



Nachhaltigkeitsbericht 2023

D4 Business Village Luzern

Zahlen & Fakten

Gesellschaft

Nachhaltigkeit ganzheitlich

0.38

ESI
Wegen methodischer Anpassungen
nicht mit dem Vorjahreswert
vergleichbar

Mieterzufriedenheit

8.6/10

wie im Vorjahr*)

E-Ladestationen

14

Vorjahr: 14

*) Mieterbefragung wird nur alle 2 Jahre durchgeführt

Umwelt

Energieverbrauch

3.7

GWh

- 9.1% zum Vorjahr

Treibhausgasemissionen (GHGP)

8.6

t CO₂eq

- 9.4% zum Vorjahr

Photovoltaik

250

kWp

+ 0% zum Vorjahr

43

kWh/m²

- 9.1% zum Vorjahr

0.1

kg CO₂eq/m²

- 9.4% zum Vorjahr

228

MWh

- 13.2% zum Vorjahr

Facts

Attraktive Mischnutzung



Schadstofffreie Bausubstanz



Hindernisfrei gebaut



Management Summary

Die Suva ist Eigentümerin und Betreiberin des D4 Business Village Luzern. Nachhaltigkeit ist im Kern ihres Geschäftsmodells verankert. Dabei wird ein ganzheitliches Nachhaltigkeitsverständnis gepflegt. Die Suva engagiert sich ökologisch, sozial und ökonomisch.

Als Anlegerin verfolgt die Suva für ihre Immobiliendirektanlagen die Strategie zur Dekarbonisierung des Portfolios bis 2050. Neben Massnahmen zur Eliminierung fossiler Energieträger gibt sie unter anderem einen CO₂-Absenkpfad vor mit dem Ziel Netto-Null Treibhausgasemissionen 2050. Das D4 Business Village Luzern wird an diesen Vorgaben gemessen.

Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht zeigt den aktuellen Stand per Ende 2023 des D4 Business Village Luzern auf.

Gesellschaft



Das D4 Business Village Luzern liegt gut erreichbar an der Verkehrsachse Luzern, Zug, Zürich. Mit der Gemeindeverwaltung Root und der weiteren vielseitigen Mieterschaft ist es ein lebendiges Zentrum mit einer attraktiven Mischnutzung.

Die Lage in der Wachstumsregion Rontal ist besonders auch als Wohnraum sehr gefragt. Die Wohnungen des D4 Business Village Luzern entsprechen in ihrer Grösse der demografischen Entwicklung und bieten praktische Grundrisse.

Das D4 Business Village Luzern ragt 2023 durch besonders gute Rückmeldungen heraus. Die Angebote für Co-Working und Office à la carte erfreuen sich grosser Nachfrage.

Den Ansprüchen der Nutzenden werden wir u.a. in den Bereichen Elektromobilität und Digitalisierung gerecht, indem 14 Parkplätze mit Ladestationen zur Verfügung stehen und digitale Hilfsmittel u.a. bei der Parkticketbezahlung eingesetzt werden.

>>> Kapitel «Gesellschaft» ab S.6

Umwelt



Das durch die Suva selbst betriebene D4 Business Village Luzern nimmt im Portfolio der Suva Immobiliendirektanlagen eine spezielle Vorbildrolle ein. Die Energiezentrale wird mit Holzschnitzeln und Erdwärmesonden und damit ausschliesslich mit erneuerbaren Energiequellen betrieben. Damit werden alle Räumlichkeiten CO₂-neutral beheizt und teilweise auch gekühlt.

Auf dem Dach des Gebäudes Z1 wird mit einer Photovoltaikanlage Strom zum Eigenverbrauch produziert. Die Produktion wird aktuell durch den Zubau von Photovoltaikanlagen auf weiteren Dächern ausgebaut. Der zusätzlich eingekaufte Strom wird zu 100% aus Wasserkraft hergestellt.

Die Zielwerte des vorgegebenen Absenkpfeils werden im D4 Business Village Luzern in vorbildlicher Weise bereits seit mehreren Jahren weit unterschritten.

>>> Kapitel «Umwelt» ab S.9

Wirtschaft



Das Angebot von Büroräumlichkeiten im D4 Business Village Luzern wird flexibel den sich verändernden Ansprüchen angepasst.

Neu gibt es ab Mitte 2024 die Möglichkeit, Kleinbüros anzumieten, welche ein ansprechendes Umfeld bieten.

