

Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen

Wesentliche Inhalte der Nachhaltigkeitsberichterstattung sind das Monitoring, Controlling und Reporting von Energieverbrauch und -Intensitäten sowie der CO₂-Emissionen und des Wasserverbrauchs des Mobimo-Anlagebestands. Seit 2011 veröffentlicht Mobimo diese Umweltkennzahlen gemäss den GRI-Standards.

Der Datenerfassungsprozess, die Berechnungsmethodik und die im Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht publizierten Umweltkennzahlen (Energie GRI 302, Emissionen GRI 305, Wasser GRI 303) werden jährlich einer Prüfung mit begrenzter Sicherheit durch einen unabhängigen Drittpartner (Limited Assurance, gemäss ISAE 3000) unterzogen. Seit dem Berichtsjahr 2021 ist ein externes Beratungsunternehmen mit der Datenerfassung und der Berechnung der Umweltkennzahlen beauftragt.

Im Jahr 2023 wurde die Berechnungsmethodik an die REIDA-Methodik gemäss REIDA CO₂e-Report Methodische Grundlagen Version 1.2 angepasst, wobei das Faktorensatz zur Berechnung der Umweltkennzahlen aus der intep-Studie «Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor» Version 1.2 verwendet wurde. Die Vorjahre sowie das Basisjahr 2020 wurden gemäss der Anpassungspolitik entsprechend neu berechnet.

Periode und Basisjahr

Die Berichtsperiode (12 Monate) umfasst den Zeitraum vom 1. Juli bis 30. Juni des darauffolgenden Jahres. Das Basisjahr für die Erhebung der Umweltkennzahlen ist 2020, das gleichzeitig dem Basisjahr des Absenkpfadens entspricht.

Abdeckungsgrad

Der Abdeckungsgrad stellt den Anteil der Flächen aller Liegenschaften dar, für die Verbrauchsdaten vorliegen (massgebliche Fläche), im Verhältnis zur Fläche aller Portfolioliegenschaften.

Diese massgebliche Fläche ist nach dem Anteil der Flächen unterteilt, für die originale, extrapolierte und Benchmarkdaten vorliegen. Dies stellt eine Erweiterung der REIDA-Methode dar und wird für die Zwecke des festgelegten Berichtszeitraums verwendet.

Anpassungspolitik

Rückwirkende Anpassungen an Werten des Vorjahres und des Basisjahres erfolgen nur bei wesentlichen Änderungen (> 10%) des Konsolidierungskreises, insbesondere von Anpassungen der Berechnungsmethodik, Emissionsfaktoren, Portfolioanpassungen und Anpassungen der Energiebezugsfläche. Im Jahr 2023 erfolgte die Anpassung der Berechnungsmethodik gemäss den REIDA-Standards V1.2. Die Vorjahre sowie das Basisjahr 2020 wurden entsprechend neu berechnet.

Systemgrenze

Die Umweltkennzahlen zum Immobilienportfolio beziehen sich auf alle Liegenschaften, welche sich für die gesamte Berichtsperiode im Eigentum von Mobimo befanden. Während der Berichtsperiode gekaufte, verkaufte oder sanierte Liegenschaften werden nicht mit einbezogen.

Mobimo orientiert sich an der Bilanzierungsgrenze der Finanzkontrollmethode und des «whole building approach» gemäss REIDA, indem sie zusätzlich zu den Verbrauchsdaten der eigentümerkontrollierten auch die Daten der mieterkontrollierten Flächen und Liegenschaften erhebt.

Bei Datenlücken werden Verbräuche in einem ersten Schritt aus dem Vorjahr oder dem Folgejahr extrapoliert. Wenn dies nicht möglich ist, werden Benchmarks verwendet.

Methodik

Die Energiebezugsfläche (EBF) für jede Liegenschaft wird gemäss SIA 380 anhand digitalisierter Plangrundlagen gemessen.

