



UMSETZBARKEIT UND FINANZIERUNG VON CO₂-REDUKTIONSZIELEN IN BESTEHENDEN IMMOBILIENPORTFOLIOS

FORUM ENERGIE ZÜRICH, 9. APRIL 2024

Preisgekrönte neue Entwicklung «Alto» in Genf mit grosszügigen grünen Aussenflächen. Verschiedene Perspektiven des Gebäudes werden in der Präsentation gezeigt.

Agenda

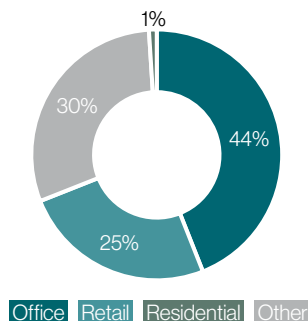
1. Swiss Prime Site
2. CO₂-Absenkpfad SPS Immobilienportfolio
3. Wirtschaftlichkeit
4. Fazit

Die Swiss Prime Site Gruppe auf einen Blick

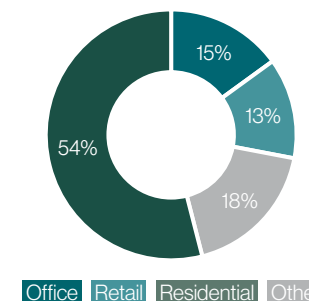


Asset Management (Externes Kapital)

- › Direktbesitz
- › Hochwertige Immobilien an den besten Lagen der Schweiz



- › Diskretionäres und treuhänderisches Fondsmanagement sowie Advisory Services
- › Offene und geschlossene Anlagegefässe



~CHF 13.1 Mrd.
Anlageimmobilien

~CHF 438 Mio.
Mieteinnahmen

5%+
Return on Equity



~CHF 8.4 Mrd.
AuM

~CHF 50 Mio.
Fee-Erträge

Anmerkung: Zahlen per Dezember 2023, Splitzahlen auf Basis der Mieteinnahmen; Renditezahlen stellen mittelfristige Ziele dar

Agenda

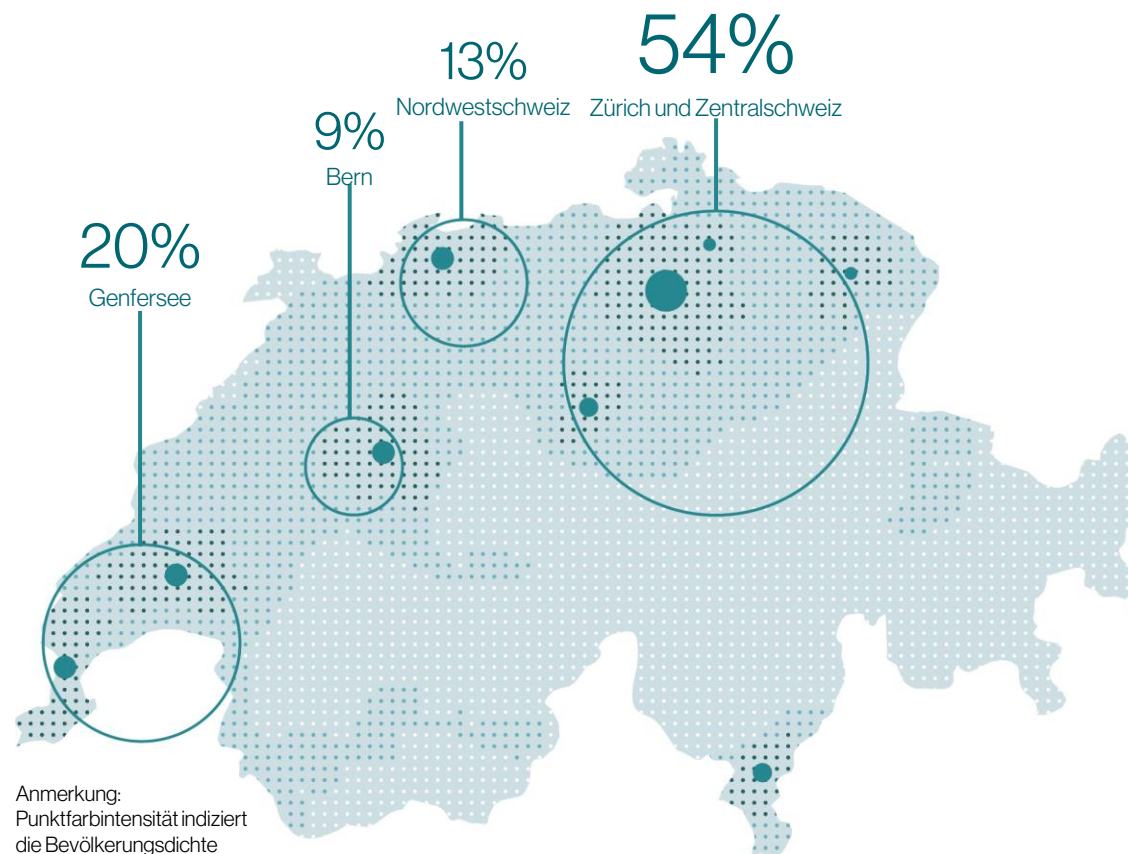
1. Swiss Prime Site
2. CO₂-Absenkpfad SPS Immobilienportfolio
3. Wirtschaftlichkeit
4. Fazit

