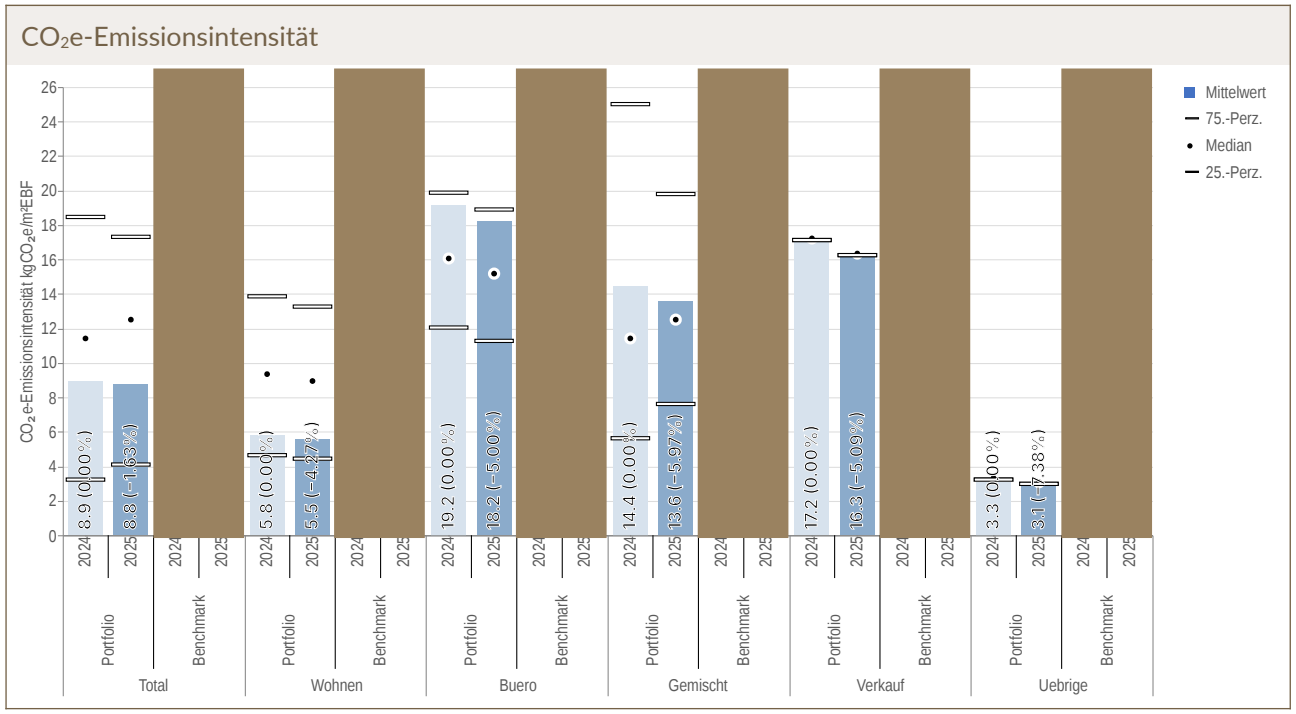
Vergleich mit dem Benchmark derselben Nutzung. Bei kleinen Teilportfolios prägen einzelne Liegenschaften das Ergebnis.

# TECHNICAL REPORT (IV/IV)

16 REIDA KPIS GRAFISCH (SCOPE 1+2)

16 **Prüfhinweis: Streuung**
Balken = Mittelwert, Marker = 25./50./75. Perzentil. Grosse Streuung deutet auf Ausreisser hin.



# ANHANG: BILANZ | GESAMTPORTFOLIO «LOCATION-BASED»

## STANDARDISIERTE ENERGIEBILANZ

| | Einheit | 2024 REIDA-KPIs* EK LG | 2025 REIDA-KPIs* EK LG | 2024 «whole building approach»** EK LG | | EK & MK LG | 2025 «whole building approach»** EK LG | | EK & MK LG |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| # LG gesamte Fläche | Anzahl # | 9 | 10 | 9 | + 5 | = 14 | 10 | + 5 | = 15 |
| # LG massgebliche Fläche | Anzahl # | 9 | 10 | 4 | + 4 | = 8 | 4 | + 4 | = 8 |
| Gesamte Fläche VMF[1] | $m^2_{VMF}$ | 60'776 | 64'923 | 60'776 | + 32'779 | = 93'555 | 64'923 | + 32'779 | = 97'702 |
| Massgebliche Fläche VMF[1] | $m^2_{VMF}$ | 60'776 | 64'923 | 34'913 | + 23'191 | = 58'104 | 34'913 | + 23'191 | = 58'104 |
| Gesamte Fläche EBF[1] | $m^2_{EBF}$ | 70'961 | 75'720 | 70'961 | + 38'880 | = 109'841 | 75'720 | + 38'880 | = 114'600 |
| Massgebliche Fläche EBF[1] | $m^2_{EBF}$ | 70'961 | 75'720 | 41'630 | + 27'759 | = 69'389 | 41'630 | + 27'759 | = 69'389 |
| **Abdeckungsgrad** | **EBF-%** | 100.0 | 100.0 | 58.7Σ | 71.4Σ | 63.2 | 55.0Σ | 71.4Σ | **60.5** |
| **Energieverbrauch** | **MWh/a** | 6'076 | 6'414 | 4'900 | + 1'995 | = 6'895 | 4'787 | + 1'908 | = 6'695 |
| **Energieintensität** | **kWh/$m^2_{EBF}$** | 85.6 | 84.7 | 117.7Σ | 71.9Σ | 99.4 | 115.0Σ | 68.7Σ | **96.5** |
| Unsicherheit Energieint. | kWh/$m^2_{EBF}$ | ±19.3 | ±18.6 | ±30.9 | ±21.0 | ±22.5 | ±30.2 | ±20.1 | ±21.8 |
| **Brennstoffe** | **MWh/a (%)** | 2'547 (41.9%) | 2'785 (43.4%) | 1'871 (38.2%) | + 60 (3.0%) | = 1'931 (28.0%) | 1'781 (37.2%) | + 58 (3.0%) | = 1'839 (27.5%) |
| Heizöl | MWh/a (%) | 270 (4.4%) | 245 (3.8%) | 0 (0.0%) | + 60 (3.0%) | = 60 (0.9%) | 0 (0.0%) | + 58 (3.0%) | = 58 (0.9%) |
| Heizgas | MWh/a (%) | 2'278 (37.5%) | 2'540 (39.6%) | 1'871 (38.2%) | + 0 (0.0%) | = 1'871 (27.1%) | 1'781 (37.2%) | + 0 (0.0%) | = 1'781 (26.6%) |
| Biomasse | MWh/a (%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | + 0 (0.0%) | = 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | + 0 (0.0%) | = 0 (0.0%) |
| **Wärme** | **MWh/a (%)** | 1'963 (32.3%) | 1'834 (28.6%) | 465 (9.5%) | + 1'003 (50.3%) | = 1'468 (21.3%) | 444 (9.3%) | + 916 (48.0%) | = 1'360 (20.3%) |
| Nah- und Fernwärme | MWh/a (%) | 1'498 (24.7%) | 1'357 (21.2%) | 0 (0.0%) | + 1'003 (50.3%) | = 1'003 (14.5%) | 0 (0.0%) | + 916 (48.0%) | = 916 (13.7%) |
| Umweltwärme | MWh/a (%) | 465 (7.7%) | 476 (7.4%) | 465 (9.5%) | + 0 (0.0%) | = 465 (6.7%) | 444 (9.3%) | + 0 (0.0%) | = 444 (6.6%) |
| **Elektrizität** | **MWh/a (%)** | 1'566 (25.8%) | 1'795 (28.0%) | 944 (19.3%) | + 932 (46.7%) | = 1'876 (27.2%) | 937 (19.6%) | + 934 (49.0%) | = 1'872 (28.0%) |
| Elektrizität Wärme/WP | MWh/a (%) | 186 (3.1%) | 178 (2.8%) | 186 (3.8%) | + 0 (0.0%) | = 186 (2.7%) | 178 (3.7%) | + 0 (0.0%) | = 178 (2.7%) |
| Elektrizität Allgemein[2] | MWh/a (%) | 1'380 (22.7%) | 1'618 (25.2%) | 758 (15.5%) | + 932 (46.7%) | = 1'690 (24.5%) | 760 (15.9%) | + 934 (49.0%) | = 1'694 (25.3%) |
| davon ergänzt[3] | MWh/a (%) | 55 (0.9%) | 55 (0.9%) | 0 (0.0%) | + 142 (7.1%) | = 142 (2.1%) | 0 (0.0%) | + 142 (7.5%) | = 142 (2.1%) |
| **Anteil Erneuerbar[5]** | **MWh/a (%)** | 2'588 (42.6%) | 2'700 (42.1%) | 2'511 (51.2%) | + 1'329 (66.6%) | = 3'839 (55.7%) | 2'489 (52.0%) | + 1'280 (67.1%) | = 3'768 (56.3%) |
| **Anteil Fossil[5]** | **MWh/a (%)** | 3'132 (51.6%) | 3'319 (51.8%) | 1'899 (38.8%) | + 451 (22.6%) | = 2'350 (34.1%) | 1'809 (37.8%) | + 415 (21.7%) | = 2'224 (33.2%) |
| **Anteil Abwärme/Anergie[5]** | **MWh/a (%)** | 1'191 (19.6%) | 1'135 (17.7%) | 465 (9.5%) | + 486 (24.4%) | = 951 (13.8%) | 444 (9.3%) | + 444 (23.3%) | = 888 (13.3%) |
| **Ergänzende Angaben** | | | | | | | | | |
| **Mieterenergie EK LG** | **MWh/a (%)** | - | - | 1'620 (33.1%) | - | = 1'620 (23.5%) | 1'624 (33.9%) | - | = 1'624 (24.3%) |
| Brennstoffe Mietfläche | MWh/a (%) | - | - | 0 (0.0%) | - | = 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | - | = 0 (0.0%) |
| Wärme Mietfläche | MWh/a (%) | - | - | 0 (0.0%) | - | = 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | - | = 0 (0.0%) |
| Elektrizität Mietfläche | MWh/a (%) | - | - | 1'620 (33.1%) | - | = 1'620 (23.5%) | 1'624 (33.9%) | - | = 1'624 (24.3%) |
| **Eigenerzeugter PV-Strom** | **MWh/a** | 0 | 0 | 0 | + 154 | = 154 | 0 | + 154 | = 154 |
| Eigenverbrauch PV | MWh/a | 0 | 0 | 0 | + 0 | = 0 | 0 | + 0 | = 0 |
| Netzeinspeisung PV | MWh/a | 0 | 0 | 0 | + 154 | = 154 | 0 | + 154 | = 154 |

## STANDARDISIERTE $CO_2E$-BILANZ

| | Einheit | 2024 REIDA-KPIs* EK LG | 2025 REIDA-KPIs* EK LG | 2024 «whole building approach»** EK LG | | EK & MK LG | 2025 «whole building approach»** EK LG | | EK & MK LG |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **$CO_2e$-Emissionen** | **$tCO_2e/a$** | 632 | 663 | 366 | + 114 | = 480 | 350 | + 105 | = 455 |
| **$CO_2e$-Emissionsint.** | **$kgCO_2e/m^2_{EBF}$** | 8.9 | 8.8 | 8.8Σ | 4.1Σ | 6.9 | 8.4Σ | 3.8Σ | 6.6 |
| Unsicherheit Emissionsint. | $kgCO_2e/m^2_{EBF}$ | ±1.9 | ±1.8 | ±2.2 | ±1.2 | ±1.5 | ±2.1 | ±1.1 | ±1.4 |
| **Scope 1** | **$tCO_2e/a$ (%)** | 483 (76.5%) | 525 (79.1%) | 341 (93.1%) | + 0 (0.0%) | = 341 (71.0%) | 325 (92.8%) | + 0 (0.0%) | = 325 (71.3%) |
| Heizöl | $tCO_2e/a$ (%) | 68 (10.7%) | 62 (9.3%) | 0 (0.0%) | + 0 (0.0%) | = 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | + 0 (0.0%) | = 0 (0.0%) |
| Heizgas | $tCO_2e/a$ (%) | 415 (65.7%) | 463 (69.8%) | 341 (93.1%) | + 0 (0.0%) | = 341 (71.0%) | 325 (92.8%) | + 0 (0.0%) | = 325 (71.3%) |
| Biomasse | $tCO_2e/a$ (%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | + 0 (0.0%) | = 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | + 0 (0.0%) | = 0 (0.0%) |
| **Scope 2** | **$tCO_2e/a$ (%)** | 149 (23.5%) | 139 (20.9%) | 9 (2.5%) | + 4 (3.9%) | = 14 (2.9%) | 9 (2.7%) | + 4 (3.9%) | = 13 (2.9%) |
| Nah- und Fernwärme | $tCO_2e/a$ (%) | 48 (7.5%) | 43 (6.5%) | 0 (0.0%) | + 2 (1.4%) | = 2 (0.3%) | 0 (0.0%) | + 1 (1.4%) | = 1 (0.3%) |
| Anergene Emissionen | $tCO_2e/a$ (%) | 91 (14.5%) | 84 (12.7%) | 3 (1.0%) | + 3 (2.5%) | = 6 (1.3%) | 3 (1.0%) | + 3 (2.5%) | = 6 (1.3%) |
| Elektrizität Wärme/WP | $tCO_2e/a$ (%) | 1 (0.2%) | 1 (0.2%) | 1 (0.3%) | + 0 (0.0%) | = 1 (0.2%) | 1 (0.3%) | + 0 (0.0%) | = 1 (0.2%) |
| Elektrizität Allgemein[4] | $tCO_2e/a$ (%) | 9 (1.4%) | 10 (1.5%) | 5 (1.3%) | + 0 (0.0%) | = 5 (1.0%) | 5 (1.3%) | + 0 (0.0%) | = 5 (1.0%) |
| davon ergänzt[3] | $tCO_2e/a$ (%) | 0 (0.1%) | 0 (0.1%) | 0 (0.0%) | + 0 (0.0%) | = 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | + 0 (0.0%) | = 0 (0.0%) |
| **Direkte S1 $CO_2$-Em.** | **$tCO_2/a$** | 481 | 523 | 340 | + 0 | = 340 | 323 | + 0 | = 323 |
| **Direkte S1 $CO_2$-Em.Int.** | **$kgCO_2/m^2_{EBF}$** | 6.8 | 6.9 | 8.2 | + 0.0 | = 4.9 | 7.8 | + 0.0 | = 4.7 |
| Unsicherheit S1 $CO_2$-Em.Int. | $kgCO_2/m^2_{EBF}$ | ±1.5 | ±1.5 | ±2.1 | ±0.0 | ±1.1 | ±2.0 | ±0.0 | ±1.0 |
| **Ergänzende Angaben** | | | | | | | | | |
| **Scope 3.13 Mieterbeschafft** | **$tCO_2e/a$ (%)** | - | - | 16 (4.4%) | + 109 (96.1%) | = 125 (26.1%) | 16 (4.6%) | + 101 (96.1%) | = 117 (25.7%) |
| Brennstoffe Mietfläche | $tCO_2e/a$ (%) | - | - | 0 (0.0%) | + 15 (13.4%) | = 15 (3.2%) | 0 (0.0%) | + 14 (13.8%) | = 14 (3.2%) |
| Wärme Mieter | $tCO_2e/a$ (%) | - | - | 0 (0.0%) | + 85 (74.6%) | = 85 (17.7%) | 0 (0.0%) | + 77 (73.5%) | = 77 (17.0%) |
| Elektrizität Mieter | $tCO_2e/a$ (%) | - | - | 16 (4.4%) | + 9 (8.1%) | = 25 (5.3%) | 16 (4.6%) | + 9 (8.8%) | = 25 (5.6%) |
| **Scope 3.3 Upstream S 1/2** | **$tCO_2e/a$** | 193 | 203 | 104 | 1 | = 106 | 100 | 1 | = 101 |
| **Out-of-scope biogen S 1/2** | **$tCO_2e/a$** | 527 | 490 | 32 | 16 | = 48 | 32 | 15 | = 46 |

Abkürzungen: EK LG: Eigentümerkontrollierte Liegenschaften; MK LG: Mieterkontrollierte Liegenschaften; Hinweis: Markierung: Bilanzgrenze der REIDA-KPIs: *Scope 1+2, d.h. ohne Berücksichtigung der Mieterenergie; **«whole building approach» mit Berücksichtigung der MK LG und der Mieterenergie; 1)$m^2$EBFcalc pro Jahr ist Bezugsgrösse für die Intensitäts-Kennzahlen, die VMF sind nur informativ; 2)bei EK LG inkl. eigentümerseitigem Mieterstrom und bei MK LG inkl. Mieterstrom; 3)REIDA ergänzt grundsätzlich keine Verbrauchswerte; eine Ausnahme bildet der Allgemeinstrom, hier werden fehlende Werte durch REIDA-Benchmarkwerte ergänzt (siehe REIDA Methodik V1.2.3); 4)bei EK LG inkl. eigentümerseitigem Mieterstrom; 5)«Anteil Erneuerbar» + «Anteil Fossil» + «Anteil Nuklear» (hier nicht abgebildet) = 100%; «Anteil Abwärme/Anergie» ist als separate Kennzahl zu betrachten



**17 Linker Teil: REIDA-KPIs**
Scope 1+2 (eigentümerkontrolliert, ohne Mieterenergie) – entspricht Summary und Technical Report.

**18 Rechter Teil: «whole building approach»**
Inkl. mieterkontrollierte Liegenschaften und Mieterenergie; EK LG + MK LG = Total. «Genügend Energiedaten» heisst hier: auch die Mieterenergie ist erfasst.

**19 Prüfhinweis: Jahresvergleich**
Auffällige Veränderungen zum Vorjahr müssen erklärbar sein: Bestandesänderung, Sanierung oder Datenfehler?

**20 Vergleich der Bilanzgrenzen**
Energieintensität «whole building approach» meist höher (Mieterstrom kommt dazu).

**21 Prüfhinweis: Energieträgermix**
Verschiebungen plausibilisieren: Heizungsersatz, neue oder fehlende Zähler, abweichende Messperiode?

**22 Prüfhinweis: ergänzter Allgemeinstrom**
Fehlender Allgemeinstrom wird mit REIDA-Benchmarkwerten ergänzt (einzige Ausnahme vom Grundsatz «nur Messwerte»), ohne Einfluss auf den Abdeckungsgrad.

**23 PV-Strom**
Ergänzende Angabe, getrennt nach Eigenverbrauch und Einspeisung.

**24 Methodische Hinweise**
Anergene Emissionen (Kehrichtverbrennung) in Scope 2 – GHGP-konform, separat ausgewiesen. Strom: HKN-Mix (Pronovo). Emissionsfaktoren Strom/Fernwärme des aktuellsten Jahres sind provisorisch (Vorjahreswerte).