Die Allokation der Treibhausgasemissionen zu den Scopes 1, 2 und 3 geschieht auf Objektebene (siehe Abbildung zu den Scope-Zuweisungen). Erfasst werden die Verbrauchsdaten aus dem Betrieb der Liegenschaften im Immobilienportfolio. Darin enthalten ist die Bereitstellung und Nutzung von Strom, Wärme, Kühlung und Wasser. Anhand von CO₂-Faktoren (intep-Studie Version 1.2) werden die entsprechenden CO₂-Emissionen für die Verbräuche berechnet und den Scopes 1, 2 und 3 (Mieterstrom) zugewiesen.

Wenn Mieterstrom nicht verfügbar ist, wird er durch Subtraktion von Allgemeinstrom vom Gesamtstrom berechnet und für die Berechnung der Scope-3-Emissionen verwendet.

Der ausgewiesene Gesamtenergieverbrauch umfasst den gesamten Wärmeverbrauch innerhalb des Immobilienportfolios sowie den Allgemein- und den Mieterstrom.

Differenziert wird zwischen den Daten zum Energieverbrauch der eigentümerkontrollierten sowie der mieterkontrollierten Liegenschaften.

Die Berechnungsmethode basiert auf der Location-based-Berechnungsmethode, wobei als CO₂-Emissionsfaktoren die durchschnittliche Emissionsintensität des Stromnetzes und des Fernwärmenetzes der Schweiz verwendet wird.

Umgang mit «mieterkontrollierten Liegenschaften» (Single Tenants)

Wenn ein Mieter (Single Tenant) seine Energie direkt von einem Energieanbieter bezieht und die Verbräuche nicht bekannt sind, werden die Informationen per Direktanfrage eingeholt.

Der Stromverbrauch einer mieterkontrollierten Liegenschaft fällt vollständig unter Mieterstrom (Scope 3). Ob der Wärmeverbrauch unter Scope 1, 2 oder 3 fällt, hängt von der Betriebsführung der Anlage ab. Für die Berechnung wird von der Ausgangssituation ausgegangen, dass Mobimo die Betriebsführung der Heizungsanlage bei mieterkontrollierten Liegenschaften innehat und somit der Wärmeverbrauch bei mieterkontrollierten Liegenschaften unter Scope 1 oder 2 fällt.

Datenquellen

Die Energie- und Wasserverbrauchsdaten des Immobilienportfolios werden den Rechnungsbelegen entnommen. Verbrauchsdaten, die auf Rechnungen innerhalb des Berichtszeitraums basieren, werden als Originaldaten bezeichnet. Deckt das Konto nicht den gesamten Zeitraum (12 Monate) ab, werden die monatlichen Verbrauchsdaten aus einem vorhergehenden oder nachfolgenden Jahr hochgerechnet (Extrapolation). Sind auch diese Daten nicht verfügbar, werden interne Benchmarks je nach Nutzungsart verwendet.

Die Abfalldaten des Portfolios wurden mittels der örtlichen Aufnahme der Containeranzahl, der Art, der Volumen, des Füllstands und der Abholintervalle berechnet. Um die Abfalldaten zu erhalten, wurden neben den Entsorgungspartnern und dem zuständigen Management auch die vor Ort zuständigen Facility-Management-Anbieter einbezogen. Liegen (Teil-)Daten nicht vor, werden Schätzungen des Verbrauchs erstellt. Diese Abfallschätzung basiert auf portfoliointernen Benchmarks und Durchschnittswerten nach Nutzungsarten.

Datenkontrolle und Datenqualität

Die Verbrauchsdaten werden sowohl auf Grenzwertüberschreitungen als auch auf Abweichungen von den Vorjahren überprüft. Bei Überschreitung von Grenzwerten und bei einer Abweichung von mehr als 20% gegenüber dem Vorjahresverbrauch werden die Verbrauchsdaten analysiert. Im Fall einer Grenzwertüberschreitung, die nicht zu plausibilisieren ist, werden plausible Vorjahreswerte oder Benchmarks der SIA 2040 (Tabelle 173) verwendet.