Portfolio Swiss Prime Site Immobilien (per 31.12.2023)

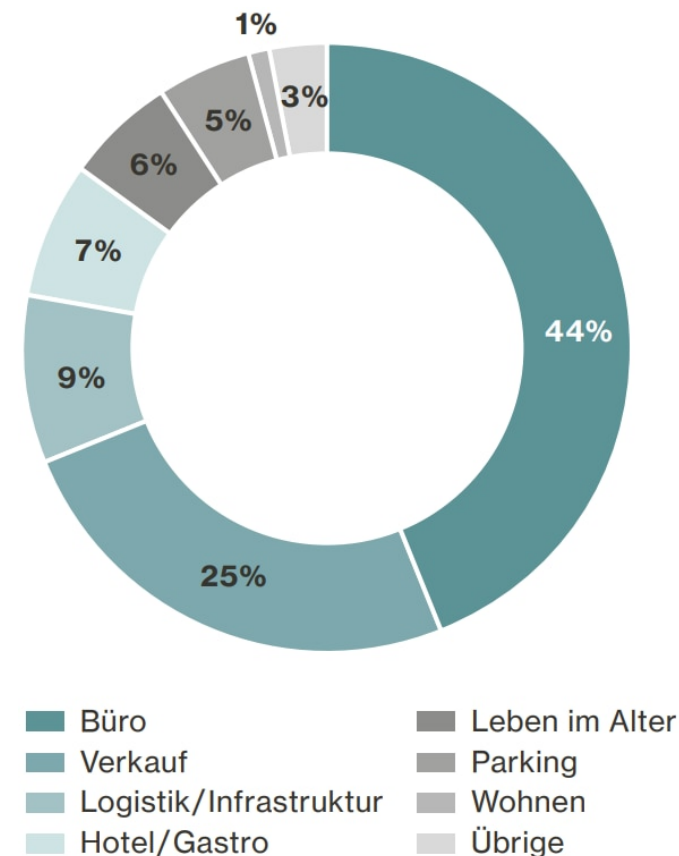
Eckwerte Portfolio



Portfolio nach Regionen



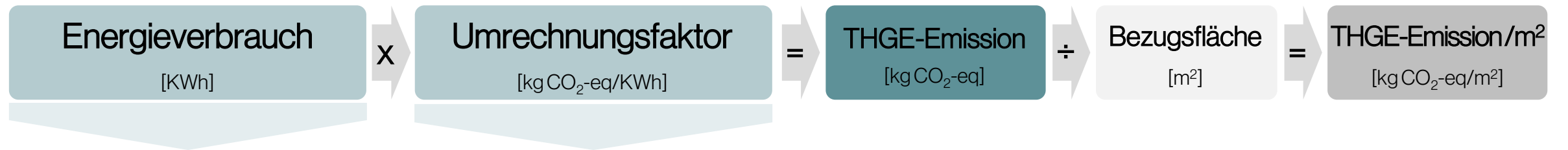
Portfolio nach Nutzungsart



Bildquellen: Geschäftsbericht 2023 Swiss Prime Site

Ermittlung der Treibhausgasemissionen (THGE) Betrieb

THGE-Umrechnungsfaktor des Energieproduktes entscheidend für Emissionen