**25 Prüfhinweis: mieterkontrollierte Liegenschaften**
Scope 1/2 sollte hier nahe 0 sein, da der Mieter die Energie einkauft (→ Scope 3.13). Sonst Energieeinkauf bzw. Klassierung prüfen.

**26 Direkte CO2-Emissionen**
Nur CO2 aus Verbrennung vor Ort (Scope 1), ohne übrige Treibhausgase. Keine Benchmark-KPI; dient dem Vergleich mit BAFU/GEAK.

# ANHANG: BILANZ | GESAMTPORTFOLIO «MARKET-BASED»

27

REIDA

27 «market-based»-Auswertung

Prüfhinweis: Die Emissionen weichen nur ab, wenn Energieprodukte angegeben wurden – ansonsten identisch mit «location-based».

## STANDARDISIERTE ENERGIEBILANZ

| | | 2024 | 2025 | 2024 | | | 2025 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | REIDA-KPIs* | REIDA-KPIs* | «whole building approach»** | | | «whole building approach»** | | |
| | Einheit | EK LG | EK LG | EK LG | MK LG | EK & MK LG | EK LG | MK LG | EK & MK LG |
| # LG gesamte Fläche | Anzahl # | 9 | 10 | 9 + | 5 = | 14 | 10 + | 5 = | 15 |
| # LG massgebliche Fläche | Anzahl # | 9 | 10 | 4 + | 4 = | 8 | 4 + | 4 = | 8 |
| Gesamte Fläche VMF[1] | $m^2_{VMF}$ | 60'776 | 64'923 | 60'776 + | 32'779 = | 93'555 | 64'923 + | 32'779 = | 97'702 |
| Massgebliche Fläche VMF[1] | $m^2_{VMF}$ | 60'776 | 64'923 | 34'913 + | 23'191 = | 58'104 | 34'913 + | 23'191 = | 58'104 |
| Gesamte Fläche EBF[1] | $m^2_{EBF}$ | 70'961 | 75'720 | 70'961 + | 38'880 = | 109'841 | 75'720 + | 38'880 = | 114'600 |
| Massgebliche Fläche EBF[1] | $m^2_{EBF}$ | 70'961 | 75'720 | 41'630 + | 27'759 = | 69'389 | 41'630 + | 27'759 = | 69'389 |
| **Abdeckungsgrad** | **EBF-%** | **100.0** | **100.0** | **58.7Σ** | **71.4Σ** | **63.2** | **55.0Σ** | **71.4Σ** | **60.5** |
| **Energieverbrauch** | **MWh/a** | **6'076** | **6'414** | **4'900 +** | **1'995 =** | **6'895** | **4'787 +** | **1'908 =** | **6'695** |
| **Energieintensität** | **kWh/$m^2_{EBF}$** | **85.6** | **84.7** | **117.7Σ** | **71.9Σ** | **99.4** | **115.0Σ** | **68.7Σ** | **96.5** |
| Unsicherheit Energieint. | kWh/$m^2_{EBF}$ | ±19.3 | ±18.6 | ±30.9 | ±21.0 | ±22.5 | ±30.2 | ±20.1 | ±21.8 |
| **Brennstoffe** | **MWh/a (%)** | **2'547 (41.9%)** | **2'785 (43.4%)** | **1'871 (38.2%) +** | **60 (3.0%) =** | **1'931 (28.0%)** | **1'781 (37.2%) +** | **58 (3.0%) =** | **1'839 (27.5%)** |
| Heizöl | MWh/a (%) | 270 (4.4%) | 245 (3.8%) | 0 (0.0%) + | 60 (3.0%) = | 60 (0.9%) | 0 (0.0%) + | 58 (3.0%) = | 58 (0.9%) |
| Heizgas | MWh/a (%) | 2'278 (37.5%) | 2'540 (39.6%) | 1'871 (38.2%) + | 0 (0.0%) = | 1'871 (27.1%) | 1'781 (37.2%) + | 0 (0.0%) = | 1'781 (26.6%) |
| Biomasse | MWh/a (%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) + | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) + | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) |
| **Wärme** | **MWh/a (%)** | **1'963 (32.3%)** | **1'834 (28.6%)** | **465 (9.5%) +** | **1'003 (50.3%) =** | **1'468 (21.3%)** | **444 (9.3%) +** | **916 (48.0%) =** | **1'360 (20.3%)** |
| Nah- und Fernwärme | MWh/a (%) | 1'498 (24.7%) | 1'357 (21.2%) | 0 (0.0%) + | 1'003 (50.3%) = | 1'003 (14.5%) | 0 (0.0%) + | 916 (48.0%) = | 916 (13.7%) |
| Umweltwärme | MWh/a (%) | 465 (7.7%) | 476 (7.4%) | 465 (9.5%) + | 0 (0.0%) = | 465 (6.7%) | 444 (9.3%) + | 0 (0.0%) = | 444 (6.6%) |
| **Elektrizität** | **MWh/a (%)** | **1'566 (25.8%)** | **1'795 (28.0%)** | **944 (19.3%) +** | **932 (46.7%) =** | **1'876 (27.2%)** | **937 (19.6%) +** | **934 (49.0%) =** | **1'872 (28.0%)** |
| Elektrizität Wärme/WP | MWh/a (%) | 186 (3.1%) | 178 (2.8%) | 186 (3.8%) + | 0 (0.0%) = | 186 (2.7%) | 178 (3.7%) + | 0 (0.0%) = | 178 (2.7%) |
| Elektrizität Allgemein[2] | MWh/a (%) | 1'380 (22.7%) | 1'618 (25.2%) | 758 (15.5%) + | 932 (46.7%) = | 1'690 (24.5%) | 760 (15.9%) + | 934 (49.0%) = | 1'694 (25.3%) |
| davon ergänzt[3] | MWh/a (%) | 55 (0.9%) | 55 (0.9%) | 0 (0.0%) + | 142 (7.1%) = | 142 (2.1%) | 0 (0.0%) + | 142 (7.5%) = | 142 (2.1%) |
| **Anteil Erneuerbar[5]** | **MWh/a (%)** | **2'588 (42.6%)** | **2'700 (42.1%)** | **2'511 (51.2%) +** | **1'329 (66.6%) =** | **3'839 (55.7%)** | **2'489 (52.0%) +** | **1'280 (67.1%) =** | **3'768 (56.3%)** |
| **Anteil Fossil[5]** | **MWh/a (%)** | **3'132 (51.6%)** | **3'319 (51.8%)** | **1'899 (38.8%) +** | **451 (22.6%) =** | **2'350 (34.1%)** | **1'809 (37.8%) +** | **415 (21.7%) =** | **2'224 (33.2%)** |
| **Anteil Abwärme/Anergie[5]** | **MWh/a (%)** | **1'191 (19.6%)** | **1'135 (17.7%)** | **465 (9.5%) +** | **486 (24.4%) =** | **951 (13.8%)** | **444 (9.3%) +** | **444 (23.3%) =** | **888 (13.3%)** |
| **Ergänzende Angaben** | | | | | | | | | |
| **Mieterenergie EK LG** | **MWh/a (%)** | **-** | **-** | **1'620 (33.1%)** | **-=** | **1'620 (23.5%)** | **1'624 (33.9%)** | **-=** | **1'624 (24.3%)** |
| Brennstoffe Mietfläche | MWh/a (%) | - | - | 0 (0.0%) | -= | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | -= | 0 (0.0%) |
| Wärme Mietfläche | MWh/a (%) | - | - | 0 (0.0%) | -= | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | -= | 0 (0.0%) |
| Elektrizität Mietfläche | MWh/a (%) | - | - | 1'620 (33.1%) | -= | 1'620 (23.5%) | 1'624 (33.9%) | -= | 1'624 (24.3%) |
| **Eigenerzeugter PV-Strom** | **MWh/a** | **0** | **0** | **0 +** | **154 =** | **154** | **0 +** | **154 =** | **154** |
| Eigenverbrauch PV | MWh/a | 0 | 0 | 0 + | 0 = | 0 | 0 + | 0 = | 0 |
| Netzeinspeisung PV | MWh/a | 0 | 0 | 0 + | 154 = | 154 | 0 + | 154 = | 154 |

## STANDARDISIERTE $CO_2E$-BILANZ

| | | 2024 | 2025 | 2024 | | | 2025 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | REIDA-KPIs* | REIDA-KPIs* | «whole building approach»** | | | «whole building approach»** | | |
| | Einheit | EK LG | EK LG | EK LG | MK LG | EK & MK LG | EK LG | MK LG | EK & MK LG |
| **$CO_2e$-Emissionen** | **$tCO_2e/a$** | **632** | **663** | **366 +** | **114 =** | **480** | **350 +** | **105 =** | **455** |
| **$CO_2e$-Emissionsint.** | **$kgCO_2e/m^2_{EBF}$** | **8.9** | **8.8** | **8.8Σ** | **4.1Σ** | **6.9** | **8.4Σ** | **3.8Σ** | **6.6** |
| Unsicherheit Emissionsint. | $kgCO_2e/m^2_{EBF}$ | ±1.9 | ±1.8 | ±2.2 | ±1.2 | ±1.5 | ±2.1 | ±1.1 | ±1.4 |
| **Scope 1** | **$tCO_2e/a$ (%)** | **483 (76.5%)** | **525 (79.1%)** | **341 (93.1%)** | **0 (0.0%) =** | **341 (71.0%)** | **325 (92.8%)** | **0 (0.0%) =** | **325 (71.3%)** |
| Heizöl | $tCO_2e/a$ (%) | 68 (10.7%) | 62 (9.3%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) |
| Heizgas | $tCO_2e/a$ (%) | 415 (65.7%) | 463 (69.8%) | 341 (93.1%) | 0 (0.0%) = | 341 (71.0%) | 325 (92.8%) | 0 (0.0%) = | 325 (71.3%) |
| Biomasse | $tCO_2e/a$ (%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) |
| **Scope 2** | **$tCO_2e/a$ (%)** | **149 (23.5%)** | **139 (20.9%)** | **9 (2.5%)** | **4 (3.9%) =** | **14 (2.9%)** | **9 (2.7%)** | **4 (3.9%) =** | **13 (2.9%)** |
| Nah- und Fernwärme | $tCO_2e/a$ (%) | 48 (7.5%) | 43 (6.5%) | 0 (0.0%) | 2 (1.4%) = | 2 (0.3%) | 0 (0.0%) | 1 (1.4%) = | 1 (0.3%) |
| Anergene Emissionen | $tCO_2e/a$ (%) | 91 (14.5%) | 84 (12.7%) | 3 (1.0%) | 3 (2.5%) = | 6 (1.3%) | 3 (1.0%) | 3 (2.5%) = | 6 (1.3%) |
| Elektrizität Wärme/WP | $tCO_2e/a$ (%) | 1 (0.2%) | 1 (0.2%) | 1 (0.3%) | 0 (0.0%) = | 1 (0.2%) | 1 (0.3%) | 0 (0.0%) = | 1 (0.2%) |
| Elektrizität Allgemein[4] | $tCO_2e/a$ (%) | 9 (1.4%) | 10 (1.5%) | 5 (1.3%) | 0 (0.0%) = | 5 (1.0%) | 5 (1.3%) | 0 (0.0%) = | 5 (1.0%) |
| davon ergänzt[3] | $tCO_2e/a$ (%) | 0 (0.1%) | 0 (0.1%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) |
| **Direkte S1 $CO_2$-Em.** | **$tCO_2/a$** | **481** | **523** | **340** | **0 =** | **340** | **323** | **0 =** | **323** |
| **Direkte S1 $CO_2$-Em.Int.** | **$kgCO_2/m^2_{EBF}$** | **6.8** | **6.9** | **8.2** | **0.0 =** | **4.9** | **7.8** | **0.0 =** | **4.7** |
| Unsicherheit S1 $CO_2$-Em.Int. | $kgCO_2/m^2_{EBF}$ | ±1.5 | ±1.5 | ±2.1 | ±0.0 = | ±1.1 | ±2.0 | ±0.0 = | ±1.0 |
| **Ergänzende Angaben** | | | | | | | | | |
| **Scope 3.13 Mieterbeschafft** | **$tCO_2e/a$ (%)** | **-** | **-** | **16 (4.4%) +** | **109 (96.1%) =** | **125 (26.1%)** | **16 (4.6%) +** | **101 (96.1%) =** | **117 (25.7%)** |
| Brennstoffe Mietfläche | $tCO_2e/a$ (%) | - | - | 0 (0.0%) + | 15 (13.4%) = | 15 (3.2%) | 0 (0.0%) + | 14 (13.8%) = | 14 (3.2%) |
| Wärme Mieter | $tCO_2e/a$ (%) | - | - | 0 (0.0%) + | 85 (74.6%) = | 85 (17.7%) | 0 (0.0%) + | 77 (73.5%) = | 77 (17.0%) |
| Elektrizität Mieter | $tCO_2e/a$ (%) | - | - | 16 (4.4%) + | 9 (8.1%) = | 25 (5.3%) | 16 (4.6%) + | 9 (8.8%) = | 25 (5.6%) |
| **Scope 3.3 Upstream S 1/2** | **$tCO_2e/a$** | **193** | **203** | **104** | **1 =** | **106** | **100** | **1 =** | **101** |
| **Out-of-scope biogen S 1/2** | **$tCO_2e/a$** | **527** | **490** | **32** | **16 =** | **48** | **32** | **15 =** | **46** |

Wichtig: Nur, wenn die Energieprodukte vollständig rapportiert wurden, ist die «market-based»-Auswertung für die externe Kommunikation zulässig.
Abkürzungen: EK LG: Eigentümerkontrollierte Liegenschaften; MK LG: Mieterkontrollierte Liegenschaften; Hinweis: Markierung: Bilanzgrenze der REIDA-KPIs: *Scope 1+2, d.h. ohne Berücksichtigung der Mieterenergie; **«whole building approach» mit Berücksichtigung der MK LG und der Mieterenergie; 1)$m^2$EBFcalc pro Jahr ist Bezugsgrösse für die Intensitäts-Kennzahlen, die VMF sind nur informativ; 2)bei EK LG inkl. eigentümerseitigem Mieterstrom und bei MK LG inkl. Mieterstrom; 3)REIDA ergänzt grundsätzlich keine Verbrauchswerte; eine Ausnahme bildet der Allgemeinstrom, hier werden fehlende Werte durch REIDA-Benchmarkwerte ergänzt (siehe REIDA Methodik V1.2.3); 4)bei EK LG inkl. eigentümerseitigem Mieterstrom; 5)«Anteil Erneuerbar» + «Anteil Fossil» + «Anteil Nuklear» (hier nicht abgebildet) = 100%; «Anteil Abwärme/Anergie» ist als separate Kennzahl zu betrachten

# ANHANG: BILANZ | TEILPORTFOLIO WOHNEN

## STANDARDISIERTE ENERGIEBILANZ

| | | 2024 | 2025 | 2024 | | | 2025 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | REIDA-KPIs* | REIDA-KPIs* | «whole building approach»** | | | «whole building approach»** | | |
| | **Einheit** | **EK LG** | **EK LG** | **EK LG** | **MK LG** | **EK & MK LG** | **EK LG** | **MK LG** | **EK & MK LG** |
| # LG gesamte Fläche | Anzahl # | 2 | 2 | 2+ | 1= | 3 | 2+ | 1= | 3 |
| # LG massgebliche Fläche | Anzahl # | 2 | 2 | 2+ | 1= | 3 | 2+ | 1= | 3 |
| Gesamte Fläche VMF[1)] | $m^2_{VMF}$ | 24'538 | 24'538 | 24'538+ | 15'393= | 39'931 | 24'538+ | 15'393= | 39'931 |
| Massgebliche Fläche VMF[1)] | $m^2_{VMF}$ | 24'538 | 24'538 | 24'538+ | 15'393= | 39'931 | 24'538+ | 15'393= | 39'931 |
| Gesamte Fläche EBF[1)] | $m^2_{EBF}$ | 29'936 | 29'936 | 29'936+ | 18'779= | 48'716 | 29'936+ | 18'779= | 48'716 |
| Massgebliche Fläche EBF[1)] | $m^2_{EBF}$ | 29'936 | 29'936 | 29'936+ | 18'779= | 48'716 | 29'936+ | 18'779= | 48'716 |
| **Abdeckungsgrad** | **EBF-%** | **100.0** | **100.0** | **100.0Σ** | **100.0Σ** | **100.0** | **100.0Σ** | **100.0Σ** | **100.0** |
| **Energieverbrauch** | **MWh/a** | **1'785** | **1'717** | **2'831+** | **1'557=** | **4'388** | **2'766+** | **1'478=** | **4'243** |
| **Energieintensität** | **kWh/$m^2_{EBF}$** | **59.6** | **57.3** | **94.6Σ** | **82.9Σ** | **90.1** | **92.4Σ** | **78.7Σ** | **87.1** |
| Unsicherheit Energieint. | kWh/$m^2_{EBF}$ | ±18.9 | ±18.1 | ±29.0 | ±29.4 | ±23.6 | ±28.3 | ±27.9 | ±22.8 |
| **Brennstoffe** | **MWh/a (%)** | **930 (52.1%)** | **890 (51.8%)** | **930 (32.8%)+** | **0 (0.0%)=** | **930 (21.2%)** | **890 (32.2%)+** | **0 (0.0%)=** | **890 (21.0%)** |
| Heizöl | MWh/a (%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)+ | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)+ | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) |
| Heizgas | MWh/a (%) | 930 (52.1%) | 890 (51.8%) | 930 (32.8%)+ | 0 (0.0%)= | 930 (21.2%) | 890 (32.2%)+ | 0 (0.0%)= | 890 (21.0%) |
| Biomasse | MWh/a (%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)+ | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)+ | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) |
| **Wärme** | **MWh/a (%)** | **459 (25.7%)** | **438 (25.5%)** | **459 (16.2%)+** | **882 (56.7%)=** | **1'341 (30.6%)** | **438 (15.9%)+** | **801 (54.2%)=** | **1'239 (29.2%)** |
| Nah- und Fernwärme | MWh/a (%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)+ | 882 (56.7%)= | 882 (20.1%) | 0 (0.0%)+ | 801 (54.2%)= | 801 (18.9%) |
| Umweltwärme | MWh/a (%) | 459 (25.7%) | 438 (25.5%) | 459 (16.2%)+ | 0 (0.0%)= | 459 (10.5%) | 438 (15.9%)+ | 0 (0.0%)= | 438 (10.3%) |
| **Elektrizität** | **MWh/a (%)** | **396 (22.2%)** | **389 (22.6%)** | **396 (14.0%)+** | **675 (43.3%)=** | **1'071 (24.4%)** | **389 (14.1%)+** | **677 (45.8%)=** | **1'065 (25.1%)** |
| Elektrizität Wärme/WP | MWh/a (%) | 184 (10.3%) | 175 (10.2%) | 184 (6.5%)+ | 0 (0.0%)= | 184 (4.2%) | 175 (6.3%)+ | 0 (0.0%)= | 175 (4.1%) |
| Elektrizität Allgemein[2)] | MWh/a (%) | 213 (11.9%) | 213 (12.4%) | 213 (7.5%)+ | 675 (43.3%)= | 887 (20.2%) | 213 (7.7%)+ | 677 (45.8%)= | 890 (21.0%) |
| davon ergänzt[3)] | MWh/a (%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)+ | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)+ | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) |
| **Anteil Erneuerbar[5)]** | **MWh/a (%)** | **775 (43.4%)** | **748 (43.6%)** | **1'610 (56.9%)+** | **1'053 (67.6%)=** | **2'663 (60.7%)** | **1'585 (57.3%)+** | **1'007 (68.1%)=** | **2'592 (61.1%)** |
| **Anteil Fossil[5)]** | **MWh/a (%)** | **934 (52.3%)** | **894 (52.1%)** | **946 (33.4%)+** | **342 (22.0%)=** | **1'288 (29.3%)** | **906 (32.7%)+** | **311 (21.0%)=** | **1'217 (28.7%)** |
| **Anteil Abwärme/Anergie[5)]** | **MWh/a (%)** | **459 (25.7%)** | **438 (25.5%)** | **459 (16.2%)+** | **428 (27.5%)=** | **887 (20.2%)** | **438 (15.9%)+** | **389 (26.3%)=** | **827 (19.5%)** |
| | | | | | | | | | |
| **Ergänzende Angaben** | | | | | | | | | |
| **Mieterenergie EK LG** | **MWh/a (%)** | **-** | **-** | **1'046 (36.9%)** | **-=** | **1'046 (23.8%)** | **1'049 (37.9%)** | **-=** | **1'049 (24.7%)** |
| Brennstoffe Mietfläche | MWh/a (%) | - | - | 0 (0.0%) | -= | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | -= | 0 (0.0%) |
| Wärme Mietfläche | MWh/a (%) | - | - | 0 (0.0%) | -= | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | -= | 0 (0.0%) |
| Elektrizität Mietfläche | MWh/a (%) | - | - | 1'046 (36.9%) | -= | 1'046 (23.8%) | 1'049 (37.9%) | -= | 1'049 (24.7%) |
| **Eigenerzeugter PV-Strom** | **MWh/a** | **0** | **0** | **0+** | **154=** | **154** | **0+** | **154=** | **154** |
| Eigenverbrauch PV | MWh/a | 0 | 0 | 0+ | 0= | 0 | 0+ | 0= | 0 |
| Netzeinspeisung PV | MWh/a | 0 | 0 | 0+ | 154= | 154 | 0+ | 154= | 154 |