Emissionsfaktoren

Um die aus dem Energieverbrauch resultierenden Treibhausgasemissionen (CO₂-Bilanzierung für Scope 1, 2 und 3) zu berechnen, werden die nach Energieträger differenzierten Emissionsfaktoren nach Intep-Studie V1.2 2022 gemäss GHG (Green House Gas) Protocol Corporate Standard verwendet. Die Aktualisierung erfolgt periodisch.

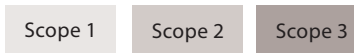
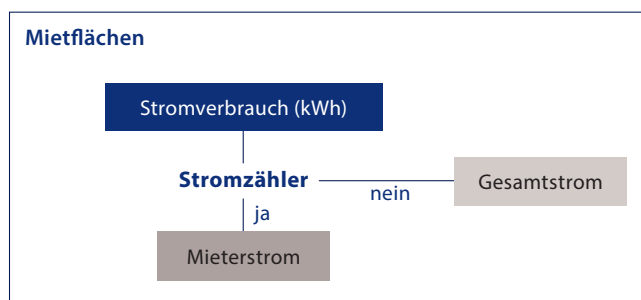
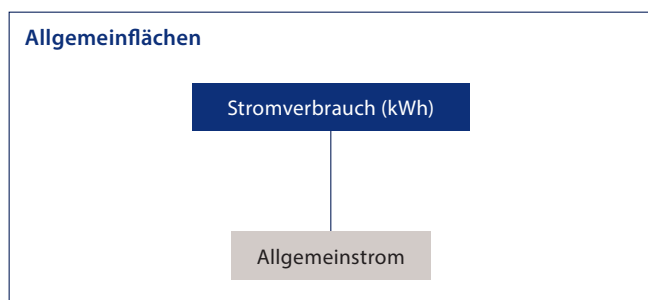
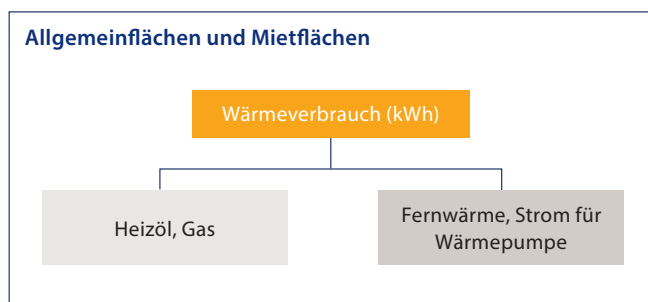
Die CO₂-Bilanzierung wird für die Berichtsperiode auf Basis der erhobenen und erfassten Daten nach den jeweiligen Emissionstypen berechnet und summiert. Die bilanzierten Treibhausgasemissionen werden aggregiert als CO₂-Äquivalente (CO₂eq) ausgewiesen. Dem liegt eine Bewertung nach IPCC AR5 zugrunde, die beim Global Warming Potenzial (GWP) einen Zeithorizont von 100 Jahren annimmt. Die Bilanzierung beinhaltet die folgenden Treibhausgase: Kohlendioxid (CO₂), Kohlenmonoxid (CO), Methan (CH₄), Lachgas (N₂O), Fluorkohlenwasserstoffe (HFC), perfluorierte Kohlenstoffe (PFC), Schwefelhexafluorid (SF₆) und Stickstoff-Trifluorid (NF₃). Biogene CO₂-Emissionen fallen nicht an.

Scope 1 beinhaltet die direkt vor Ort anfallenden Emissionen, die durch Wärmeversorgung (Öl, Gas, Pellets, Holzschnitzel) verursacht werden.

Scope 2 beinhaltet die indirekten Emissionen, die durch den Zukauf von Energie ausgestossen werden, wie zum Beispiel Strom und Fernwärme.