Energieverbrauch
abhängig von:

- Nutzung/Nutzer
- Haustechnik
- Dämmung Gebäudehülle

Reduktion Energieverbrauch
führt zu reduzierten
Betriebskosten!

Umrechnungsfaktoren
nach KBOB¹⁾

Heizöl	0.324	}	fossile Energieträger
Erdgas	0.230		

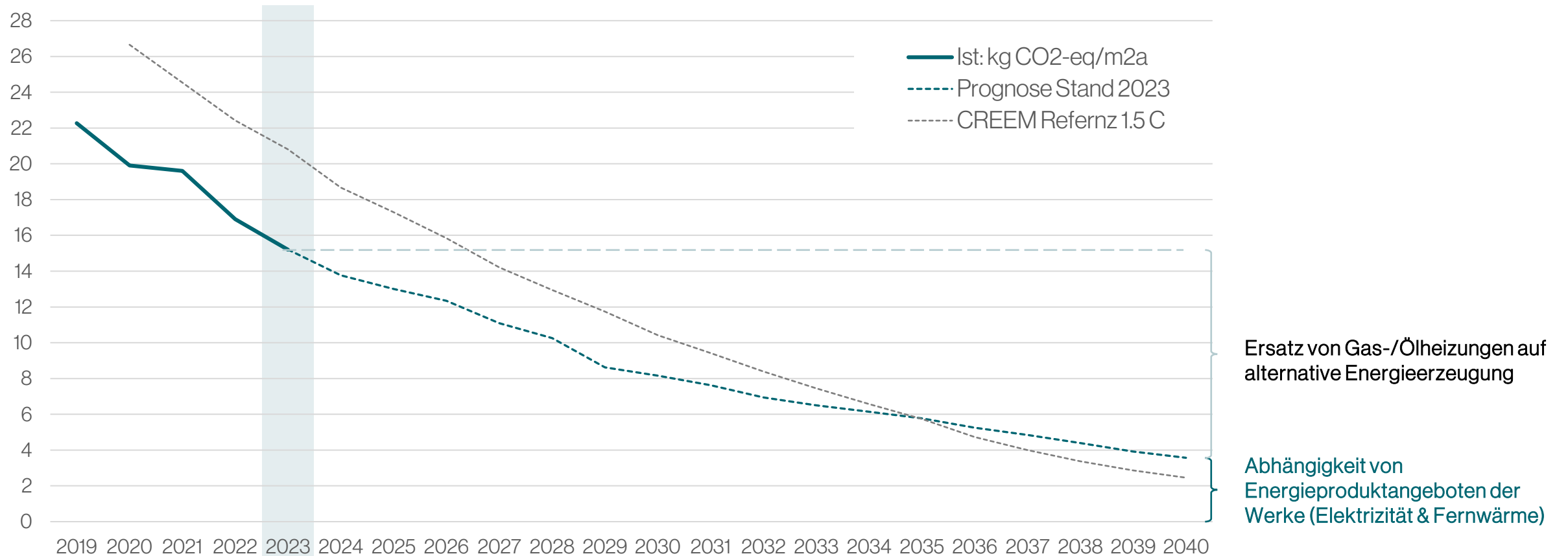
Holzsnitzel	0.011	}	erneuerbare Energieträger
Strom Wasserkraft	0.012		
Fernwärme Ø CH	0.067		