## STANDARDISIERTE CO2E-BILANZ

| | | 2024 | 2025 | 2024 | | | 2025 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | REIDA-KPIs* | REIDA-KPIs* | «whole building approach»** | | | «whole building approach»** | | |
| | **Einheit** | **EK LG** | **EK LG** | **EK LG** | **MK LG** | **EK & MK LG** | **EK LG** | **MK LG** | **EK & MK LG** |
| **$CO_2e$-Emissionen** | **$tCO_2e/a$** | **173** | **166** | **184+** | **85=** | **269** | **176+** | **78=** | **254** |
| **$CO_2e$-Emissionsint.** | **$kgCO_2e/m^2_{EBF}$** | **5.8** | **5.5** | **6.1Σ** | **4.5Σ** | **5.5** | **5.9Σ** | **4.2Σ** | **5.2** |
| Unsicherheit Emissionsint. | $kgCO_2e/m^2_{EBF}$ | ±1.7 | ±1.6 | ±1.8 | ±1.6 | ±1.4 | ±1.7 | ±1.5 | ±1.3 |
| **Scope 1** | **$tCO_2e/a$ (%)** | **170 (97.7%)** | **162 (97.7%)** | **170 (92.2%)** | **0 (0.0%)=** | **170 (63.0%)** | **162 (91.9%)** | **0 (0.0%)=** | **162 (63.8%)** |
| Heizöl | $tCO_2e/a$ (%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) |
| Heizgas | $tCO_2e/a$ (%) | 170 (97.7%) | 162 (97.7%) | 170 (92.2%) | 0 (0.0%)= | 170 (63.0%) | 162 (91.9%) | 0 (0.0%)= | 162 (63.8%) |
| Biomasse | $tCO_2e/a$ (%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) |
| **Scope 2** | **$tCO_2e/a$ (%)** | **4 (2.3%)** | **4 (2.3%)** | **4 (2.1%)** | **0 (0.0%)=** | **4 (1.5%)** | **4 (2.2%)** | **0 (0.0%)=** | **4 (1.5%)** |
| Nah- und Fernwärme | $tCO_2e/a$ (%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) |
| Anergene Emissionen | $tCO_2e/a$ (%) | 1 (0.8%) | 1 (0.9%) | 1 (0.8%) | 0 (0.0%)= | 1 (0.5%) | 1 (0.8%) | 0 (0.0%)= | 1 (0.6%) |
| Elektrizität Wärme/WP | $tCO_2e/a$ (%) | 1 (0.7%) | 1 (0.7%) | 1 (0.6%) | 0 (0.0%)= | 1 (0.4%) | 1 (0.6%) | 0 (0.0%)= | 1 (0.4%) |
| Elektrizität Allgemein[4)] | $tCO_2e/a$ (%) | 1 (0.8%) | 1 (0.8%) | 1 (0.7%) | 0 (0.0%)= | 1 (0.5%) | 1 (0.7%) | 0 (0.0%)= | 1 (0.5%) |
| davon ergänzt[3)] | $tCO_2e/a$ (%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) |
| **Direkte S1 $CO_2$-Em.** | **$tCO_2/a$** | **169** | **162** | **169** | **0=** | **169** | **162** | **0=** | **162** |
| **Direkte S1 $CO_2$-Em.Int.** | **$kgCO_2/m^2_{EBF}$** | **5.6** | **5.4** | **5.6** | **0.0=** | **3.5** | **5.4** | **0.0=** | **3.3** |
| Unsicherheit S1 $CO_2$-Em.Int. | $kgCO_2/m^2_{EBF}$ | ±1.6 | ±1.6 | ±1.6 | ±0.0= | ±0.9 | ±1.6 | ±0.0= | ±0.8 |
| | | | | | | | | | |
| **Ergänzende Angaben** | | | | | | | | | |
| **Scope 3.13 Mieterbeschafft** | **$tCO_2e/a$ (%)** | **-** | **-** | **10 (5.6%)+** | **85 (100.0%)=** | **96 (35.5%)** | **10 (5.9%)+** | **78 (100.0%)=** | **88 (34.7%)** |
| Brennstoffe Mietfläche | $tCO_2e/a$ (%) | - | - | 0 (0.0%)+ | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)+ | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) |
| Wärme Mieter | $tCO_2e/a$ (%) | - | - | 0 (0.0%)+ | 79 (92.2%)= | 79 (29.2%) | 0 (0.0%)+ | 71 (91.4%)= | 71 (28.0%) |
| Elektrizität Mieter | $tCO_2e/a$ (%) | - | - | 10 (5.6%)+ | 7 (7.8%)= | 17 (6.3%) | 10 (5.9%)+ | 7 (8.6%)= | 17 (6.7%) |
| **Scope 3.3 Upstream S 1/2** | **$tCO_2e/a$** | **51** | **49** | **51** | **0=** | **51** | **49** | **0=** | **49** |
| **Out-of-scope biogen S 1/2** | **$tCO_2e/a$** | **13** | **13** | **13** | **0=** | **13** | **13** | **0=** | **13** |

Abkürzungen: EK LG: Eigentümerkontrollierte Liegenschaften; MK LG: Mieterkontrollierte Liegenschaften; Hinweis: Markierung: Bilanzgrenze der REIDA-KPIs: *Scope 1+2, d.h. ohne Berücksichtigung der Mieterenergie; **«whole building approach» mit Berücksichtigung der MK LG und der Mieterenergie; 1)$m^2$EBFcalc pro Jahr ist Bezugsgrösse für die Intensitäts-Kennzahlen, die VMF sind nur informativ; 2)bei EK LG inkl. eigentümerseitigem Mieterstrom und bei MK LG inkl. Mieterstrom; 3)REIDA ergänzt grundsätzlich keine Verbrauchswerte; eine Ausnahme bildet der Allgemeinstrom, hier werden fehlende Werte durch REIDA-Benchmarkwerte ergänzt (siehe REIDA Methodik V1.2.3); 4)bei EK LG inkl. eigentümerseitigem Mieterstrom; 5)«Anteil Erneuerbar» + «Anteil Fossil» + «Anteil Nuklear» (hier nicht abgebildet) = 100%; «Anteil Abwärme/Anergie» ist als separate Kennzahl zu betrachten

# ANHANG: BILANZ | TEILPORTFOLIO BÜRO

## STANDARDISIERTE ENERGIEBILANZ

| | | 2024 | 2025 | 2024 | | | 2025 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | REIDA-KPIs* | REIDA-KPIs* | «whole building approach»** | | | «whole building approach»** | | |
| | **Einheit** | **EK LG** | **EK LG** | **EK LG** | **MK LG** | **EK & MK LG** | **EK LG** | **MK LG** | **EK & MK LG** |
| # LG gesamte Fläche | Anzahl # | 2 | 2 | 2+ | 1= | 3 | 2+ | 1= | 3 |
| # LG massgebliche Fläche | Anzahl # | 2 | 2 | 0+ | 0= | 0 | 0+ | 0= | 0 |
| Gesamte Fläche VMF[1)] | $m^2_{VMF}$ | 3'394 | 3'394 | 3'394+ | 9'588= | 12'982 | 3'394+ | 9'588= | 12'982 |
| Massgebliche Fläche VMF[1)] | $m^2_{VMF}$ | 3'394 | 3'394 | 0+ | 0= | 0 | 0+ | 0= | 0 |
| Gesamte Fläche EBF[1)] | $m^2_{EBF}$ | 3'911 | 3'911 | 3'911+ | 11'121= | 15'032 | 3'911+ | 11'121= | 15'032 |
| Massgebliche Fläche EBF[1)] | $m^2_{EBF}$ | 3'911 | 3'911 | 0+ | 0= | 0 | 0+ | 0= | 0 |
| **Abdeckungsgrad** | **EBF-%** | **100.0** | **100.0** | **0.0Σ** | **0.0Σ** | **0.0** | **0.0Σ** | **0.0Σ** | **0.0** |
| **Energieverbrauch** | **MWh/a** | **486** | **497** | **0+** | **0=** | **0** | **0+** | **0=** | **0** |
| **Energieintensität** | **kWh/$m^2_{EBF}$** | **124.2** | **127.1** | **0.0Σ** | **0.0Σ** | **0.0** | **0.0Σ** | **0.0Σ** | **0.0** |
| Unsicherheit Energieint. | kWh/$m^2_{EBF}$ | ±43.0 | ±44.8 | ±0.0 | ±0.0 | ±0.0 | ±0.0 | ±0.0 | ±0.0 |
| **Brennstoffe** | **MWh/a (%)** | **407 (83.8%)** | **386 (77.7%)** | **0 (0.0%)+** | **0 (0.0%)=** | **0 (0.0%)** | **0 (0.0%)+** | **0 (0.0%)=** | **0 (0.0%)** |
| Heizöl | MWh/a (%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)+ | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)+ | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) |
| Heizgas | MWh/a (%) | 407 (83.8%) | 386 (77.7%) | 0 (0.0%)+ | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)+ | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) |
| Biomasse | MWh/a (%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)+ | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)+ | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) |
| **Wärme** | **MWh/a (%)** | **0 (0.0%)** | **32 (6.4%)** | **0 (0.0%)+** | **0 (0.0%)=** | **0 (0.0%)** | **0 (0.0%)+** | **0 (0.0%)=** | **0 (0.0%)** |
| Nah- und Fernwärme | MWh/a (%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)+ | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)+ | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) |
| Umweltwärme | MWh/a (%) | 0 (0.0%) | 32 (6.4%) | 0 (0.0%)+ | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)+ | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) |
| **Elektrizität** | **MWh/a (%)** | **79 (16.2%)** | **79 (15.9%)** | **0 (0.0%)+** | **0 (0.0%)=** | **0 (0.0%)** | **0 (0.0%)+** | **0 (0.0%)=** | **0 (0.0%)** |
| Elektrizität Wärme/WP | MWh/a (%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)+ | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)+ | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) |
| Elektrizität Allgemein[2)] | MWh/a (%) | 79 (16.2%) | 79 (15.9%) | 0 (0.0%)+ | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)+ | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) |
| davon ergänzt[3)] | MWh/a (%) | 55 (11.4%) | 55 (11.1%) | 0 (0.0%)+ | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)+ | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) |
| **Anteil Erneuerbar[5)]** | **MWh/a (%)** | **63 (12.9%)** | **95 (19.1%)** | **0 (0.0%)+** | **0 (0.0%)=** | **0 (0.0%)** | **0 (0.0%)+** | **0 (0.0%)=** | **0 (0.0%)** |
| **Anteil Fossil[5)]** | **MWh/a (%)** | **408 (84.0%)** | **387 (77.9%)** | **0 (0.0%)+** | **0 (0.0%)=** | **0 (0.0%)** | **0 (0.0%)+** | **0 (0.0%)=** | **0 (0.0%)** |
| **Anteil Abwärme/Anergie[5)]** | **MWh/a (%)** | **0 (0.0%)** | **32 (6.4%)** | **0 (0.0%)+** | **0 (0.0%)=** | **0 (0.0%)** | **0 (0.0%)+** | **0 (0.0%)=** | **0 (0.0%)** |
| | | | | | | | | | |
| **Ergänzende Angaben** | | | | | | | | | |
| **Mieterenergie EK LG** | **MWh/a (%)** | **-** | **-** | **0 (0.0%)** | **-=** | **0 (0.0%)** | **0 (0.0%)** | **-=** | **0 (0.0%)** |
| Brennstoffe Mietfläche | MWh/a (%) | - | - | 0 (0.0%) | -= | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | -= | 0 (0.0%) |
| Wärme Mietfläche | MWh/a (%) | - | - | 0 (0.0%) | -= | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | -= | 0 (0.0%) |
| Elektrizität Mietfläche | MWh/a (%) | - | - | 0 (0.0%) | -= | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | -= | 0 (0.0%) |
| **Eigenerzeugter PV-Strom** | **MWh/a** | **0** | **0** | **0+** | **0=** | **0** | **0+** | **0=** | **0** |
| Eigenverbrauch PV | MWh/a | 0 | 0 | 0+ | 0= | 0 | 0+ | 0= | 0 |
| Netzeinspeisung PV | MWh/a | 0 | 0 | 0+ | 0= | 0 | 0+ | 0= | 0 |

## STANDARDISIERTE CO2E-BILANZ

| | | 2024 | 2025 | 2024 | | | 2025 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | REIDA-KPIs* | REIDA-KPIs* | «whole building approach»** | | | «whole building approach»** | | |
| | **Einheit** | **EK LG** | **EK LG** | **EK LG** | **MK LG** | **EK & MK LG** | **EK LG** | **MK LG** | **EK & MK LG** |
| **$CO_2$e-Emissionen** | **t$CO_2$e/a** | **75** | **71** | **0+** | **0=** | **0** | **0+** | **0=** | **0** |
| **$CO_2$e-Emissionsint.** | **kg$CO_2$e/$m^2_{EBF}$** | **19.2** | **18.2** | **0.0Σ** | **0.0Σ** | **0.0** | **0.0Σ** | **0.0Σ** | **0.0** |
| Unsicherheit Emissionsint. | kg$CO_2$e/$m^2_{EBF}$ | ±6.4 | ±6.1 | ±0.0 | ±0.0 | ±0.0 | ±0.0 | ±0.0 | ±0.0 |
| **Scope 1** | **t$CO_2$e/a (%)** | **74 (99.0%)** | **70 (98.9%)** | **0 (0.0%)** | **0 (0.0%)=** | **0 (0.0%)** | **0 (0.0%)** | **0 (0.0%)=** | **0 (0.0%)** |
| Heizöl | t$CO_2$e/a (%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) |
| Heizgas | t$CO_2$e/a (%) | 74 (99.0%) | 70 (98.9%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) |
| Biomasse | t$CO_2$e/a (%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) |
| **Scope 2** | **t$CO_2$e/a (%)** | **1 (1.0%)** | **1 (1.1%)** | **0 (0.0%)** | **0 (0.0%)=** | **0 (0.0%)** | **0 (0.0%)** | **0 (0.0%)=** | **0 (0.0%)** |
| Nah- und Fernwärme | t$CO_2$e/a (%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) |
| Anergene Emissionen | t$CO_2$e/a (%) | 0 (0.4%) | 0 (0.4%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) |
| Elektrizität Wärme/WP | t$CO_2$e/a (%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) |
| Elektrizität Allgemein[4)] | t$CO_2$e/a (%) | 0 (0.7%) | 0 (0.7%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) |
| davon ergänzt[3)] | t$CO_2$e/a (%) | 0 (0.5%) | 0 (0.5%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) |
| **Direkte S1 $CO_2$-Em.** | **t$CO_2$/a** | **74** | **70** | **0** | **0=** | **0** | **0** | **0=** | **0** |
| **Direkte S1 $CO_2$-Em.Int.** | **kg$CO_2$/$m^2_{EBF}$** | **18.9** | **17.9** | **0.0** | **0.0=** | **0.0** | **0.0** | **0.0=** | **0.0** |
| Unsicherheit S1 $CO_2$-Em.Int. | kg$CO_2$/$m^2_{EBF}$ | ±6.3 | ±6.0 | ±0.0 | ±0.0= | ±0.0 | ±0.0 | ±0.0= | ±0.0 |
| | | | | | | | | | |
| **Ergänzende Angaben** | | | | | | | | | |
| **Scope 3.13 Mieterbeschafft** | **t$CO_2$e/a (%)** | **-** | **-** | **0 (0.0%)+** | **0 (0.0%)=** | **0 (0.0%)** | **0 (0.0%)+** | **0 (0.0%)=** | **0 (0.0%)** |
| Brennstoffe Mietfläche | t$CO_2$e/a (%) | - | - | 0 (0.0%)+ | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)+ | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) |
| Wärme Mieter | t$CO_2$e/a (%) | - | - | 0 (0.0%)+ | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)+ | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) |
| Elektrizität Mieter | t$CO_2$e/a (%) | - | - | 0 (0.0%)+ | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)+ | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) |
| **Scope 3.3 Upstream S 1/2** | **t$CO_2$e/a** | **21** | **20** | **0** | **0=** | **0** | **0** | **0=** | **0** |
| **Out-of-scope biogen S 1/2** | **t$CO_2$e/a** | **3** | **3** | **0** | **0=** | **0** | **0** | **0=** | **0** |