Scope 3 beinhaltet die indirekten Emissionen, die aus den Aktivitäten einer Partei resultieren, aber aus Quellen stammen, die sich nicht unter der Kontrolle von Mobimo befinden. Mobimo inkludiert innerhalb des Scopes 3 den Mieterstrom.

Heiztypen: Fernwärme, Öl, Gas, Wärmepumpe, Pellets, Holzschnitzel.



Anteile erneuerbare Energieträger

Um die aus den Heiztypen resultierenden Anteile der erneuerbaren Energien zu berechnen, werden die aktuellen nach Energieträger differenzierten Anteile gemäss REIDA verwendet.

Klimakorrektur

Für die Klimakorrektur werden die monatlichen Verbrauchswerte mit den ATD-Werten des zu betrachtenden Monats zum durchschnittlichen ATD-Wert des entsprechenden Monats einer Referenzzeitspanne skaliert. Als Referenzzeitspanne werden aktuell die Jahre 2017 bis 2020 als Parameter verwendet. Es werden nur die Nicht-Warmwasser-Anteile der Wärmeverbräuche klimakorrigiert, keine Strom- und Wasserverbräuche. Eine Glättung des Verhältnisses der ATD-Werte wird gemacht, um einerseits die Klimakorrektur auch in Monaten, in denen der HGT-Wert der Referenzzeitspanne 0 beträgt, anwenden zu können und andererseits extreme Skalierungsfaktoren (resultierend aus überdurchschnittlich grossen Unterschieden in den HGT-Werten) zu vermeiden.

Absenkpfad 2050¹

In 2021 entwickelte Mobimo, basierend auf den 1,5-Grad- und den 2,5-Grad-Klimazielen des Pariser Klimaabkommens und des Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM), einen CO₂- und Energie-Absenkpfad. Bei der Zielsetzung werden die CO₂- und die Energieintensität auf Objekt- und Portfolioebene betrachtet. Der Absenkpfad bezieht sich auf die oben beschriebenen Systemgrenzen des

Immobilienportfolios. Als Basisjahr gilt das Jahr 2020. Die Methodik zeigt die Entwicklung in fünf verschiedenen Szenarien auf, basierend auf geplanten Investitionen, Massnahmen und zukünftigen Annahmen, sowie die Unterscheidung der Treibhausgasemissionen in den Scopes 1, 2 und 3. Im Jahr 2023 erfolgte aufgrund der Anpassung der Berechnungsmethodik gemäss den REIDA-Standards eine Neuberechnung des CO₂-Absenkpfeils.

Die Absenkpfade verwenden das CO₂-Faktorenset intep V1.2 als Grundlage, wobei sich die Faktoren für Strom und Fernwärme vom aktuellen CO₂-Faktor in Richtung 100% erneuerbar im Jahr 2050 entwickeln.

👁 **Mehr Informationen zur REIDA-Berechnungsmethodik unter:** https://www.reida.ch/images/REIDA_pdf/REIDA_CO2_Report_methodische_Grundlagen_V12.pdf

👁 **Mehr Informationen zur intep-Studie unter:** <https://intep.com/projekte/emissionsfaktoren-fuer-den-gebauedesektor>

	2020		2030		2050	
	CRREM 1,5°C Zielwert		CRREM 1,5°C Zielwert		CRREM 1,5°C Zielwert	
	22,9		14,5		1,7	
Scope 1 + 2	8,6		4,8	-44,4%	0,8	-90,8%
Scope 1 + 2 + 3	9,3		6,1	-35,5%	0,9	-90,3%
	kg CO ₂ eq/m ²		kg CO ₂ eq/m ²		kg CO ₂ eq/m ²	

¹ Die Veränderungen der Umweltkennzahlen aufgrund von methodischen Anpassungen im Berichtsjahr 2023 führen dazu, dass der Absenkpfad von Mobimo neu berechnet wurde. Das Basisjahr 2020, die Vorjahre sowie die absoluten Zielwerte 2030 und 2050 wurden entsprechend neu berechnet. Die prozentualen Reduktionsziele sind unverändert.