Reduktion
THGE-Emissionen
bei Umstellung bis zu
97%

¹⁾ https://www.kbob.admin.ch/kbob/de/home/themen-leistungen/nachhaltiges-bauen/oekobilanzdaten_baubereich.html

Ziel: bis 2040 CO₂-neutraler Betrieb der eigenen Immobilien ¹⁾

CO₂-Absenkpfad Swiss Prime Site Immobilien²⁾



¹⁾ Umfasst sämtliche Treibhausgasemissionen (THGE) gemäss dem Bundesgesetz über die Reduktion der CO₂-Emissionen (CO₂-Gesetz)

²⁾ Darstellung umfasst alle Scope 1, 2 und 3 Emissionen (inkl. Mieterstrom)

Externe Einflussfaktoren zur Zielerreichung Netto-Null Betrieb

Bezug von emissionsfreien Energieprodukten

- Aktuell können noch **keine emissionsfreien Energieprodukten** (Elektrizität oder Fernwärme) **am Markt bezogen** werden.
- Verschieden **Anbieter stellen das zukünftig in Aussicht** (z. B. Stadt Zürich Netto-Null bis 2040).
- Inwiefern die in Fernwärmelieferverträgen zugesicherte **Produktbezeichnung** (CO₂-kompensiert, 100% erneuerbar, CO₂-neutral, 100% CO₂-frei usw.) den **zukünftigen Berechnungsstandards für Netto-Null** entspricht, ist heute noch **offen**.
- Basierend auf der Energiestrategie des Bundes gehen wir davon aus, dass **bis spätestens 2050** am Schweizer Markt nur noch **emissionsfreien Strom- und Fernwärmeprodukten bezogen** werden können.

Zukünftige CO₂-Umrechnungsfaktoren?

4.2.3 Ökologie

Die vereinbarte Wärmemenge wird zu 100 Prozent CO₂-neutral erzeugt. Die für den Betrieb der ANLAGEN benötigte Elektrizität stammt aus erneuerbaren Quellen.

Ökologischer Mehrpreis für 100 % erneuerbar

WWZ garantiert mit dem Standardprodukt eine Erneuerbarkeit von 70 %.

Optional bietet WWZ das Wärmeprodukt Circulago 100 mit einer garantierten Erneuerbarkeit von 100 %.

9. Wärmequalität

Die gesamte gelieferte Energie ist CO₂ kompensiert.

Die an die Kundin gelieferte thermische Energie stammt aus verschiedenen Abwärmequellen oder saisonalen Speichern und gilt gemäss aktueller Definition als CO₂-neutral¹. Der kommerzielle Nutzen des ökologischen Mehrwerts der gelieferten thermischen Energie (z.B. CO₂-Zertifikate) wird mit diesem Vertrag an die Lieferantin abgetreten.

Der Abwärme ist keine Primärenergie zugeteilt und sie gilt als CO₂-frei.

¹ Faktenblatt Abwärme für den Umgang mit energie- und klimapolitischen Instrumenten, Version 1.2 vom 1. Januar 2018

ÖKOLOGIE

Die vereinbarte Wärmemenge wird zu 100 Prozent CO₂-frei erzeugt.

Die für den Betrieb der Anlagen benötigte Elektrizität stammt aus erneuerbaren Quellen.

Auszüge aus aktuellen Fernwärmelieferverträgen für zukünftige Fernwärmeanschlüsse (ab 2025)

Agenda

1. Swiss Prime Site
2. CO₂-Absenkpfad SPS Immobilienportfolio
3. Wirtschaftlichkeit
4. Fazit

Wie lässt sich die Wirtschaftlichkeit beurteilen?