Abkürzungen: EK LG: Eigentümerkontrollierte Liegenschaften; MK LG: Mieterkontrollierte Liegenschaften; Hinweis: Markierung: Bilanzgrenze der REIDA-KPIs: *Scope 1+2, d.h. ohne Berücksichtigung der Mieterenergie; **«whole building approach» mit Berücksichtigung der MK LG und der Mieterenergie; 1)$m^2$EBFcalc pro Jahr ist Bezugsgrösse für die Intensitäts-Kennzahlen, die VMF sind nur informativ; 2)bei EK LG inkl. eigentümerseitigem Mieterstrom und bei MK LG inkl. Mieterstrom; 3)REIDA ergänzt grundsätzlich keine Verbrauchswerte; eine Ausnahme bildet der Allgemeinstrom, hier werden fehlende Werte durch REIDA-Benchmarkwerte ergänzt (siehe REIDA Methodik V1.2.3); 4)bei EK LG inkl. eigentümerseitigem Mieterstrom; 5)«Anteil Erneuerbar» + «Anteil Fossil» + «Anteil Nuklear» (hier nicht abgebildet) = 100%; «Anteil Abwärme/Anergie» ist als separate Kennzahl zu betrachten

# ANHANG: BILANZ | TEILPORTFOLIO GEMISCHT

## STANDARDISIERTE ENERGIEBILANZ

| | | 2024 | 2025 | 2024 | | | 2025 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | REIDA-KPIs* | REIDA-KPIs* | «whole building approach»** | | | «whole building approach»** | | |
| | **Einheit** | **EK LG** | **EK LG** | **EK LG** | **MK LG** | **EK & MK LG** | **EK LG** | **MK LG** | **EK & MK LG** |
| # LG gesamte Fläche | Anzahl # | 3 | 4 | 3+ | 3= | 6 | 4+ | 3= | 7 |
| # LG massgebliche Fläche | Anzahl # | 3 | 4 | 1+ | 3= | 4 | 1+ | 3= | 4 |
| Gesamte Fläche VMF[1)] | $m^2_{VMF}$ | 9'137 | 13'284 | 9'137+ | 7'798= | 16'935 | 13'284+ | 7'798= | 21'082 |
| Massgebliche Fläche VMF[1)] | $m^2_{VMF}$ | 9'137 | 13'284 | 1'202+ | 7'798= | 9'000 | 1'202+ | 7'798= | 9'000 |
| Gesamte Fläche EBF[1)] | $m^2_{EBF}$ | 10'561 | 15'321 | 10'561+ | 8'980= | 19'541 | 15'321+ | 8'980= | 24'301 |
| Massgebliche Fläche EBF[1)] | $m^2_{EBF}$ | 10'561 | 15'321 | 1'420+ | 8'980= | 10'400 | 1'420+ | 8'980= | 10'400 |
| **Abdeckungsgrad** | **EBF-%** | **100.0** | **100.0** | **13.4Σ** | **100.0Σ** | **53.2** | **9.3Σ** | **100.0Σ** | **42.8** |
| **Energieverbrauch** | **MWh/a** | **1'673** | **2'161** | **42+** | **439=** | **481** | **42+** | **430=** | **473** |
| **Energieintensität** | **$kWh/m^2_{EBF}$** | **158.4** | **141.1** | **29.8Σ** | **48.8Σ** | **46.2** | **29.9Σ** | **47.9Σ** | **45.5** |
| Unsicherheit Energieint. | $kWh/m^2_{EBF}$ | ±52.4 | ±40.3 | ±11.7 | ±16.7 | ±14.6 | ±11.7 | ±16.4 | ±14.4 |
| **Brennstoffe** | **MWh/a (%)** | **270 (16.1%)** | **618 (28.6%)** | **0 (0.0%)+** | **60 (13.8%)=** | **60 (12.6%)** | **0 (0.0%)+** | **58 (13.4%)=** | **58 (12.2%)** |
| Heizöl | MWh/a (%) | 270 (16.1%) | 245 (11.3%) | 0 (0.0%)+ | 60 (13.8%)= | 60 (12.6%) | 0 (0.0%)+ | 58 (13.4%)= | 58 (12.2%) |
| Heizgas | MWh/a (%) | 0 (0.0%) | 372 (17.2%) | 0 (0.0%)+ | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)+ | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) |
| Biomasse | MWh/a (%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)+ | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)+ | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) |
| **Wärme** | **MWh/a (%)** | **902 (53.9%)** | **806 (37.3%)** | **6 (13.7%)+** | **121 (27.5%)=** | **126 (26.3%)** | **6 (13.7%)+** | **115 (26.7%)=** | **121 (25.5%)** |
| Nah- und Fernwärme | MWh/a (%) | 896 (53.6%) | 800 (37.0%) | 0 (0.0%)+ | 121 (27.5%)= | 121 (25.1%) | 0 (0.0%)+ | 115 (26.7%)= | 115 (24.3%) |
| Umweltwärme | MWh/a (%) | 6 (0.3%) | 6 (0.3%) | 6 (13.7%)+ | 0 (0.0%)= | 6 (1.2%) | 6 (13.7%)+ | 0 (0.0%)= | 6 (1.2%) |
| **Elektrizität** | **MWh/a (%)** | **502 (30.0%)** | **738 (34.1%)** | **4 (10.2%)+** | **258 (58.7%)=** | **262 (54.5%)** | **4 (10.2%)+** | **258 (59.9%)=** | **262 (55.5%)** |
| Elektrizität Wärme/WP | MWh/a (%) | 2 (0.1%) | 2 (0.1%) | 2 (5.5%)+ | 0 (0.0%)= | 2 (0.5%) | 2 (5.5%)+ | 0 (0.0%)= | 2 (0.5%) |
| Elektrizität Allgemein[2)] | MWh/a (%) | 500 (29.9%) | 735 (34.0%) | 2 (4.7%)+ | 258 (58.7%)= | 260 (54.0%) | 2 (4.7%)+ | 258 (59.9%)= | 260 (55.0%) |
| davon ergänzt[3)] | MWh/a (%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)+ | 142 (32.5%)= | 142 (29.6%) | 0 (0.0%)+ | 142 (33.1%)= | 142 (30.1%) |
| **Anteil Erneuerbar[5)]** | **MWh/a (%)** | **929 (55.5%)** | **1'061 (49.1%)** | **35 (82.6%)+** | **276 (62.9%)=** | **311 (64.6%)** | **35 (82.6%)+** | **273 (63.4%)=** | **308 (65.1%)** |
| **Anteil Fossil[5)]** | **MWh/a (%)** | **615 (36.7%)** | **929 (43.0%)** | **0 (0.9%)+** | **109 (24.8%)=** | **109 (22.7%)** | **0 (0.9%)+** | **104 (24.1%)=** | **104 (22.1%)** |
| **Anteil Abwärme/Anergie[5)]** | **MWh/a (%)** | **440 (26.3%)** | **394 (18.2%)** | **6 (13.7%)+** | **58 (13.3%)=** | **64 (13.4%)** | **6 (13.7%)+** | **56 (12.9%)=** | **61 (13.0%)** |
| | | | | | | | | | |
| **Ergänzende Angaben** | | | | | | | | | |
| **Mieterenergie EK LG** | **MWh/a (%)** | **-** | **-** | **32 (76.2%)** | **-=** | **32 (6.7%)** | **32 (76.2%)** | **-=** | **32 (6.8%)** |
| Brennstoffe Mietfläche | MWh/a (%) | - | - | 0 (0.0%) | -= | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | -= | 0 (0.0%) |
| Wärme Mietfläche | MWh/a (%) | - | - | 0 (0.0%) | -= | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | -= | 0 (0.0%) |
| Elektrizität Mietfläche | MWh/a (%) | - | - | 32 (76.2%) | -= | 32 (6.7%) | 32 (76.2%) | -= | 32 (6.8%) |
| **Eigenerzeugter PV-Strom** | **MWh/a** | **0** | **0** | **0+** | **0=** | **0** | **0+** | **0=** | **0** |
| Eigenverbrauch PV | MWh/a | 0 | 0 | 0+ | 0= | 0 | 0+ | 0= | 0 |
| Netzeinspeisung PV | MWh/a | 0 | 0 | 0+ | 0= | 0 | 0+ | 0= | 0 |

## STANDARDISIERTE CO2E-BILANZ

| | | 2024 | 2025 | 2024 | | | 2025 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | REIDA-KPIs* | REIDA-KPIs* | «whole building approach»** | | | «whole building approach»** | | |
| | **Einheit** | **EK LG** | **EK LG** | **EK LG** | **MK LG** | **EK & MK LG** | **EK LG** | **MK LG** | **EK & MK LG** |
| **$CO_2e$-Emissionen** | **$tCO_2e/a$** | **153** | **208** | **0+** | **28=** | **29** | **0+** | **27=** | **28** |
| **$CO_2e$-Emissionsint.** | **$kgCO_2e/m^2_{EBF}$** | **14.4** | **13.6** | **0.3Σ** | **3.2Σ** | **2.8** | **0.3Σ** | **3.0Σ** | **2.7** |
| Unsicherheit Emissionsint. | $kgCO_2e/m^2_{EBF}$ | ±4.8 | ±3.9 | ±0.1 | ±1.0 | ±0.8 | ±0.1 | ±1.0 | ±0.8 |
| **Scope 1** | **$tCO_2e/a$ (%)** | **68 (44.5%)** | **130 (62.3%)** | **0 (0.0%)** | **0 (0.0%)=** | **0 (0.0%)** | **0 (0.0%)** | **0 (0.0%)=** | **0 (0.0%)** |
| Heizöl | $tCO_2e/a$ (%) | 68 (44.5%) | 62 (29.7%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) |
| Heizgas | $tCO_2e/a$ (%) | 0 (0.0%) | 68 (32.6%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) |
| Biomasse | $tCO_2e/a$ (%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) |
| **Scope 2** | **$tCO_2e/a$ (%)** | **85 (55.5%)** | **79 (37.7%)** | **0 (11.8%)** | **4 (15.4%)=** | **4 (15.4%)** | **0 (11.8%)** | **4 (15.1%)=** | **4 (15.1%)** |
| Nah- und Fernwärme | $tCO_2e/a$ (%) | 28 (18.7%) | 25 (12.2%) | 0 (0.0%) | 2 (5.5%)= | 2 (5.4%) | 0 (0.0%) | 1 (5.4%)= | 1 (5.3%) |
| Anergene Emissionen | $tCO_2e/a$ (%) | 53 (34.8%) | 49 (23.3%) | 0 (4.4%) | 3 (9.9%)= | 3 (9.9%) | 0 (4.4%) | 3 (9.7%)= | 3 (9.6%) |
| Elektrizität Wärme/WP | $tCO_2e/a$ (%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (4.0%) | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) | 0 (4.0%) | 0 (0.0%)= | 0 (0.1%) |
| Elektrizität Allgemein[4)] | $tCO_2e/a$ (%) | 3 (2.0%) | 5 (2.2%) | 0 (3.4%) | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) | 0 (3.4%) | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) |
| davon ergänzt[3)] | $tCO_2e/a$ (%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%)= | 0 (0.0%) |
| **Direkte $CO_2$-Emissionen** | **$tCO_2/a$** | **68** | **129** | **0** | **0=** | **0** | **0** | **0=** | **0** |
| **Direkte $CO_2$-Emissionsint.** | **$kgCO_2/m^2_{EBF}$** | **6.4** | **8.4** | **0.0** | **0.0=** | **0.0** | **0.0** | **0.0=** | **0.0** |
| Unsicherheit Emissionsint. | $kgCO_2/m^2_{EBF}$ | ±2.2 | ±2.4 | ±0.0 | ±0.0= | ±0.0 | ±0.0 | ±0.0= | ±0.0 |
| | | | | | | | | | |
| **Ergänzende Angaben** | | | | | | | | | |
| **Scope 3.13 Mieterbeschafft** | **$tCO_2e/a$ (%)** | **-** | **-** | **0 (88.2%)+** | **24 (84.6%)=** | **24 (84.6%)** | **0 (88.2%)+** | **23 (84.9%)=** | **23 (84.9%)** |
| Brennstoffe Mietfläche | $tCO_2e/a$ (%) | - | - | 0 (0.0%)+ | 15 (53.4%)= | 15 (52.7%) | 0 (0.0%)+ | 14 (53.1%)= | 14 (52.4%) |
| Wärme Mieter | $tCO_2e/a$ (%) | - | - | 0 (0.0%)+ | 6 (22.2%)= | 6 (21.9%) | 0 (0.0%)+ | 6 (22.4%)= | 6 (22.1%) |
| Elektrizität Mieter | $tCO_2e/a$ (%) | - | - | 0 (88.2%)+ | 3 (9.0%)= | 3 (9.9%) | 0 (88.2%)+ | 3 (9.4%)= | 3 (10.4%) |
| **Scope 3.3 Upstream S 1/2** | **$tCO_2e/a$** | **51** | **68** | **0** | **1=** | **1** | **0** | **1=** | **1** |
| **Out-of-scope biogen S 1/2** | **$tCO_2e/a$** | **300** | **278** | **0** | **16=** | **16** | **0** | **15=** | **15** |

Abkürzungen: EK LG: Eigentümerkontrollierte Liegenschaften; MK LG: Mieterkontrollierte Liegenschaften; Hinweis: Markierung: Bilanzgrenze der REIDA-KPIs: *Scope 1+2, d.h. ohne Berücksichtigung der Mieterenergie; **«whole building approach» mit Berücksichtigung der MK LG und der Mieterenergie; 1)$m^2$EBFcalc pro Jahr ist Bezugsgrösse für die Intensitäts-Kennzahlen, die VMF sind nur informativ; 2)bei EK LG inkl. eigentümerseitigem Mieterstrom und bei MK LG inkl. Mieterstrom; 3)REIDA ergänzt grundsätzlich keine Verbrauchswerte; eine Ausnahme bildet der Allgemeinstrom, hier werden fehlende Werte durch REIDA-Benchmarkwerte ergänzt (siehe REIDA Methodik V1.2.3); 4)bei EK LG inkl. eigentümerseitigem Mieterstrom; 5)«Anteil Erneuerbar» + «Anteil Fossil» + «Anteil Nuklear» (hier nicht abgebildet) = 100%; «Anteil Abwärme/Anergie» ist als separate Kennzahl zu betrachten

# ANHANG: BILANZ | TEILPORTFOLIO VERKAUF

## STANDARDISIERTE ENERGIEBILANZ

| | | 2024 | 2025 | 2024 | | | 2025 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | REIDA-KPIs* | REIDA-KPIs* | «whole building approach»** | | | «whole building approach»** | | |
| | **Einheit** | **EK LG** | **EK LG** | **EK LG** | **MK LG** | **EK & MK LG** | **EK LG** | **MK LG** | **EK & MK LG** |
| # LG gesamte Fläche | Anzahl # | 1 | 1 | 1 + | 0 = | 1 | 1 + | 0 = | 1 |
| # LG massgebliche Fläche | Anzahl # | 1 | 1 | 1 + | 0 = | 1 | 1 + | 0 = | 1 |
| Gesamte Fläche VMF[1] | $m^2_{VMF}$ | 9'173 | 9'173 | 9'173 + | 0 = | 9'173 | 9'173 + | 0 = | 9'173 |
| Massgebliche Fläche VMF[1] | $m^2_{VMF}$ | 9'173 | 9'173 | 9'173 + | 0 = | 9'173 | 9'173 + | 0 = | 9'173 |
| Gesamte Fläche EBF[1] | $m^2_{EBF}$ | 10'274 | 10'274 | 10'274 + | 0 = | 10'274 | 10'274 + | 0 = | 10'274 |
| Massgebliche Fläche EBF[1] | $m^2_{EBF}$ | 10'274 | 10'274 | 10'274 + | 0 = | 10'274 | 10'274 + | 0 = | 10'274 |
| **Abdeckungsgrad** | **EBF-%** | **100.0** | **100.0** | **100.0 Σ** | **0.0 Σ** | **100.0** | **100.0 Σ** | **0.0 Σ** | **100.0** |
| **Energieverbrauch** | **MWh/a** | **1'484** | **1'436** | **2'026 +** | **0 =** | **2'026** | **1'979 +** | **0 =** | **1'979** |
| **Energieintensität** | **kWh/$m^2_{EBF}$** | **144.4** | **139.8** | **197.2 Σ** | **0.0 Σ** | **197.2** | **192.7 Σ** | **0.0 Σ** | **192.7** |
| Unsicherheit Energieint. | kWh/$m^2_{EBF}$ | ±55.1 | ±53.3 | ±75.1 | ±0.0 | ±75.1 | ±73.4 | ±0.0 | ±73.4 |
| **Brennstoffe** | **MWh/a (%)** | **941 (63.4%)** | **891 (62.1%)** | **941 (46.4%) +** | **0 (0.0%) =** | **941 (46.4%)** | **891 (45.0%) +** | **0 (0.0%) =** | **891 (45.0%)** |
| Heizöl | MWh/a (%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) + | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) + | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) |
| Heizgas | MWh/a (%) | 941 (63.4%) | 891 (62.1%) | 941 (46.4%) + | 0 (0.0%) = | 941 (46.4%) | 891 (45.0%) + | 0 (0.0%) = | 891 (45.0%) |
| Biomasse | MWh/a (%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) + | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) + | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) |
| **Wärme** | **MWh/a (%)** | **0 (0.0%)** | **0 (0.0%)** | **0 (0.0%) +** | **0 (0.0%) =** | **0 (0.0%)** | **0 (0.0%) +** | **0 (0.0%) =** | **0 (0.0%)** |
| Nah- und Fernwärme | MWh/a (%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) + | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) + | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) |
| Umweltwärme | MWh/a (%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) + | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) + | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) |
| **Elektrizität** | **MWh/a (%)** | **543 (36.6%)** | **545 (37.9%)** | **543 (26.8%) +** | **0 (0.0%) =** | **543 (26.8%)** | **545 (27.5%) +** | **0 (0.0%) =** | **545 (27.5%)** |
| Elektrizität Wärme/WP | MWh/a (%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) + | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) + | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) |
| Elektrizität Allgemein[2] | MWh/a (%) | 543 (36.6%) | 545 (37.9%) | 543 (26.8%) + | 0 (0.0%) = | 543 (26.8%) | 545 (27.5%) + | 0 (0.0%) = | 545 (27.5%) |
| davon ergänzt[3] | MWh/a (%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) + | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) + | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) |
| **Anteil Erneuerbar[5]** | **MWh/a (%)** | **433 (29.2%)** | **435 (30.3%)** | **866 (42.7%) +** | **0 (0.0%) =** | **866 (42.7%)** | **868 (43.9%) +** | **0 (0.0%) =** | **868 (43.9%)** |
| **Anteil Fossil[5]** | **MWh/a (%)** | **947 (63.8%)** | **897 (62.5%)** | **953 (47.0%) +** | **0 (0.0%) =** | **953 (47.0%)** | **903 (45.6%) +** | **0 (0.0%) =** | **903 (45.6%)** |
| **Anteil Abwärme/Anergie[5]** | **MWh/a (%)** | **0 (0.0%)** | **0 (0.0%)** | **0 (0.0%) +** | **0 (0.0%) =** | **0 (0.0%)** | **0 (0.0%) +** | **0 (0.0%) =** | **0 (0.0%)** |
| **Ergänzende Angaben** | | | | | | | | | |
| **Mieterenergie EK LG** | **MWh/a (%)** | **-** | **-** | **542 (26.7%)** | **-=** | **542 (26.7%)** | **543 (27.5%)** | **-=** | **543 (27.5%)** |
| Brennstoffe Mietfläche | MWh/a (%) | - | - | 0 (0.0%) | -= | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | -= | 0 (0.0%) |
| Wärme Mietfläche | MWh/a (%) | - | - | 0 (0.0%) | -= | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | -= | 0 (0.0%) |
| Elektrizität Mietfläche | MWh/a (%) | - | - | 542 (26.7%) | -= | 542 (26.7%) | 543 (27.5%) | -= | 543 (27.5%) |
| **Eigenerzeugter PV-Strom** | **MWh/a** | **0** | **0** | **0 +** | **0 =** | **0** | **0 +** | **0 =** | **0** |
| Eigenverbrauch PV | MWh/a | 0 | 0 | 0 + | 0 = | 0 | 0 + | 0 = | 0 |
| Netzeinspeisung PV | MWh/a | 0 | 0 | 0 + | 0 = | 0 | 0 + | 0 = | 0 |

## STANDARDISIERTE CO2E-BILANZ

| | | 2024 | 2025 | 2024 | | | 2025 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | REIDA-KPIs* | REIDA-KPIs* | «whole building approach»** | | | «whole building approach»** | | |
| | **Einheit** | **EK LG** | **EK LG** | **EK LG** | **MK LG** | **EK & MK LG** | **EK LG** | **MK LG** | **EK & MK LG** |
| **$CO_2e$-Emissionen** | **$tCO_2e/a$** | **177** | **168** | **182 +** | **0 =** | **182** | **173 +** | **0 =** | **173** |
| **$CO_2e$-Emissionsint.** | **$kgCO_2e/m^2_{EBF}$** | **17.2** | **16.3** | **17.7 Σ** | **0.0 Σ** | **17.7** | **16.9 Σ** | **0.0 Σ** | **16.9** |
| Unsicherheit Emissionsint. | $kgCO_2e/m^2_{EBF}$ | ±6.6 | ±6.2 | ±6.8 | ±0.0 | ±6.8 | ±6.4 | ±0.0 | ±6.4 |
| **Scope 1** | **$tCO_2e/a$ (%)** | **172 (97.0%)** | **163 (96.8%)** | **172 (94.1%)** | **0 (0.0%) =** | **172 (94.1%)** | **163 (93.8%)** | **0 (0.0%) =** | **163 (93.8%)** |
| Heizöl | $tCO_2e/a$ (%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) |
| Heizgas | $tCO_2e/a$ (%) | 172 (97.0%) | 163 (96.8%) | 172 (94.1%) | 0 (0.0%) = | 172 (94.1%) | 163 (93.8%) | 0 (0.0%) = | 163 (93.8%) |
| Biomasse | $tCO_2e/a$ (%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) |
| **Scope 2** | **$tCO_2e/a$ (%)** | **5 (3.0%)** | **5 (3.2%)** | **5 (2.9%)** | **0 (0.0%) =** | **5 (2.9%)** | **5 (3.1%)** | **0 (0.0%) =** | **5 (3.1%)** |
| Nah- und Fernwärme | $tCO_2e/a$ (%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) |
| Anergene Emissionen | $tCO_2e/a$ (%) | 2 (1.1%) | 2 (1.2%) | 2 (1.1%) | 0 (0.0%) = | 2 (1.1%) | 2 (1.2%) | 0 (0.0%) = | 2 (1.2%) |
| Elektrizität Wärme/WP | $tCO_2e/a$ (%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) |
| Elektrizität Allgemein[4] | $tCO_2e/a$ (%) | 3 (1.9%) | 3 (2.0%) | 3 (1.8%) | 0 (0.0%) = | 3 (1.8%) | 3 (1.9%) | 0 (0.0%) = | 3 (1.9%) |
| davon ergänzt[3] | $tCO_2e/a$ (%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) |
| **Direkte $CO_2$-Emissionen** | **$tCO_2/a$** | **171** | **162** | **171** | **0 =** | **171** | **162** | **0 =** | **162** |
| **Direkte $CO_2$-Emissionsint.** | **$kgCO_2/m^2_{EBF}$** | **16.6** | **15.8** | **16.6** | **0.0 =** | **16.6** | **15.8** | **0.0 =** | **15.8** |
| Unsicherheit Emissionsint. | $kgCO_2/m^2_{EBF}$ | ±6.4 | ±6.0 | ±6.4 | ±0.0 = | ±6.4 | ±6.0 | ±0.0 = | ±6.0 |
| **Ergänzende Angaben** | | | | | | | | | |
| **Scope 3.13 Mieterbeschafft** | **$tCO_2e/a$ (%)** | **-** | **-** | **5 (2.9%) +** | **0 (0.0%) =** | **5 (2.9%)** | **5 (3.1%) +** | **0 (0.0%) =** | **5 (3.1%)** |
| Brennstoffe Mietfläche | $tCO_2e/a$ (%) | - | - | 0 (0.0%) + | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) + | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) |
| Wärme Mieter | $tCO_2e/a$ (%) | - | - | 0 (0.0%) + | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) + | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) |
| Elektrizität Mieter | $tCO_2e/a$ (%) | - | - | 5 (2.9%) + | 0 (0.0%) = | 5 (2.9%) | 5 (3.1%) + | 0 (0.0%) = | 5 (3.1%) |
| **Scope 3.3 Upstream S 1/2** | **$tCO_2e/a$** | **54** | **51** | **54** | **0 =** | **54** | **51** | **0 =** | **51** |
| **Out-of-scope biogen S 1/2** | **$tCO_2e/a$** | **18** | **18** | **18** | **0 =** | **18** | **18** | **0 =** | **18** |

Abkürzungen: EK LG: Eigentümerkontrollierte Liegenschaften; MK LG: Mieterkontrollierte Liegenschaften; Hinweis: Markierung: Bilanzgrenze der REIDA-KPIs: *Scope 1+2, d.h. ohne Berücksichtigung der Mieterenergie; **«whole building approach» mit Berücksichtigung der MK LG und der Mieterenergie; 1)$m^2$EBFcalc pro Jahr ist Bezugsgrösse für die Intensitäts-Kennzahlen, die VMF sind nur informativ; 2)bei EK LG inkl. eigentümerseitigem Mieterstrom und bei MK LG inkl. Mieterstrom; 3)REIDA ergänzt grundsätzlich keine Verbrauchswerte; eine Ausnahme bildet der Allgemeinstrom, hier werden fehlende Werte durch REIDA-Benchmarkwerte ergänzt (siehe REIDA Methodik V1.2.3); 4)bei EK LG inkl. eigentümerseitigem Mieterstrom; 5)«Anteil Erneuerbar» + «Anteil Fossil» + «Anteil Nuklear» (hier nicht abgebildet) = 100%; «Anteil Abwärme/Anergie» ist als separate Kennzahl zu betrachten

# ANHANG: BILANZ | TEILPORTFOLIO ÜBRIGE

## STANDARDISIERTE ENERGIEBILANZ

| | | 2024 | 2025 | 2024 | | | 2025 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | REIDA-KPIs* | REIDA-KPIs* | «whole building approach»** | | | «whole building approach»** | | |
| | **Einheit** | **EK LG** | **EK LG** | **EK LG** | **MK LG** | **EK & MK LG** | **EK LG** | **MK LG** | **EK & MK LG** |
| # LG gesamte Fläche | Anzahl # | 1 | 1 | 1 + | 0 = | 1 | 1 + | 0 = | 1 |
| # LG massgebliche Fläche | Anzahl # | 1 | 1 | 0 + | 0 = | 0 | 0 + | 0 = | 0 |
| Gesamte Fläche VMF[1] | $m^2_{VMF}$ | 14'534 | 14'534 | 14'534 + | 0 = | 14'534 | 14'534 + | 0 = | 14'534 |
| Massgebliche Fläche VMF[1] | $m^2_{VMF}$ | 14'534 | 14'534 | 0 + | 0 = | 0 | 0 + | 0 = | 0 |
| Gesamte Fläche EBF[1] | $m^2_{EBF}$ | 16'278 | 16'278 | 16'278 + | 0 = | 16'278 | 16'278 + | 0 = | 16'278 |
| Massgebliche Fläche EBF[1] | $m^2_{EBF}$ | 16'278 | 16'278 | 0 + | 0 = | 0 | 0 + | 0 = | 0 |
| **Abdeckungsgrad** | **EBF-%** | **100.0** | **100.0** | **0.0 Σ** | **0.0 Σ** | **0.0** | **0.0 Σ** | **0.0 Σ** | **0.0** |
| **Energieverbrauch** | **MWh/a** | **647** | **603** | **0 +** | **0 =** | **0** | **0 +** | **0 =** | **0** |
| **Energieintensität** | **kWh/$m^2_{EBF}$** | **39.8** | **37.0** | **0.0 Σ** | **0.0 Σ** | **0.0** | **0.0 Σ** | **0.0 Σ** | **0.0** |
| Unsicherheit Energieint. | kWh/$m^2_{EBF}$ | ±15.5 | ±14.4 | ±0.0 | ±0.0 | ±0.0 | ±0.0 | ±0.0 | ±0.0 |
| **Brennstoffe** | **MWh/a (%)** | **0 (0.0%)** | **0 (0.0%)** | **0 (0.0%) +** | **0 (0.0%) =** | **0 (0.0%)** | **0 (0.0%) +** | **0 (0.0%) =** | **0 (0.0%)** |
| Heizöl | MWh/a (%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) + | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) + | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) |
| Heizgas | MWh/a (%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) + | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) + | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) |
| Biomasse | MWh/a (%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) + | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) + | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) |
| **Wärme** | **MWh/a (%)** | **602 (93.0%)** | **557 (92.4%)** | **0 (0.0%) +** | **0 (0.0%) =** | **0 (0.0%)** | **0 (0.0%) +** | **0 (0.0%) =** | **0 (0.0%)** |
| Nah- und Fernwärme | MWh/a (%) | 602 (93.0%) | 557 (92.4%) | 0 (0.0%) + | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) + | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) |
| Umweltwärme | MWh/a (%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) + | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) + | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) |
| **Elektrizität** | **MWh/a (%)** | **46 (7.0%)** | **46 (7.6%)** | **0 (0.0%) +** | **0 (0.0%) =** | **0 (0.0%)** | **0 (0.0%) +** | **0 (0.0%) =** | **0 (0.0%)** |
| Elektrizität Wärme/WP | MWh/a (%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) + | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) + | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) |
| Elektrizität Allgemein[2] | MWh/a (%) | 46 (7.0%) | 46 (7.6%) | 0 (0.0%) + | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) + | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) |
| davon ergänzt[3] | MWh/a (%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) + | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) + | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) |
| **Anteil Erneuerbar[5]** | **MWh/a (%)** | **387 (59.8%)** | **361 (59.9%)** | **0 (0.0%) +** | **0 (0.0%) =** | **0 (0.0%)** | **0 (0.0%) +** | **0 (0.0%) =** | **0 (0.0%)** |
| **Anteil Fossil[5]** | **MWh/a (%)** | **229 (35.3%)** | **212 (35.1%)** | **0 (0.0%) +** | **0 (0.0%) =** | **0 (0.0%)** | **0 (0.0%) +** | **0 (0.0%) =** | **0 (0.0%)** |
| **Anteil Abwärme/Anergie[5]** | **MWh/a (%)** | **292 (45.1%)** | **270 (44.8%)** | **0 (0.0%) +** | **0 (0.0%) =** | **0 (0.0%)** | **0 (0.0%) +** | **0 (0.0%) =** | **0 (0.0%)** |
| | | | | | | | | | |
| **Ergänzende Angaben** | | | | | | | | | |
| **Mieterenergie EK LG** | **MWh/a (%)** | **-** | **-** | **0 (0.0%)** | **-=** | **0 (0.0%)** | **0 (0.0%)** | **-=** | **0 (0.0%)** |
| Brennstoffe Mietfläche | MWh/a (%) | - | - | 0 (0.0%) | -= | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | -= | 0 (0.0%) |
| Wärme Mietfläche | MWh/a (%) | - | - | 0 (0.0%) | -= | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | -= | 0 (0.0%) |
| Elektrizität Mietfläche | MWh/a (%) | - | - | 0 (0.0%) | -= | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | -= | 0 (0.0%) |
| **Eigenerzeugter PV-Strom** | **MWh/a** | **0** | **0** | **0 +** | **0 =** | **0** | **0 +** | **0 =** | **0** |
| Eigenverbrauch PV | MWh/a | 0 | 0 | 0 + | 0 = | 0 | 0 + | 0 = | 0 |
| Netzeinspeisung PV | MWh/a | 0 | 0 | 0 + | 0 = | 0 | 0 + | 0 = | 0 |

## STANDARDISIERTE CO2E-BILANZ

| | | 2024 | 2025 | 2024 | | | 2025 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | REIDA-KPIs* | REIDA-KPIs* | «whole building approach»** | | | «whole building approach»** | | |
| | **Einheit** | **EK LG** | **EK LG** | **EK LG** | **MK LG** | **EK & MK LG** | **EK LG** | **MK LG** | **EK & MK LG** |
| **$CO_2e$-Emissionen** | **$tCO_2e/a$** | **54** | **50** | **0 +** | **0 =** | **0** | **0 +** | **0 =** | **0** |
| **$CO_2e$-Emissionsint.** | **$kgCO_2e/m^2_{EBF}$** | **3.3** | **3.1** | **0.0 Σ** | **0.0 Σ** | **0.0** | **0.0 Σ** | **0.0 Σ** | **0.0** |
| Unsicherheit Emissionsint. | $kgCO_2e/m^2_{EBF}$ | ±1.3 | ±1.2 | ±0.0 | ±0.0 | ±0.0 | ±0.0 | ±0.0 | ±0.0 |
| **Scope 1** | **$tCO_2e/a$ (%)** | **0 (0.0%)** | **0 (0.0%)** | **0 (0.0%)** | **0 (0.0%) =** | **0 (0.0%)** | **0 (0.0%)** | **0 (0.0%) =** | **0 (0.0%)** |
| Heizöl | $tCO_2e/a$ (%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) |
| Heizgas | $tCO_2e/a$ (%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) |
| Biomasse | $tCO_2e/a$ (%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) |
| **Scope 2** | **$tCO_2e/a$ (%)** | **54 (100.0%)** | **50 (100.0%)** | **0 (0.0%)** | **0 (0.0%) =** | **0 (0.0%)** | **0 (0.0%)** | **0 (0.0%) =** | **0 (0.0%)** |
| Nah- und Fernwärme | $tCO_2e/a$ (%) | 19 (35.4%) | 18 (35.4%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) |
| Anergene Emissionen | $tCO_2e/a$ (%) | 35 (64.0%) | 32 (64.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) |
| Elektrizität Wärme/WP | $tCO_2e/a$ (%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) |
| Elektrizität Allgemein[4] | $tCO_2e/a$ (%) | 0 (0.5%) | 0 (0.6%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) |
| davon ergänzt[3] | $tCO_2e/a$ (%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) |
| **Direkte S1 $CO_2$-Em.** | **$tCO_2/a$** | **0** | **0** | **0** | **0 =** | **0** | **0** | **0 =** | **0** |
| **Direkte S1 $CO_2$-Em.Int.** | **$kgCO_2/m^2_{EBF}$** | **0.0** | **0.0** | **0.0** | **0.0 =** | **0.0** | **0.0** | **0.0 =** | **0.0** |
| Unsicherheit S1 $CO_2$-Em.Int. | $kgCO_2/m^2_{EBF}$ | ±0.0 | ±0.0 | ±0.0 | ±0.0 = | ±0.0 | ±0.0 | ±0.0 = | ±0.0 |
| | | | | | | | | | |
| **Ergänzende Angaben** | | | | | | | | | |
| **Scope 3.13 Mieterbeschafft** | **$tCO_2e/a$ (%)** | **-** | **-** | **0 (0.0%) +** | **0 (0.0%) =** | **0 (0.0%)** | **0 (0.0%) +** | **0 (0.0%) =** | **0 (0.0%)** |
| Brennstoffe Mietfläche | $tCO_2e/a$ (%) | - | - | 0 (0.0%) + | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) + | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) |
| Wärme Mieter | $tCO_2e/a$ (%) | - | - | 0 (0.0%) + | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) + | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) |
| Elektrizität Mieter | $tCO_2e/a$ (%) | - | - | 0 (0.0%) + | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) + | 0 (0.0%) = | 0 (0.0%) |
| **Scope 3.3 Upstream S 1/2** | **$tCO_2e/a$** | **16** | **15** | **0** | **0 =** | **0** | **0** | **0 =** | **0** |
| **Out-of-scope biogen S 1/2** | **$tCO_2e/a$** | **192** | **178** | **0** | **0 =** | **0** | **0** | **0 =** | **0** |