Investitionskosten

- Ersatzinvestition Heizung/Kälteanlage
- Subventionen (lokal sehr unterschiedlich)
- Kosten für Anpassungen Gebäudeinfrastruktur

Weitere Aspekte

- Verfügbarkeit der Energie
(z.B. bis wann kann am Standort Gas bezogen werden).
- Wirtschaftlichster Umsetzungszeitpunkt (z.B. wann wird ein Ersatz ohnehin erforderlich oder Kombination mit anderen Massnahmen).
- Liegenschaftsspezifische Gegebenheiten
(z.B. Ausnutzungsreserven, Realisierbarkeit einer PV-Anlage usw.)

Betriebskosten

- Verbrauchsabhängige Energiekosten
- Grundgebühren (Verbrauchsunabhängige Kosten)
- Unterhalt/Wartung Energieerzeugungsanlage

Weitere Aspekte

- Abschreibung und Amortisation
- Bauteuerung
- Entwicklung Energiepreise
- Entwicklung zukünftiger Abgaben/Steuerung (z.B. CO₂-Steuer)
- Entwicklung Gesetzgebung (z.B. Sanierungszwang)

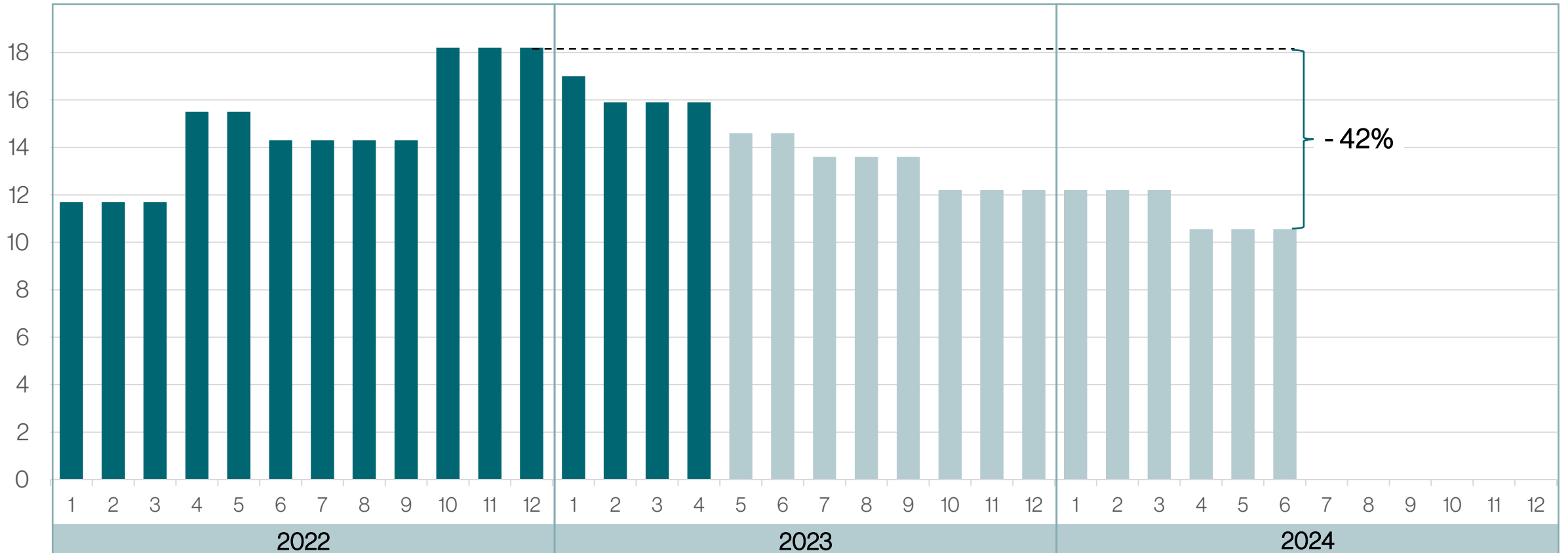
Investitionskosten

Betriebskosten

Lebenszykluskostenbetrachtung ergibt ein umfassenderes Bild!

Einflussfaktor Energiepreise (1/2)

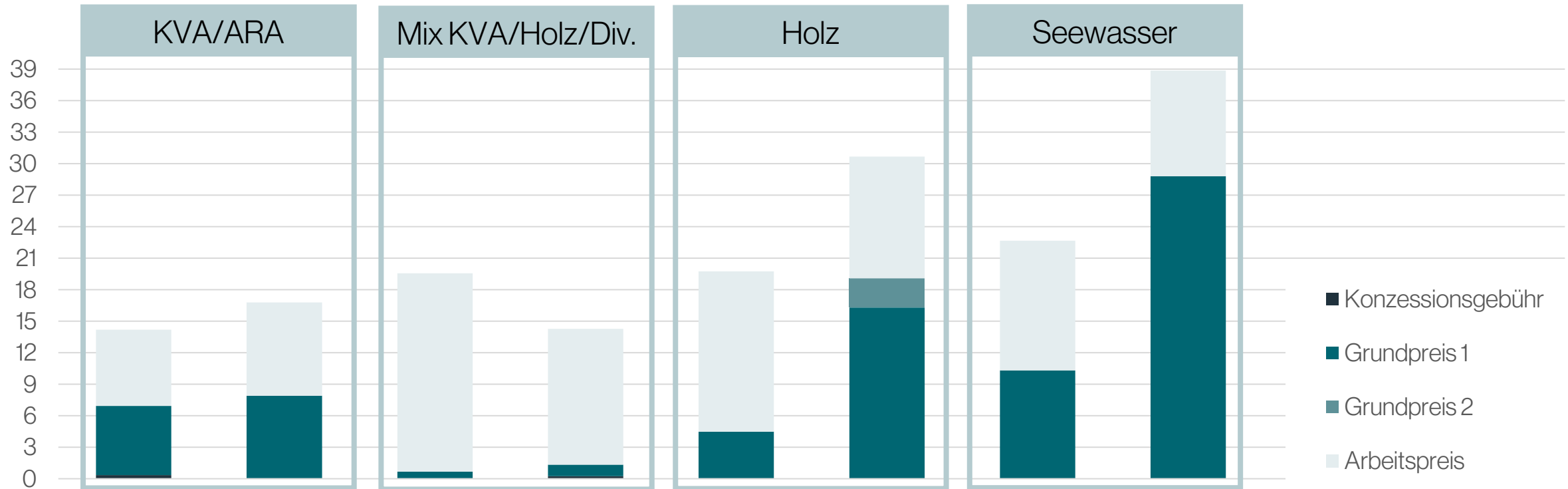
z.B. Gaspreise Stadt Zürich (Rp./kWh für Leistungspreis Standardprodukt Wärme Zweistoff¹)



¹gemäss Preislisten Energie360

Einflussfaktor Energiepreise (2/2)

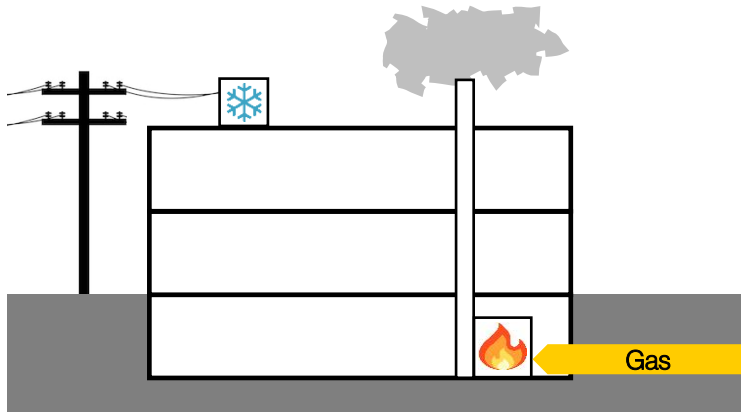
Kosten für Fernwärme von verschiedenem Anbieter (CHF/kWh für Wärme, Kostenstand Q1 2024)