Abkürzungen: EK LG: Eigentümerkontrollierte Liegenschaften; MK LG: Mieterkontrollierte Liegenschaften; Hinweis: Markierung: Bilanzgrenze der REIDA-KPIs: *Scope 1+2, d.h. ohne Berücksichtigung der Mieterenergie; **«whole building approach» mit Berücksichtigung der MK LG und der Mieterenergie; 1)$m^2$EBFcalc pro Jahr ist Bezugsgrösse für die Intensitäts-Kennzahlen, die VMF sind nur informativ; 2)bei EK LG inkl. eigentümerseitigem Mieterstrom und bei MK LG inkl. Mieterstrom; 3)REIDA ergänzt grundsätzlich keine Verbrauchswerte; eine Ausnahme bildet der Allgemeinstrom, hier werden fehlende Werte durch REIDA-Benchmarkwerte ergänzt (siehe REIDA Methodik V1.2.3); 4)bei EK LG inkl. eigentümerseitigem Mieterstrom; 5)«Anteil Erneuerbar» + «Anteil Fossil» + «Anteil Nuklear» (hier nicht abgebildet) = 100%; «Anteil Abwärme/Anergie» ist als separate Kennzahl zu betrachten

# ANHANG: BILANZ | GESAMTPORTFOLIO BENCHMARK

## STANDARDISIERTE ENERGIEBILANZ

| | | 2024 | 2025 | 2024 | | | 2025 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | REIDA-KPIs* | REIDA-KPIs* | «whole building approach»** | | | «whole building approach»** | | |
| | **Einheit** | EK LG | EK LG | EK LG | MK LG | EK & MK LG | EK LG | MK LG | EK & MK LG |
| # LG gesamte Fläche | Anzahl # | | | | | | | | |
| # LG massgebliche Fläche | Anzahl # | | | | | | | | |
| Gesamte Fläche VMF[1] | $m^2_{VMF}$ | | | | | | | | |
| Massgebliche Fläche VMF[1] | $m^2_{VMF}$ | | | | | | | | |
| Gesamte Fläche EBF[1] | $m^2_{EBF}$ | | | | | | | | |
| Massgebliche Fläche EBF[1] | $m^2_{EBF}$ | | | | | | | | |
| **Abdeckungsgrad** | **EBF-%** | | | | | | | | |
| **Energieverbrauch** | **GWh/a** | | | | | | | | |
| **Energieintensität** | **kWh/$m^2_{EBF}$** | | | | | | | | |
| Unsicherheit Energieint. | kWh/$m^2_{EBF}$ | | | | | | | | |
| **Brennstoffe** | **GWh/a (%)** | | | | | | | | |
| Heizöl | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| Heizgas | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| Biomasse | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| **Wärme** | **GWh/a (%)** | | | | | | | | |
| Nah- und Fernwärme | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| Umweltwärme | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| **Elektrizität** | **GWh/a (%)** | | | | | | | | |
| Elektrizität Wärme/WP | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| Elektrizität Allgemein[2] | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| davon ergänzt[3] | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| **Anteil Erneuerbar[5]** | **GWh/a (%)** | | | | | | | | |
| **Anteil Fossil[5]** | **GWh/a (%)** | | | | | | | | |
| **Anteil Abwärme/Anergie[5]** | **GWh/a (%)** | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| **Ergänzende Angaben** | | | | | | | | | |
| **Mieterenergie EK LG** | **GWh/a (%)** | | | | | | | | |
| Brennstoffe Mietfläche | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| Wärme Mietfläche | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| Elektrizität Mietfläche | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| **Eigenerzeugter PV-Strom** | **GWh/a** | | | | | | | | |
| Eigenverbrauch PV | GWh/a | | | | | | | | |
| Netzeinspeisung PV | GWh/a | | | | | | | | |

## STANDARDISIERTE CO2E-BILANZ

| | | 2024 | 2025 | 2024 | | | 2025 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | REIDA-KPIs* | REIDA-KPIs* | «whole building approach»** | | | «whole building approach»** | | |
| | **Einheit** | EK LG | EK LG | EK LG | MK LG | EK & MK LG | EK LG | MK LG | EK & MK LG |
| **$CO_2e$-Emissionen** | **kt$CO_2e$/a** | | | | | | | | |
| **$CO_2e$-Emissionsint.** | **kg$CO_2e$/$m^2_{EBF}$** | | | | | | | | |
| Unsicherheit Emissionsint. | kg$CO_2e$/$m^2_{EBF}$ | | | | | | | | |
| **Scope 1** | **kt$CO_2e$/a (%)** | | | | | | | | |
| Heizöl | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| Heizgas | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| Biomasse | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| **Scope 2** | **kt$CO_2e$/a (%)** | | | | | | | | |
| Nah- und Fernwärme | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| Anergene Emissionen | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| Elektrizität Wärme/WP | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| Elektrizität Allgemein[4] | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| davon ergänzt[3] | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| **Direkte S1 $CO_2$-Em.** | **kt$CO_2$/a** | | | | | | | | |
| **Direkte S1 $CO_2$-Em.Int.** | **kg$CO_2$/$m^2_{EBF}$** | | | | | | | | |
| Unsicherheit S1 $CO_2$-Em.Int. | kg$CO_2$/$m^2_{EBF}$ | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| **Ergänzende Angaben** | | | | | | | | | |
| **Scope 3.13 Mieterbeschafft** | **kt$CO_2e$/a (%)** | | | | | | | | |
| Brennstoffe Mietfläche | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| Wärme Mieter | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| Elektrizität Mieter | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| **Scope 3.3 Upstream S 1/2** | **kt$CO_2e$/a** | | | | | | | | |
| **Out-of-scope biogen S 1/2** | **kt$CO_2e$/a** | | | | | | | | |

Abkürzungen: EK LG: Eigentümerkontrollierte Liegenschaften; MK LG: Mieterkontrollierte Liegenschaften; Hinweis: Markierung: Bilanzgrenze der REIDA-KPIs: *Scope 1+2, d.h. ohne Berücksichtigung der Mieterenergie; **«whole building approach» mit Berücksichtigung der MK LG und der Mieterenergie; 1)$m^2$EBFcalc pro Jahr ist Bezugsgrösse für die Intensitäts-Kennzahlen, die VMF sind nur informativ; 2)bei EK LG inkl. eigentümerseitigem Mieterstrom und bei MK LG inkl. Mieterstrom; 3)REIDA ergänzt grundsätzlich keine Verbrauchswerte; eine Ausnahme bildet der Allgemeinstrom, hier werden fehlende Werte durch REIDA-Benchmarkwerte ergänzt (siehe REIDA Methodik V1.2.3); 4)bei EK LG inkl. eigentümerseitigem Mieterstrom; 5)«Anteil Erneuerbar» + «Anteil Fossil» + «Anteil Nuklear» (hier nicht abgebildet) = 100%; «Anteil Abwärme/Anergie» ist als separate Kennzahl zu betrachten

# ANHANG: BILANZ | TEILPORTFOLIO WOHNEN BENCHMARK

## STANDARDISIERTE ENERGIEBILANZ

| | | 2024 | 2025 | 2024 | | | 2025 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | REIDA-KPIs* | REIDA-KPIs* | «whole building approach»** | | | «whole building approach»** | | |
| | **Einheit** | EK LG | EK LG | EK LG | MK LG | EK & MK LG | EK LG | MK LG | EK & MK LG |
| # LG gesamte Fläche | Anzahl # | | | | | | | | |
| # LG massgebliche Fläche | Anzahl # | | | | | | | | |
| Gesamte Fläche VMF[1] | $m^2_{VMF}$ | | | | | | | | |
| Massgebliche Fläche VMF[1] | $m^2_{VMF}$ | | | | | | | | |
| Gesamte Fläche EBF[1] | $m^2_{EBF}$ | | | | | | | | |
| Massgebliche Fläche EBF[1] | $m^2_{EBF}$ | | | | | | | | |
| **Abdeckungsgrad** | **EBF-%** | | | | | | | | |
| **Energieverbrauch** | **GWh/a** | | | | | | | | |
| **Energieintensität** | **kWh/$m^2_{EBF}$** | | | | | | | | |
| Unsicherheit Energieint. | kWh/$m^2_{EBF}$ | | | | | | | | |
| **Brennstoffe** | **GWh/a (%)** | | | | | | | | |
| Heizöl | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| Heizgas | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| Biomasse | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| **Wärme** | **GWh/a (%)** | | | | | | | | |
| Nah- und Fernwärme | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| Umweltwärme | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| **Elektrizität** | **GWh/a (%)** | | | | | | | | |
| Elektrizität Wärme/WP | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| Elektrizität Allgemein[2] | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| davon ergänzt[3] | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| **Anteil Erneuerbar[5]** | **GWh/a (%)** | | | | | | | | |
| **Anteil Fossil[5]** | **GWh/a (%)** | | | | | | | | |
| **Anteil Abwärme/Anergie[5]** | **GWh/a (%)** | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| **Ergänzende Angaben** | | | | | | | | | |
| **Mieterenergie EK LG** | **GWh/a (%)** | | | | | | | | |
| Brennstoffe Mietfläche | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| Wärme Mietfläche | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| Elektrizität Mietfläche | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| **Eigenerzeugter PV-Strom** | **GWh/a** | | | | | | | | |
| Eigenverbrauch PV | GWh/a | | | | | | | | |
| Netzeinspeisung PV | GWh/a | | | | | | | | |

## STANDARDISIERTE CO2E-BILANZ

| | | 2024 | 2025 | 2024 | | | 2025 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | REIDA-KPIs* | REIDA-KPIs* | «whole building approach»** | | | «whole building approach»** | | |
| | **Einheit** | EK LG | EK LG | EK LG | MK LG | EK & MK LG | EK LG | MK LG | EK & MK LG |
| **$CO_2e$-Emissionen** | **kt$CO_2e$/a** | | | | | | | | |
| **$CO_2e$-Emissionsint.** | **kg$CO_2e$/$m^2_{EBF}$** | | | | | | | | |
| Unsicherheit Emissionsint. | kg$CO_2e$/$m^2_{EBF}$ | | | | | | | | |
| **Scope 1** | **kt$CO_2e$/a (%)** | | | | | | | | |
| Heizöl | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| Heizgas | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| Biomasse | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| **Scope 2** | **kt$CO_2e$/a (%)** | | | | | | | | |
| Nah- und Fernwärme | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| Anergene Emissionen | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| Elektrizität Wärme/WP | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| Elektrizität Allgemein[4] | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| davon ergänzt[3] | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| **Direkte S1 $CO_2$-Em.** | **kt$CO_2$/a** | | | | | | | | |
| **Direkte S1 $CO_2$-Em.Int.** | **kg$CO_2$/$m^2_{EBF}$** | | | | | | | | |
| Unsicherheit S1 $CO_2$-Em.Int. | kg$CO_2$/$m^2_{EBF}$ | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| **Ergänzende Angaben** | | | | | | | | | |
| **Scope 3.13 Mieterbeschafft** | **kt$CO_2e$/a (%)** | | | | | | | | |
| Brennstoffe Mietfläche | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| Wärme Mieter | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| Elektrizität Mieter | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| **Scope 3.3 Upstream S 1/2** | **kt$CO_2e$/a** | | | | | | | | |
| **Out-of-scope biogen S 1/2** | **kt$CO_2e$/a** | | | | | | | | |

Abkürzungen: EK LG: Eigentümerkontrollierte Liegenschaften; MK LG: Mieterkontrollierte Liegenschaften; Hinweis: Markierung: Bilanzgrenze der REIDA-KPIs: *Scope 1+2, d.h. ohne Berücksichtigung der Mieterenergie; **«whole building approach» mit Berücksichtigung der MK LG und der Mieterenergie; 1)$m^2$EBFcalc pro Jahr ist Bezugsgrösse für die Intensitäts-Kennzahlen, die VMF sind nur informativ; 2)bei EK LG inkl. eigentümerseitigem Mieterstrom und bei MK LG inkl. Mieterstrom; 3)REIDA ergänzt grundsätzlich keine Verbrauchswerte; eine Ausnahme bildet der Allgemeinstrom, hier werden fehlende Werte durch REIDA-Benchmarkwerte ergänzt (siehe REIDA Methodik V1.2.3); 4)bei EK LG inkl. eigentümerseitigem Mieterstrom; 5)«Anteil Erneuerbar» + «Anteil Fossil» + «Anteil Nuklear» (hier nicht abgebildet) = 100%; «Anteil Abwärme/Anergie» ist als separate Kennzahl zu betrachten

# ANHANG: BILANZ | TEILPORTFOLIO BÜRO BENCHMARK

## STANDARDISIERTE ENERGIEBILANZ

| | | 2024 | 2025 | 2024 | | | 2025 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | REIDA-KPIs* | REIDA-KPIs* | «whole building approach»** | | | «whole building approach»** | | |
| | **Einheit** | EK LG | EK LG | EK LG | MK LG | EK & MK LG | EK LG | MK LG | EK & MK LG |
| # LG gesamte Fläche | Anzahl # | | | | | | | | |
| # LG massgebliche Fläche | Anzahl # | | | | | | | | |
| Gesamte Fläche VMF[1] | $m^2_{VMF}$ | | | | | | | | |
| Massgebliche Fläche VMF[1] | $m^2_{VMF}$ | | | | | | | | |
| Gesamte Fläche EBF[1] | $m^2_{EBF}$ | | | | | | | | |
| Massgebliche Fläche EBF[1] | $m^2_{EBF}$ | | | | | | | | |
| **Abdeckungsgrad** | **EBF-%** | | | | | | | | |
| **Energieverbrauch** | **GWh/a** | | | | | | | | |
| **Energieintensität** | **kWh/$m^2_{EBF}$** | | | | | | | | |
| Unsicherheit Energieint. | kWh/$m^2_{EBF}$ | | | | | | | | |
| **Brennstoffe** | **GWh/a (%)** | | | | | | | | |
| Heizöl | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| Heizgas | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| Biomasse | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| **Wärme** | **GWh/a (%)** | | | | | | | | |
| Nah- und Fernwärme | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| Umweltwärme | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| **Elektrizität** | **GWh/a (%)** | | | | | | | | |
| Elektrizität Wärme/WP | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| Elektrizität Allgemein[2] | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| davon ergänzt[3] | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| **Anteil Erneuerbar[5]** | **GWh/a (%)** | | | | | | | | |
| **Anteil Fossil[5]** | **GWh/a (%)** | | | | | | | | |
| **Anteil Abwärme/Anergie[5]** | **GWh/a (%)** | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| **Ergänzende Angaben** | | | | | | | | | |
| **Mieterenergie EK LG** | **GWh/a (%)** | | | | | | | | |
| Brennstoffe Mietfläche | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| Wärme Mietfläche | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| Elektrizität Mietfläche | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| **Eigenerzeugter PV-Strom** | **GWh/a** | | | | | | | | |
| Eigenverbrauch PV | GWh/a | | | | | | | | |
| Netzeinspeisung PV | GWh/a | | | | | | | | |

## STANDARDISIERTE CO2E-BILANZ

| | | 2024 | 2025 | 2024 | | | 2025 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | REIDA-KPIs* | REIDA-KPIs* | «whole building approach»** | | | «whole building approach»** | | |
| | **Einheit** | EK LG | EK LG | EK LG | MK LG | EK & MK LG | EK LG | MK LG | EK & MK LG |
| **$CO_2e$-Emissionen** | **kt$CO_2e$/a** | | | | | | | | |
| **$CO_2e$-Emissionsint.** | **kg$CO_2e$/$m^2_{EBF}$** | | | | | | | | |
| Unsicherheit Emissionsint. | kg$CO_2e$/$m^2_{EBF}$ | | | | | | | | |
| **Scope 1** | **kt$CO_2e$/a (%)** | | | | | | | | |
| Heizöl | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| Heizgas | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| Biomasse | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| **Scope 2** | **kt$CO_2e$/a (%)** | | | | | | | | |
| Nah- und Fernwärme | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| Anergene Emissionen | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| Elektrizität Wärme/WP | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| Elektrizität Allgemein[4] | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| davon ergänzt[3] | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| **Direkte S1 $CO_2$-Em.** | **kt$CO_2$/a** | | | | | | | | |
| **Direkte S1 $CO_2$-Em.Int.** | **kg$CO_2$/$m^2_{EBF}$** | | | | | | | | |
| Unsicherheit S1 $CO_2$-Em.Int. | kg$CO_2$/$m^2_{EBF}$ | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| **Ergänzende Angaben** | | | | | | | | | |
| **Scope 3.13 Mieterbeschafft** | **kt$CO_2e$/a (%)** | | | | | | | | |
| Brennstoffe Mietfläche | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| Wärme Mieter | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| Elektrizität Mieter | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| **Scope 3.3 Upstream S 1/2** | **kt$CO_2e$/a** | | | | | | | | |
| **Out-of-scope biogen S 1/2** | **kt$CO_2e$/a** | | | | | | | | |

Abkürzungen: EK LG: Eigentümerkontrollierte Liegenschaften; MK LG: Mieterkontrollierte Liegenschaften; Hinweis: Markierung: Bilanzgrenze der REIDA-KPIs: *Scope 1+2, d.h. ohne Berücksichtigung der Mieterenergie; **«whole building approach» mit Berücksichtigung der MK LG und der Mieterenergie; 1)$m^2$EBFcalc pro Jahr ist Bezugsgrösse für die Intensitäts-Kennzahlen, die VMF sind nur informativ; 2)bei EK LG inkl. eigentümerseitigem Mieterstrom und bei MK LG inkl. Mieterstrom; 3)REIDA ergänzt grundsätzlich keine Verbrauchswerte; eine Ausnahme bildet der Allgemeinstrom, hier werden fehlende Werte durch REIDA-Benchmarkwerte ergänzt (siehe REIDA Methodik V1.2.3); 4)bei EK LG inkl. eigentümerseitigem Mieterstrom; 5)«Anteil Erneuerbar» + «Anteil Fossil» + «Anteil Nuklear» (hier nicht abgebildet) = 100%; «Anteil Abwärme/Anergie» ist als separate Kennzahl zu betrachten