- Darstellung beruht auf Umrechnung der prognostizierten Leistung in kWh (gem. Preisblatt oder Vertragsentwurf Werk)
- Handhabung von «Mengenrabatten» abhängig vom Werk (Allgemein: bei höheren Bezugsmengen vergünstigt sich der Preis pro kWh)

Beispiel mit Variantenvergleich

1 zu 1 Ersatz Gasheizung + Kälteanlage



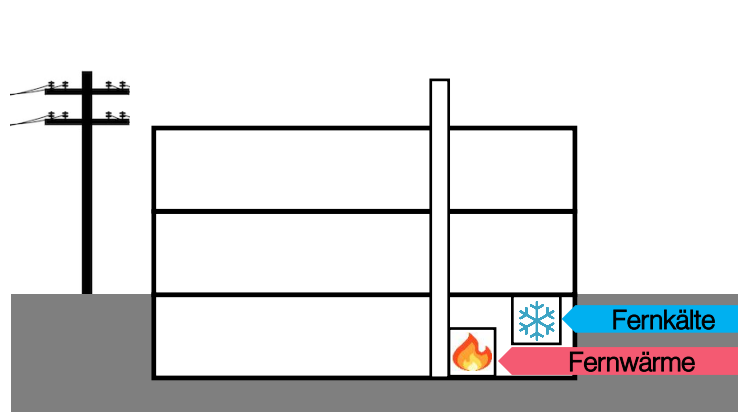
Investitionskosten

Ersatzinvestition	450'000.-	
Anpassungskosten	150'000.-	
Total	600'000.-	100%

Betriebskosten pro Jahr

Wartung/Unterhalt	11'500.-	
Elektrizität für Kälte	35'500.-	
Gas für Wärme	53'000.-	
Total (Preisstand Jan. 24)	100'000.-	100%

Anschluss an Fernwärme-/kälte (FW)



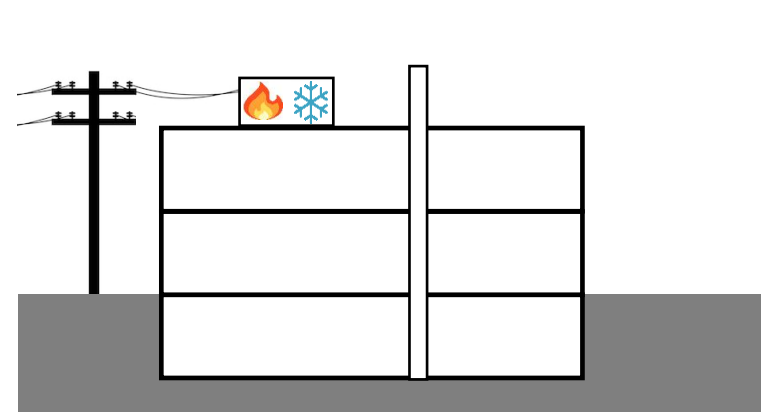
Investitionskosten

Anschlusskosten FW	420'000.-	
Anpassungskosten	210'000.-	
Total (inkl. Fördergelder)	580'000.-	97%

Betriebskosten pro Jahr

Wartung/Unterhalt	1'000.-	
Fernkälte	53'000.-	
Fernwärme	80'000.-	
Total (Preisstand Jan. 24)	134'000.-	134%

Einbau Luft-Wasser/Wärmepumpe



Investitionskosten

Wärmepumpe	550'000.-	
Anpassungskosten	350'000.-	
Total (inkl. Fördergelder)	850'000.-	142%

Betriebskosten pro Jahr

Wartung/Unterhalt	13'500.-	
Elektrizität für Kälte	33'000.-	
Elektrizität für Wärme	34'000.-	
Total (Preisstand Jan. 24)	80'500.-	81%