# ANHANG: BILANZ | TEILPORTFOLIO GEMISCHT BENCHMARK

## STANDARDISIERTE ENERGIEBILANZ

| | | 2024 | 2025 | 2024 | | | 2025 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | REIDA-KPIs* | REIDA-KPIs* | «whole building approach»** | | | «whole building approach»** | | |
| | **Einheit** | EK LG | EK LG | EK LG | MK LG | EK & MK LG | EK LG | MK LG | EK & MK LG |
| # LG gesamte Fläche | Anzahl # | | | | | | | | |
| # LG massgebliche Fläche | Anzahl # | | | | | | | | |
| Gesamte Fläche VMF[1] | $m^2_{VMF}$ | | | | | | | | |
| Massgebliche Fläche VMF[1] | $m^2_{VMF}$ | | | | | | | | |
| Gesamte Fläche EBF[1] | $m^2_{EBF}$ | | | | | | | | |
| Massgebliche Fläche EBF[1] | $m^2_{EBF}$ | | | | | | | | |
| **Abdeckungsgrad** | **EBF-%** | | | | | | | | |
| **Energieverbrauch** | **GWh/a** | | | | | | | | |
| **Energieintensität** | **kWh/$m^2_{EBF}$** | | | | | | | | |
| Unsicherheit Energieint. | kWh/$m^2_{EBF}$ | | | | | | | | |
| **Brennstoffe** | **GWh/a (%)** | | | | | | | | |
| Heizöl | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| Heizgas | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| Biomasse | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| **Wärme** | **GWh/a (%)** | | | | | | | | |
| Nah- und Fernwärme | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| Umweltwärme | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| **Elektrizität** | **GWh/a (%)** | | | | | | | | |
| Elektrizität Wärme/WP | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| Elektrizität Allgemein[2] | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| davon ergänzt[3] | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| **Anteil Erneuerbar[5]** | **GWh/a (%)** | | | | | | | | |
| **Anteil Fossil[5]** | **GWh/a (%)** | | | | | | | | |
| **Anteil Abwärme/Anergie[5]** | **GWh/a (%)** | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| **Ergänzende Angaben** | | | | | | | | | |
| **Mieterenergie EK LG** | **GWh/a (%)** | | | | | | | | |
| Brennstoffe Mietfläche | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| Wärme Mietfläche | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| Elektrizität Mietfläche | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| **Eigenerzeugter PV-Strom** | **GWh/a** | | | | | | | | |
| Eigenverbrauch PV | GWh/a | | | | | | | | |
| Netzeinspeisung PV | GWh/a | | | | | | | | |

## STANDARDISIERTE CO2E-BILANZ

| | | 2024 | 2025 | 2024 | | | 2025 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | REIDA-KPIs* | REIDA-KPIs* | «whole building approach»** | | | «whole building approach»** | | |
| | **Einheit** | EK LG | EK LG | EK LG | MK LG | EK & MK LG | EK LG | MK LG | EK & MK LG |
| **$CO_2e$-Emissionen** | **kt$CO_2e$/a** | | | | | | | | |
| **$CO_2e$-Emissionsint.** | **kg$CO_2e$/$m^2_{EBF}$** | | | | | | | | |
| Unsicherheit Emissionsint. | kg$CO_2e$/$m^2_{EBF}$ | | | | | | | | |
| **Scope 1** | **kt$CO_2e$/a (%)** | | | | | | | | |
| Heizöl | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| Heizgas | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| Biomasse | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| **Scope 2** | **kt$CO_2e$/a (%)** | | | | | | | | |
| Nah- und Fernwärme | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| Anergene Emissionen | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| Elektrizität Wärme/WP | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| Elektrizität Allgemein[4] | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| davon ergänzt[3] | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| **Direkte S1 $CO_2$-Em.** | **kt$CO_2$/a** | | | | | | | | |
| **Direkte S1 $CO_2$-Em.Int.** | **kg$CO_2$/$m^2_{EBF}$** | | | | | | | | |
| Unsicherheit S1 $CO_2$-Em.Int. | kg$CO_2$/$m^2_{EBF}$ | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| **Ergänzende Angaben** | | | | | | | | | |
| **Scope 3.13 Mieterbeschafft** | **kt$CO_2e$/a (%)** | | | | | | | | |
| Brennstoffe Mietfläche | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| Wärme Mieter | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| Elektrizität Mieter | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| **Scope 3.3 Upstream S 1/2** | **kt$CO_2e$/a** | | | | | | | | |
| **Out-of-scope biogen S 1/2** | **kt$CO_2e$/a** | | | | | | | | |

Abkürzungen: EK LG: Eigentümerkontrollierte Liegenschaften; MK LG: Mieterkontrollierte Liegenschaften; Hinweis: Markierung: Bilanzgrenze der REIDA-KPIs: *Scope 1+2, d.h. ohne Berücksichtigung der Mieterenergie; **«whole building approach» mit Berücksichtigung der MK LG und der Mieterenergie; 1)$m^2$EBFcalc pro Jahr ist Bezugsgrösse für die Intensitäts-Kennzahlen, die VMF sind nur informativ; 2)bei EK LG inkl. eigentümerseitigem Mieterstrom und bei MK LG inkl. Mieterstrom; 3)REIDA ergänzt grundsätzlich keine Verbrauchswerte; eine Ausnahme bildet der Allgemeinstrom, hier werden fehlende Werte durch REIDA-Benchmarkwerte ergänzt (siehe REIDA Methodik V1.2.3); 4)bei EK LG inkl. eigentümerseitigem Mieterstrom; 5)«Anteil Erneuerbar» + «Anteil Fossil» + «Anteil Nuklear» (hier nicht abgebildet) = 100%; «Anteil Abwärme/Anergie» ist als separate Kennzahl zu betrachten

# ANHANG: BILANZ | TEILPORTFOLIO VERKAUF BENCHMARK

## STANDARDISIERTE ENERGIEBILANZ

| | | 2024 | 2025 | 2024 | | | 2025 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | REIDA-KPIs* | REIDA-KPIs* | «whole building approach»** | | | «whole building approach»** | | |
| | **Einheit** | EK LG | EK LG | EK LG | MK LG | EK & MK LG | EK LG | MK LG | EK & MK LG |
| # LG gesamte Fläche | Anzahl # | | | | | | | | |
| # LG massgebliche Fläche | Anzahl # | | | | | | | | |
| Gesamte Fläche VMF[1] | $m^2_{VMF}$ | | | | | | | | |
| Massgebliche Fläche VMF[1] | $m^2_{VMF}$ | | | | | | | | |
| Gesamte Fläche EBF[1] | $m^2_{EBF}$ | | | | | | | | |
| Massgebliche Fläche EBF[1] | $m^2_{EBF}$ | | | | | | | | |
| **Abdeckungsgrad** | **EBF-%** | | | | | | | | |
| **Energieverbrauch** | **GWh/a** | | | | | | | | |
| **Energieintensität** | **kWh/$m^2_{EBF}$** | | | | | | | | |
| Unsicherheit Energieint. | kWh/$m^2_{EBF}$ | | | | | | | | |
| **Brennstoffe** | **GWh/a (%)** | | | | | | | | |
| Heizöl | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| Heizgas | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| Biomasse | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| **Wärme** | **GWh/a (%)** | | | | | | | | |
| Nah- und Fernwärme | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| Umweltwärme | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| **Elektrizität** | **GWh/a (%)** | | | | | | | | |
| Elektrizität Wärme/WP | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| Elektrizität Allgemein[2] | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| davon ergänzt[3] | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| **Anteil Erneuerbar[5]** | **GWh/a (%)** | | | | | | | | |
| **Anteil Fossil[5]** | **GWh/a (%)** | | | | | | | | |
| **Anteil Abwärme/Anergie[5]** | **GWh/a (%)** | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| **Ergänzende Angaben** | | | | | | | | | |
| **Mieterenergie EK LG** | **GWh/a (%)** | | | | | | | | |
| Brennstoffe Mietfläche | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| Wärme Mietfläche | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| Elektrizität Mietfläche | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| **Eigenerzeugter PV-Strom** | **GWh/a** | | | | | | | | |
| Eigenverbrauch PV | GWh/a | | | | | | | | |
| Netzeinspeisung PV | GWh/a | | | | | | | | |

## STANDARDISIERTE CO2E-BILANZ

| | | 2024 | 2025 | 2024 | | | 2025 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | REIDA-KPIs* | REIDA-KPIs* | «whole building approach»** | | | «whole building approach»** | | |
| | **Einheit** | EK LG | EK LG | EK LG | MK LG | EK & MK LG | EK LG | MK LG | EK & MK LG |
| **$CO_2e$-Emissionen** | **kt$CO_2e$/a** | | | | | | | | |
| **$CO_2e$-Emissionsint.** | **kg$CO_2e$/$m^2_{EBF}$** | | | | | | | | |
| Unsicherheit Emissionsint. | kg$CO_2e$/$m^2_{EBF}$ | | | | | | | | |
| **Scope 1** | **kt$CO_2e$/a (%)** | | | | | | | | |
| Heizöl | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| Heizgas | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| Biomasse | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| **Scope 2** | **kt$CO_2e$/a (%)** | | | | | | | | |
| Nah- und Fernwärme | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| Anergene Emissionen | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| Elektrizität Wärme/WP | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| Elektrizität Allgemein[4] | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| davon ergänzt[3] | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| **Direkte S1 $CO_2$-Em.** | **kt$CO_2$/a** | | | | | | | | |
| **Direkte S1 $CO_2$-Em.Int.** | **kg$CO_2$/$m^2_{EBF}$** | | | | | | | | |
| Unsicherheit S1 $CO_2$-Em.Int. | kg$CO_2$/$m^2_{EBF}$ | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| **Ergänzende Angaben** | | | | | | | | | |
| **Scope 3.13 Mieterbeschafft** | **kt$CO_2e$/a (%)** | | | | | | | | |
| Brennstoffe Mietfläche | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| Wärme Mieter | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| Elektrizität Mieter | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| **Scope 3.3 Upstream S 1/2** | **kt$CO_2e$/a** | | | | | | | | |
| **Out-of-scope biogen S 1/2** | **kt$CO_2e$/a** | | | | | | | | |

Abkürzungen: EK LG: Eigentümerkontrollierte Liegenschaften; MK LG: Mieterkontrollierte Liegenschaften; Hinweis: Markierung: Bilanzgrenze der REIDA-KPIs: *Scope 1+2, d.h. ohne Berücksichtigung der Mieterenergie; **«whole building approach» mit Berücksichtigung der MK LG und der Mieterenergie; 1)$m^2$EBFcalc pro Jahr ist Bezugsgrösse für die Intensitäts-Kennzahlen, die VMF sind nur informativ; 2)bei EK LG inkl. eigentümerseitigem Mieterstrom und bei MK LG inkl. Mieterstrom; 3)REIDA ergänzt grundsätzlich keine Verbrauchswerte; eine Ausnahme bildet der Allgemeinstrom, hier werden fehlende Werte durch REIDA-Benchmarkwerte ergänzt (siehe REIDA Methodik V1.2.3); 4)bei EK LG inkl. eigentümerseitigem Mieterstrom; 5)«Anteil Erneuerbar» + «Anteil Fossil» + «Anteil Nuklear» (hier nicht abgebildet) = 100%; «Anteil Abwärme/Anergie» ist als separate Kennzahl zu betrachten

# ANHANG: BILANZ | TEILPORTFOLIO ÜBRIGE BENCHMARK

## STANDARDISIERTE ENERGIEBILANZ

| | | 2024 | 2025 | 2024 | | | 2025 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | REIDA-KPIs* | REIDA-KPIs* | «whole building approach»** | | | «whole building approach»** | | |
| | **Einheit** | EK LG | EK LG | EK LG | MK LG | EK & MK LG | EK LG | MK LG | EK & MK LG |
| # LG gesamte Fläche | Anzahl # | | | | | | | | |
| # LG massgebliche Fläche | Anzahl # | | | | | | | | |
| Gesamte Fläche VMF[1] | $m^2_{VMF}$ | | | | | | | | |
| Massgebliche Fläche VMF[1] | $m^2_{VMF}$ | | | | | | | | |
| Gesamte Fläche EBF[1] | $m^2_{EBF}$ | | | | | | | | |
| Massgebliche Fläche EBF[1] | $m^2_{EBF}$ | | | | | | | | |
| **Abdeckungsgrad** | **EBF-%** | | | | | | | | |
| **Energieverbrauch** | **GWh/a** | | | | | | | | |
| **Energieintensität** | **kWh/$m^2_{EBF}$** | | | | | | | | |
| Unsicherheit Energieint. | kWh/$m^2_{EBF}$ | | | | | | | | |
| **Brennstoffe** | **GWh/a (%)** | | | | | | | | |
| Heizöl | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| Heizgas | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| Biomasse | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| **Wärme** | **GWh/a (%)** | | | | | | | | |
| Nah- und Fernwärme | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| Umweltwärme | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| **Elektrizität** | **GWh/a (%)** | | | | | | | | |
| Elektrizität Wärme/WP | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| Elektrizität Allgemein[2] | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| davon ergänzt[3] | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| **Anteil Erneuerbar[5]** | **GWh/a (%)** | | | | | | | | |
| **Anteil Fossil[5]** | **GWh/a (%)** | | | | | | | | |
| **Anteil Abwärme/Anergie[5]** | **GWh/a (%)** | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| **Ergänzende Angaben** | | | | | | | | | |
| **Mieterenergie EK LG** | **GWh/a (%)** | | | | | | | | |
| Brennstoffe Mietfläche | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| Wärme Mietfläche | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| Elektrizität Mietfläche | GWh/a (%) | | | | | | | | |
| **Eigenerzeugter PV-Strom** | **GWh/a** | | | | | | | | |
| Eigenverbrauch PV | GWh/a | | | | | | | | |
| Netzeinspeisung PV | GWh/a | | | | | | | | |

## STANDARDISIERTE CO2E-BILANZ

| | | 2024 | 2025 | 2024 | | | 2025 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | REIDA-KPIs* | REIDA-KPIs* | «whole building approach»** | | | «whole building approach»** | | |
| | **Einheit** | EK LG | EK LG | EK LG | MK LG | EK & MK LG | EK LG | MK LG | EK & MK LG |
| **$CO_2e$-Emissionen** | **kt$CO_2e$/a** | | | | | | | | |
| **$CO_2e$-Emissionsint.** | **kg$CO_2e$/$m^2_{EBF}$** | | | | | | | | |
| Unsicherheit Emissionsint. | kg$CO_2e$/$m^2_{EBF}$ | | | | | | | | |
| **Scope 1** | **kt$CO_2e$/a (%)** | | | | | | | | |
| Heizöl | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| Heizgas | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| Biomasse | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| **Scope 2** | **kt$CO_2e$/a (%)** | | | | | | | | |
| Nah- und Fernwärme | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| Anergene Emissionen | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| Elektrizität Wärme/WP | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| Elektrizität Allgemein[4] | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| davon ergänzt[3] | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| **Direkte S1 $CO_2$-Em.** | **kt$CO_2$/a** | | | | | | | | |
| **Direkte S1 $CO_2$-Em.Int.** | **kg$CO_2$/$m^2_{EBF}$** | | | | | | | | |
| Unsicherheit S1 $CO_2$-Em.Int. | kg$CO_2$/$m^2_{EBF}$ | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| **Ergänzende Angaben** | | | | | | | | | |
| **Scope 3.13 Mieterbeschafft** | **kt$CO_2e$/a (%)** | | | | | | | | |
| Brennstoffe Mietfläche | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| Wärme Mieter | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| Elektrizität Mieter | kt$CO_2e$/a (%) | | | | | | | | |
| **Scope 3.3 Upstream S 1/2** | **kt$CO_2e$/a** | | | | | | | | |
| **Out-of-scope biogen S 1/2** | **kt$CO_2e$/a** | | | | | | | | |

Abkürzungen: EK LG: Eigentümerkontrollierte Liegenschaften; MK LG: Mieterkontrollierte Liegenschaften; Hinweis: Markierung: Bilanzgrenze der REIDA-KPIs: *Scope 1+2, d.h. ohne Berücksichtigung der Mieterenergie; **«whole building approach» mit Berücksichtigung der MK LG und der Mieterenergie; 1)$m^2$EBFcalc pro Jahr ist Bezugsgrösse für die Intensitäts-Kennzahlen, die VMF sind nur informativ; 2)bei EK LG inkl. eigentümerseitigem Mieterstrom und bei MK LG inkl. Mieterstrom; 3)REIDA ergänzt grundsätzlich keine Verbrauchswerte; eine Ausnahme bildet der Allgemeinstrom, hier werden fehlende Werte durch REIDA-Benchmarkwerte ergänzt (siehe REIDA Methodik V1.2.3); 4)bei EK LG inkl. eigentümerseitigem Mieterstrom; 5)«Anteil Erneuerbar» + «Anteil Fossil» + «Anteil Nuklear» (hier nicht abgebildet) = 100%; «Anteil Abwärme/Anergie» ist als separate Kennzahl zu betrachten

# ANHANG: METHODIK

## NORMEN, STANDARDS UND EXTERNE PRÜFUNG

Der Report richtet sich nach der Methodik des Greenhouse Gas Protocols GHGP und stützt sich im Wesentlichen auf folgende Normen und Standards: EN ISO 52000-1:2017, SN 504 380 - SIA 380:2022, SN 592 031 - SIA 2031:2016, EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines (2017), GRESB Real Estate Reference Guide (2022), AMAS Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds (2022), GEAK-, Minergie- und SNBS-Kennzahlen und die Emissionsfaktoren gemäss Intep (2024): Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor.

Der REIDA $CO_2$e-Report und -Benchmark wurde einer unabhängigen Limited-Assurance-Prüfung gemäss ISAE 3000 (Revised) durch die Resa Business Audit GmbH unterzogen. Die Prüfung bezog sich auf die Übereinstimmung des Reports mit den REIDA methodischen Grundlagen V1.2.3. Die externe Prüfung über die Korrektheit der finalen Umweltkennzahlen obliegt den Teilnehmenden und fällt nicht in den Prüfungsumfang der Limited Assurance. Der Prüfbericht ist auf der REIDA-Website veröffentlicht.

## KENNZAHLEN

Die Darstellung der Kennzahlen erfolgt differenziert und so detailliert wie nötig. In Abstimmung mit den Mindestanforderungen AMAS werden die folgenden Kennzahlen abgebildet:

- Gesamte Fläche [$m^2_{EBFcalc}$], Massgebliche Fläche [$m^2_{EBFcalc}$] und Abdeckungsgrad [EBFcalc-%]
- Energieverbrauch absolut [MWh/a] und Emissionen absolut [$tCO_2e/a$]
- Energieintensität [$kWh/m^2_{EBFcalc}$*a] und Emissionsintensität [$kgCO_2e/m^2_{EBFcalc}$*a]
- Energieträgermix [MWh und MWh-%-Anteile der Energieträger] und GHGP-Scope-Anteile [$tCO_2e$ und $tCO_2e$-%-Anteile]

Darüber hinaus werden weitere ergänzende Angaben zu eigenerzeugtem PV-Strom, mieterseitig eingekaufter Energie und Emissionen, Upstream Emissionen und out-of-scope Emissionen (biogenen Emissionen) gemacht.

## ERFASSUNG LIEGENSCHAFTEN

Bei der Erfassung der Liegenschaften werden analog der Klassierung durch GRESB vier Liegenschaftenstatus unterschieden (Definitionen siehe Glossar):

1. Bestandesliegenschaften (mit Abgrenzung «mit genügend Energiedaten», «mit ungenügend Energiedaten»)
2. Transaktionen (Akquisitionen/Liquidationen)
3. Entwicklung/Neubauten/Ersatzneubauten
4. Gesamterneuerungen

REIDA bestimmt, ausgehend von den erfassten vermietbaren Flächen mit den entsprechenden Nutzungen, eine Gebäudenutzungskategorie Wohnen, Büro, Gemischt, Verkauf und Übrige (Definitionen siehe Glossar).

Für den REIDA $CO_2$e-Report und -Benchmark wird die berechnete Energiebezugsfläche als primäre Bezugsgrösse festgelegt. REIDA berechnet die EBF anhand einheitlich definierten Flächen-Umrechnungsfaktoren aus der vermietbaren Fläche. Die Unsicherheiten dieser Umrechnungen werden in der Unsicherheitsbetrachtung entsprechend berücksichtigt.

Auszug aus «methodische Grundlagen REIDA $CO_2$-Report V1.2.3»

| Flächennutzungstyp | EBF/VMF[1)] | Allgemeinstrom[2)] |
|---|---|---|
| Wohnen | 1.22 | 8.3 |
| Büro | 1.16 | 21.9 |
| Verkauf | 1.12 | 19.4 |
| Lager | 1.11 | 18.6 |
| Andere | 1.12 | 19.4 |

[1)]Festlegungen REIDA basierend auf REIDA Erfassung;
[2)]Benchmarkwerte REIDA [kWh/m2EBF]

## ERFASSUNG ENERGIEVERBRÄUCHE

Der Bilanzumfang des REIDA $CO_2$e-Reports und -Benchmarks umfasst den betrieblichen Energieeinsatz, die Betriebsenergie auf Stufe Endenergie (bezogen auf Brennwert bei Brennstoffen) der Liegenschaften eines Immobilienportfolios. Die Betriebsenergie wird wie folgt definiert: «Zugeführte (inkl. eigenerzeugte) und eigenverbrauchte Energie (exkl. abgeführte Energie) am Standort der Liegenschaft» (SIA 380:2022). Darunter fällt insbesondere Energie für Heizung, Warmwasser, Kälte, Allgemeinstrom und Mieterstrom.

Die Mindestanforderung von REIDA für die Erfassung der Energieverbräuche entspricht der Scope 1- und Scope 2-Bilanzgrenze: Für eigentümerkontrollierte Liegenschaften sind sämtliche Energieverbräuche für Wärme (Heizung und Warmwasser) mit mindestens 12 Monaten und mindestens 3 Monaten Überschneidung zur Reportingperiode zu erfassen. Für den Allgemeinstrom gilt zurzeit (V1.2.3, siehe Methodikpapier) eine Ausnahmeregelung. Die Angabe der mieterseitigen Energie für eine «whole building approach»-Auswertung ist optional.

REIDA führt anhand einer einheitlichen Methodik (ATD gem. SIA 380:2022, Anhang F) eine Klimakorrektur durch. Dabei wird ein fixes Referenzjahr als «Design Reference Year» als Mittelwert der Jahre 2010 bis 2019 verwendet.

## BERECHNUNG $CO_2$E-EMISSIONEN

Die zum Verbrauchswert gehörende Emissionsmenge «Kilogramm $CO_2$-Äquivalent, kg $CO_2$e» wird durch Multiplikation des Verbrauchswerts in kWh mit dem zugehörigen Emissionsfaktor berechnet. Für jeden Energieträger sind die zugehörigen Emissionsfaktoren definiert. Werden Angaben zu spezifischen Energieprodukten gemacht, erfolgt ergänzend eine «market-based»-Auswertung. Die Emissionsfaktoren stützen sich auf die aktuelle Intep Studie, Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor (2024).

## UNSICHERHEITSBETRACHTUNG

Für die KPIs Energieintensität und $CO_2$e-Emissionsintensität wird ein Unsicherheitsbereich angegeben. Die Unsicherheitsbetrachtung basiert auf anerkannten Regeln der Technik wie in SIA 2031:2017, Anhang C, beschrieben. Die Unsicherheit wird gemäss Gauss'scher Fehlerfortpflanzung berechnet. Folgende Messgrössen mit Messunsicherheiten werden berücksichtigt: Unsicherheiten durch die Verbrauchsmessung der unterschiedlichen Energieträger, durch die ATD-Korrekturen und durch die Flächenumrechnungen.

## WEITERE UNTERLAGEN

Weiterführende Informationen sind dem Dokument «methodische Grundlagen REIDA $CO_2$e-Report», V1.2.3, zu entnehmen.

# ANHANG: TREIBHAUSGAS-EMISSIONSFAKTOREN (I/II)

Intep Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor (2024), aktualisiert durch REIDA, Stand 01.04.2026;
Direkte und Upstream Emissionen mit Differenzierung nach fossil ($CO_2$ und übrige THG), biogen, anergen und Endenergieanteilen

| | REIDA | Direkte Emissionen | | | | Upstream Emissionen | | | | Anteile Endenergie | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Fossile/An. THG | Fossile $CO_2$ | Fossile THG übrige | Anergene THG | Biogene THG | Fossile $CO_2$ | Fossile THG übrige | Anergene THG | Biogene THG | Fossile Energie | Erneuerbare Energie | Abwärme, Anergie |
| Brennstoffe, Aktualisierung aperiodisch | Gramm $CO_2$e/kWh | Gramm $CO_2$/kWh | Gramm $CO_2$e/kWh | Gramm $CO_2$e/kWh | Gramm $CO_2$e/kWh | Gramm $CO_2$/kWh | Gramm $CO_2$e/kWh | Gramm $CO_2$e/kWh | Gramm $CO_2$e/kWh | % | % | % |
| Heizöl EL 2020ff | 251.8 | 251.1 | 0.7 | 0.0 | 0.0 | 47.4 | 23.6 | 0.0 | 0.6 | 100.0 | 0.0 | 0.0 |
| Erdgas 2020ff | 182.3 | 181.6 | 0.7 | 0.0 | 0.0 | 21.8 | 25.4 | 0.0 | 0.1 | 100.0 | 0.0 | 0.0 |
| Biogas 2020ff | 0.6 | 0.0 | 0.6 | 0.0 | 181.7 | 44.6 | 79.0 | 0.0 | 68.9 | 0.0 | 100.0 | 0.0 |
| Pellets 2020ff (Default Holz) | 2.5 | 0.0 | 2.5 | 0.0 | 307.5 | 22.5 | 2.8 | 0.0 | 6.2 | 0.0 | 100.0 | 0.0 |
| | | | | | | | | | | | | |
| Weitere Energien, Aktualisierung aperiodisch | | | | | | | | | | | | |
| PV-Strom CH 2020ff | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 40.1 | 8.0 | 0.0 | 1.4 | 0.0 | 100.0 | 0.0 |
| Umweltwärme 2020ff | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 100.0 | 100.0 |
| Fernwärme aus 100% Heizöl 2020ff | 279.5 | 278.8 | 0.7 | 0.0 | 0.0 | 94.7 | 29.7 | 0.0 | 1.2 | 100.0 | 0.0 | 0.0 |
| Fernwärme aus 100% Erdgas 2020ff | 213.0 | 212.2 | 0.8 | 0.0 | 0.0 | 56.7 | 33.6 | 0.0 | 0.6 | 100.0 | 0.0 | 0.0 |
| Fernwärme aus 100% Erdgas BHKW 2020ff | 73.7 | 70.5 | 3.2 | 0.0 | 0.0 | 21.1 | 11.8 | 0.0 | 0.4 | 100.0 | 0.0 | 0.0 |
| Fernwärme aus 100% Holz 2020ff | 3.1 | 0.0 | 3.1 | 0.0 | 391.4 | 18.3 | 3.3 | 0.0 | 46.9 | 0.0 | 100.0 | 0.0 |
| Fernwärme aus 100% Holz BHKW 2020ff | 1.6 | 0.0 | 1.6 | 0.0 | 205.9 | 18.0 | 2.4 | 0.0 | 24.8 | 0.0 | 100.0 | 0.0 |
| Fernwärme aus 100% Wärmepumpe 2020ff | 3.5 | 0.0 | 3.5 | 0.0 | 0.0 | 51.8 | 9.1 | 0.0 | 7.1 | 0.0 | 100.0 | 68.0 |
| Fernwärme aus 100% AKW 2020ff | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 3.0 | 0.4 | 0.0 | 0.4 | 0.0 | 0.0 | 100.0 |
| Fernwärme aus 100% Abwärme KVA 2020ff | 153.3 | 0.0 | 0.0 | 153.3 | 580.0 | 0.0 | 0.0 | 34.0 | 68.1 | 50.0 | 50.0 | 100.0 |
| | | | | | | | | | | | | |
| Strommix, Aktualisierung periodisch | | | | | | | | | | | | |
| Strommix HKN CH 75%ern. 2019 (Default LB) | 27.3 | 21.1 | 0.5 | 5.7 | 39.4 | 14.6 | 5.2 | 1.0 | 4.3 | 2.2† | 75.1† | 0.0 |
| Strommix HKN CH 77%ern. 2020 (Default LB) | 19.67* | 13.73* | 0.43* | 5.51* | 40.71* | 13.9 | 4.8 | 1.0 | 4.4 | 2.0† | 76.7† | 0.0 |
| Strommix HKN CH 80%ern. 2021 (Default LB) | 17.9 | 12.6 | 0.4 | 4.9 | 38.4 | 13.1 | 4.4 | 0.9 | 4.3 | 1.9† | 79.6† | 0.0 |
| Strommix HKN CH 79%ern. 2022 (Default LB) | 18.1 | 11.6 | 0.5 | 6.0 | 47.6 | 13.8 | 4.8 | 1.1 | 5.2 | 1.9† | 78.5† | 0.0 |
| Strommix HKN CH 78%ern. 2023 (Default LB) | 13.4 | 9.2 | 0.4 | 3.8 | 33.9 | 13.4 | 4.3 | 0.8 | 3.9 | 1.4 | 78.1 | 0.0 |
| Strommix HKN CH 80%ern. 2024 (Default LB) | 9.9 | 5.9 | 0.3 | 3.7 | 33.9 | 13.0 | 4.1 | 0.7 | 3.9 | 1.1 | 79.8 | 0.0 |
| Strommix HKN 100%ern. 2019 | 2.3 | 1.3 | 0.4 | 0.6 | 42.2 | 9.7 | 3.4 | 0.5 | 4.7 | 0.0 | 100.0 | 0.0 |
| Strommix HKN 100%ern. 2020 | 2.2 | 1.2 | 0.4 | 0.6 | 44.3 | 10.0 | 3.6 | 0.5 | 5.0 | 0.0 | 100.0 | 0.0 |
| Strommix HKN 100%ern. 2021 | 2.1 | 1.2 | 0.4 | 0.5 | 41.1 | 10.1 | 3.6 | 0.5 | 4.7 | 0.0 | 100.0 | 0.0 |
| Strommix HKN 100%ern. 2022 | 2.4 | 1.3 | 0.5 | 0.6 | 52.4 | 11.0 | 4.1 | 0.6 | 6.0 | 0.0 | 100.0 | 0.0 |
| Strommix HKN 100%ern. 2023 | 2.0 | 1.1 | 0.4 | 0.5 | 37.6 | 10.7 | 3.6 | 0.4 | 4.5 | 0.0 | 100.0 | 0.0 |
| Strommix HKN 100%ern. 2024 | 1.6 | 0.9 | 0.3 | 0.4 | 36.5 | 10.7 | 3.6 | 0.4 | 4.4 | 0.0 | 100.0 | 0.0 |
| | | | | | | | | | | | | |
| Fernwärmemix, Aktualisierung periodisch | | | | | | | | | | | | |
| Fernwärmemix CH 55%ern. 2019 (Default LB) | 90.4 | 36.0 | 1.5 | 52.9 | 298.4 | 19.7 | 7.0 | 11.7 | 35.9 | 40.7 | 54.6 | 44.2 |
| Fernwärmemix CH 57%ern. 2020 (Default LB) | 85.5 | 35.1 | 1.6 | 48.8 | 296.4 | 20.5 | 7.1 | 10.8 | 35.8 | 38.7 | 56.7 | 42.2 |
| Fernwärmemix CH 51%ern. 2021 (Default LB) | 98.8 | 41.8 | 1.5 | 55.5 | 300.5 | 20.3 | 7.8 | 12.3 | 36.1 | 45.6 | 51.0 | 44.4 |
| Fernwärmemix CH 56%ern. 2022 (Default LB) | 91.1 | 33.0 | 1.5 | 56.6 | 317.7 | 19.1 | 6.6 | 12.5 | 38.3 | 39.8 | 56.3 | 46.3 |
| Fernwärmemix CH 58%ern. 2023 (Default LB) | 88.3 | 31.0 | 1.5 | 55.8 | 319.7 | 19.4 | 6.4 | 12.4 | 38.6 | 37.7 | 58.3 | 46.4 |
| Fernwärmemix CH 58%ern. 2024 (Default LB) | 89.0 | 30.3 | 1.5 | 57.2 | 316.2 | 19.7 | 6.4 | 12.7 | 38.3 | 37.9 | 58.3 | 48.5 |
| | | | | | | | | | | | | |
| Nahwärmemix, Aktualisierung periodisch | | | | | | | | | | | | |
| Nahwärmemix CH 61%ern. 2019 (Default LB) | 61.6 | 59.2 | 2.4 | 0.0 | 161.9 | 32.2 | 11.6 | 0.0 | 20.5 | 38.6 | 61.4 | 8.1 |
| Nahwärmemix CH 64%ern. 2020 (Default LB) | 57.9 | 55.4 | 2.5 | 0.0 | 175.9 | 32.0 | 11.2 | 0.0 | 22.3 | 36.0 | 64.1 | 9.0 |
| Nahwärmemix CH 55%ern. 2021 (Default LB) | 71.7 | 69.3 | 2.4 | 0.0 | 150.1 | 33.4 | 12.9 | 0.0 | 19.1 | 45.6 | 54.6 | 7.6 |
| Nahwärmemix CH 64%ern. 2022 (Default LB) | 58.3 | 55.8 | 2.5 | 0.0 | 175.4 | 32.2 | 11.2 | 0.0 | 22.2 | 36.0 | 64.0 | 9.1 |
| Nahwärmemix CH 67%ern. 2023 (Default LB) | 54.5 | 52.0 | 2.5 | 0.0 | 182.1 | 32.3 | 10.7 | 0.0 | 23.1 | 32.7 | 67.3 | 10.0 |
| Nahwärmemix CH 67%ern. 2024 (Default LB) | 54.1 | 51.5 | 2.6 | 0.0 | 169.8 | 33.3 | 10.9 | 0.0 | 21.9 | 32.7 | 67.3 | 12.4 |

Hinweis: siehe Folgeseite

# ANHANG: TREIBHAUSGAS-EMISSIONSFAKTOREN (II/II)

**Abkürzungen: EL**: Extraleicht; **LB**: «location-based»-Ansatz; **HKN**: Herkunftsnachweis; **THG**: Treibhausgase; **An.**: Anergene;

***Rundungen / Rundungsdifferenzen:** REIDA rundet die Werte generell auf eine Kommastelle; Für die Reproduzier- und Vergleichbarkeit mit der Intep-Studie «Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor» (2024) werden die Direktemissionen Strommix HKN für 2020 auf zwei Kommastellen gerundet; †Detaillierteres Reporting durch Pronovo bzgl. «Siedlungsabfällen erneuerbar» und «Siedlungsabfällen nicht erneuerbar» (vormals «Abfälle») führt zu geringfügig abweichenden Anteilen im Vergleich zur Publikation vom 31.10.2024.

**Erläuterung: Direkte Emissionen**: Emissionen am Standort der Verbrennung; **Upstream Emissionen**: Emissionen aus vor- und nachgelagerten Prozessen, fossile $CO_2$e als Scope 3.3 anzugeben; **fossile $CO_2$**: $CO_2$-Emissionen (nur $CO_2$, nicht $CO_2$-Äquivalente), den Scopes 1, 2 und 3 fallweise zuzuordnen; **fossile THG übrige**: andere Treibhausgase, u.a. $CH_4$ und $NO_x$, den Scopes 1, 2 und 3 fallweise zuzuordnen; **biogene THG**: Biogene $CO_2$e-Emissionen aus Biomasse (Holz, Biogas, biogener Abfall), separat von den Scopes anzugeben («out-of-scope»); **anergene THG**: Anergene $CO_2$e-Emissionen aus der Verbrennung von fossilem Abfall (Scope 2); **fossile Energie**: Anteil fossile Energie; bezieht sich auf die Endenergie; **erneuerbare Energie**: Anteil erneuerbare Energie; bezieht sich auf die Endenergie; **Abwärme, Anergie**: Anteil Abwärme KVA/ARA/AKW, Umgebungswärme Wärmepumpe;

**REIDA-Report und -Benchmark: Gasmix**: Als Standardprodukt wird Erdgas (0% Biogasanteil) festgelegt. Dieser wird unter dem «location-based»-Ansatz verwendet. Unter dem «market-based»-Ansatz kann ein Produkt mit unterschiedlichem Biogasanteil eingesetzt werden. Die Emissions-Faktoren werden linear extrapoliert entsprechend dem Biogas bis 100%; **Strommix**: Das Standardprodukt HKN wird via Berechnungsgrundlage der Intep festgelegt. Dieses wird unter dem «location-based»-Ansatz verwendet. Unter dem «market-based»-Ansatz kann ein Produkt mit unterschiedlichem Anteil Erneuerbar eingesetzt werden. Die Emissions-Faktoren werden linear extrapoliert entsprechend dem Anteil Erneuerbar bis 100%; **Fernwärmemix**: Das Standardprodukt wird via Berechnungsgrundlage der Intep festgelegt. Dieser wird unter dem «location-based»-Ansatz verwendet. Unter dem «market-based»-Ansatz kann ein Produkt mit netzspezifischen Energieträgeranteilen in der Fernwärme eingesetzt werden. Die Netzzusammensetzung wird durch den Pooling Agenten bei den Netzbetreibern abgefragt; **Nahwärmemix**: Fernwärmemix ohne AKW/KVA. Dieser wird unter dem «location-based»-Ansatz verwendet. Unter dem «market-based»-Ansatz kann ein Produkt mit netzspezifischen Energieträgeranteilen in der Nahwärme eingesetzt werden;

Die entsprechenden Strom- und Fernwärmemixe werden mit zeitlichem Versatz publiziert. REIDA verwendet daher für das jeweils aktuelle Reportingjahr die Vorjahreswerte. Für weiter zurückliegende Reportingjahre werden die jahresspezifischen Werte verwendet. Die Emissionsfaktoren des jeweils aktuellen Reportingjahres sind daher provisorisch. Analoges gilt für die Nahwärme.