Beurteilung von Alternativen

	1 zu 1 Ersatz Gasheizung + Kälteanlage	Anschluss an Fernwärme-/kälte (FW)	Einbau Luft-Wasser- Wärmepumpe
Investitionskosten ¹⁾	600'000.- 100%	580'000.- 97%	850'000.- 142%
Betriebskosten pro Jahr ¹⁾	100'000.- 100%	134'000.- 134%	80'500.- 81%

Lebenszykluskostenbetrachtung über Zyklusdauer ²⁾

Lebenszykluskosten 15 Jahre	2'100'000.- 100%	2'590'000.- 123%	2'057'500 98%
Lebenszykluskosten 20 Jahre inkl. Ersatz der eignen Anlagen	3'050'000.- 100% Lebensdauer Gasheizung 15 -20 Jahre	3'100'000.- 102% Ersatz erfolgt bei Bedarf über Werk	3'010'000 99% Lebensdauer Wärmepumpe 15 -20 Jahre

Lebenszykluskostenbetrachtung inkl. Opportunitäten

Lebenszykluskosten 15 Jahre Gaspreise + 30%	2'938'500.- 100%	2'590'000.- 88% (ohne Gas)	2'057'500 70% (ohne Gas)
Lebenszykluskosten 15 Jahre Energieverbrauch -20%	1'834'500.- 100%	2'390'500.- 130% (hohe Grundgebühr für Fernwärme)	1'856'500 101%

¹⁾ Kostenstand Januar 2024; ²⁾ Preise/Kosten gleichbleibend zu Kostenstand Januar 2024

Agenda

1. Swiss Prime Site
2. CO₂-Absenkpfad SPS Immobilienportfolio
3. Wirtschaftlichkeit
4. Fazit

Take-Home Messages

1. Die Abkehr von fossiler Energie ist frühzeitig anzugehen.
Die Lebensdauer von Öl- und Gasheizungen sowie anderen Bauteilen ist beschränkt!
2. Der Energieträgerwechsel ist idealerweise integraler Bestandteil der Objektstrategie.
Im besten Fall kann der Umstieg mit anderen baulichen Massnahmen kombiniert werden.
3. Mit einem Vergleich von verschiedenen Alternativen und der individuellen Einschätzung der zukünftigen Entwicklung, kann die für den Standort und das Objekt wirtschaftlichste Variante, ermittelt werden.
Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit ist eine Lebenszyklusbetrachtung sinnvoll.
Diese kann Objekt- und Standortbezogen sehr unterschiedlich ausfallen.

Disclaimer

Details published in this presentation are for information purposes only and should not form the basis for any investment decisions or recommendations to purchase Swiss Prime Site AG securities. The content of this presentation was diligently researched and compiled. However, Swiss Prime Site AG accepts no liability for the accuracy, completeness or up-to-date nature of the details provided and is in no respect liable for any indirect or direct losses, liability claims, costs, receivables, expenses or damages of any kind that may arise from, or be connected to, the use of any or all of the information contained in this presentation.

This presentation may contain certain forward-looking statements, which can in some cases be identified by the use of words such as «believe», «intend», «estimate», «assume», «expect», «forecast», «plan», «can», «may», «should» or similar expressions. These forward-looking statements are subject to known and unknown risks, uncertainties and other factors that could result in the actual results, financial situation, developments or services of Swiss Prime Site AG deviating significantly from those directly or indirectly referred to in the forward-looking statements.

Due to these uncertainties, investors should not rely on these forward-looking statements. Swiss Prime Site AG cannot guarantee that opinions contained in this presentation and any forward-looking statements will turn out to be accurate. For this reason, Swiss Prime Site AG accepts no responsibility or obligation to release any public updates to these forward-looking statements or to adjust them to future events, developments or expectations of Swiss Prime Site AG on which these forward-looking statements were based.