Die Positionierung als Business Campus mit einem vielseitigen Branchenmix wird konsequent weiterverfolgt, indem die vorhandene Infrastruktur mit auf die Kundenbedürfnisse zugeschnittenen Services ergänzt wird.

>>> Kapitel «Wirtschaft» auf S.13

Inhaltsverzeichnis

1	Nachhaltigkeit im Zentrum	5
1.1	D4 Business Village Luzern	5
1.2	Strategische Vorgaben der Eigentümerin	5
1.3	Nachhaltigkeit messen mit dem ESI	5
2	Gesellschaft	6
2.1	Lokales Zentrum	6
2.2	Mischnutzung	6
2.3	Mieterzufriedenheit	6
2.4	Demografische Entwicklung	7
2.5	Haushaltsgrössen	7
2.6	Mobilität	8
2.7	Wohlbefinden und Gesundheit	8
2.8	Digitalisierung	8
3	Umwelt	9
3.1	Gebäudeenergieausweis der Kantone GEAK	9
3.2	Absenkpfad Energie	10
3.3	Absenkpfad Treibhausgase	10
3.4	Energieverbrauch	11
3.5	Treibhausgasemissionen	11
3.6	Zusammensetzung Energieträger	12
3.7	Photovoltaik	12
4	Wirtschaft	13
4.1	Angebotsentwicklung	13
4.2	Business Campus	13
5	Ausblick	14
5.1	Online Marketing & Social Media	14
5.2	Mieterevents	14
5.3	Neue Strategie Suva IM 2024-2028	14

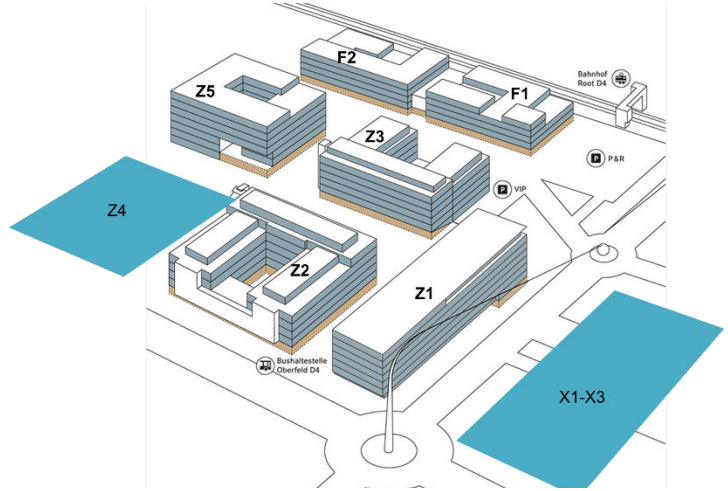
1 Nachhaltigkeits im Zentrum

1.1 D4 Business Village Luzern

Das D4 Business Village Luzern in Root ist ein ganzheitlich geplantes Zentrum für Dienstleistung, Gewerbe, Think-Tanks, Co-Working, Wohnen und Freizeit. Es liegt gut erreichbar im Rontal auf der Verkehrsachse Luzern, Zug, Zürich.

Die Eröffnung fand mit den Gebäuden Z2 und Z3 im Jahr 2003 statt. 2006 erfolgte die erste Erweiterung mit dem Flankenbau (F1 und F2). Der nächste Ausbau erfolgte mit der Realisierung des Gebäudes Z5 bzw. im Jahr 2020 mit dem Büro- & Wohnbau Z1. Vorabklärungen mit dem Kanton Luzern und der Gemeinde Root betreffend die Erhöhung des Wohnanteils und der damit verbundenen Bebauungsplanänderung auf den Baufeldern X1-X3 sind im Gange.

Abb. 1: Übersicht Areal D4 Business Village Luzern



1.2 Strategische Vorgaben der Eigentümerin

Die Suva als Eigentümerin des D4 Business Village Luzern hat im November 2021 die Klimastrategie der Kapitalanlagen durch den Suva-Rat verabschiedet. Darauf fassen die strategischen Ziele der Immobiliendirektanlagen, zu welchen auch das D4 Business Village Luzern gehört. Die Strategie Immobiliendirektanlagen umfasst gesellschaftliche, wirtschaftliche und umweltspezifische Aspekte der Nachhaltigkeit und definiert entsprechende Ziele (u.a. Vorgaben für den CO₂-Absenkepfad), welche auch für das D4 Business Village Luzern verbindlich sind.

Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht zeigt den aktuellen Stand per Ende 2023 des D4 Business Village Luzern auf.

Abb. 2: Die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit



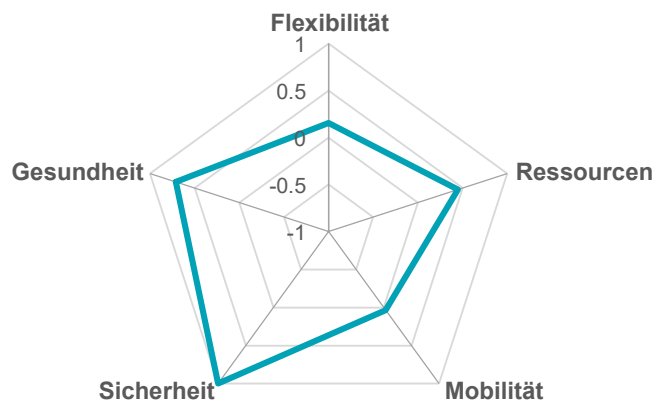
1.3 Nachhaltigkeit messen mit dem ESI

Zur Bewertung der Nachhaltigkeit der Liegenschaften wendet die Suva den Economic Sustainability Indicator (ESI) an. Die Skala reicht von -1 bis 1. Die Methodik des ESI wird im Glossar auf Seite 15 erläutert.

Der ESI® 2023 für das D4 Business Village Luzern liegt bei 0.38.

Die ESI-Werte bewegen sich für alle Dimensionen im positiven Bereich (>0). Die mittelmässige Bewertung des Teilindikators Mobilität ergibt sich daraus, dass die Erschliessung mit dem Individualverkehr in der Bewertung nicht berücksichtigt wird und dass die Fahrplandichte an der S-Bahn-Haltestelle Root D4 ausbaufähig ist.

Abb. 3: ESI-Spinne für das D4 Business Village Luzern



Quelle: CCRS ESIWeb

2 Gesellschaft

2.1 Lokales Zentrum

Das D4 Business Village Luzern in Root hat sich seit seiner Eröffnung 2003 zu einem lebendigen Zentrum entwickelt. Spätestens mit dem Einzug der Gemeindeverwaltung Root per 1. September 2022 ist das D4 zum lokalen Zentrum im Future Valley Lucerne geworden. Dies haben zahlreiche Firmen aus dem In- und Ausland erkannt und sich im D4 eingemietet. Auf einer Fläche von 67'600 m² können Gewerbe-, Büro-, Lager-, Produktions-, Gastro- und, zu einem kleinen Teil, Ladenflächen flexibel gestaltet werden. So finden sich unterschiedlichste Branchen unter einem Dach.

Abb. 4: Luftbild des D4 Business Village Luzern



2.2 Mischnutzung

Durch die durchdachte Mischnutzung sind nicht nur Arbeitsplätze in der Region entstanden.

Es gibt auch ein breites Spektrum an Dienstleistungen und Freizeitangeboten.

Neben zwei Restaurants, dem Conference Center und Co-Working-Spaces findet man eine Kindertagesstätte, Coiffeur, Fitness, Physiotherapie und eine Kletterhalle. Diese Kombination generiert Publikumsverkehr und macht das D4 Business Village Luzern lebenswert.

Abb. 5: Besuch im Restaurant Oasis



Quelle: D4 Business Village Luzern

2.3 Mieterzufriedenheit

Das D4 Business Village Luzern ist als Dienstleistungszentrum darauf ausgelegt, die Kundenbedürfnisse bestmöglich zu adressieren und bedienen. Um dieses Ziel erfolgreich zu verfolgen und umzusetzen, werden regelmässig Mieterbefragungen durchgeführt. Die letzte umfassende Befragung ist 2022 durchgeführt worden. Allgemein bewegten sich die Ergebnisse der Mieterbefragung zwischen 8 und 9.5 von 10 Punkten und damit auf einem hohen Niveau mit geringen Fluktuationen über die Jahre.

Für die Geschäftsführung der eingemieteten Firmen hebt der finanzielle Aspekt die Erwartungen an das D4 Conference Center, während die Mitarbeitenden mit dem Angebot zufriedener sind.

Abb. 6: Befragungsergebnisse «D4 Conference Center»

bei CEO's und Mitarbeitenden der eingemieteten Firmen sowie externen Kunden

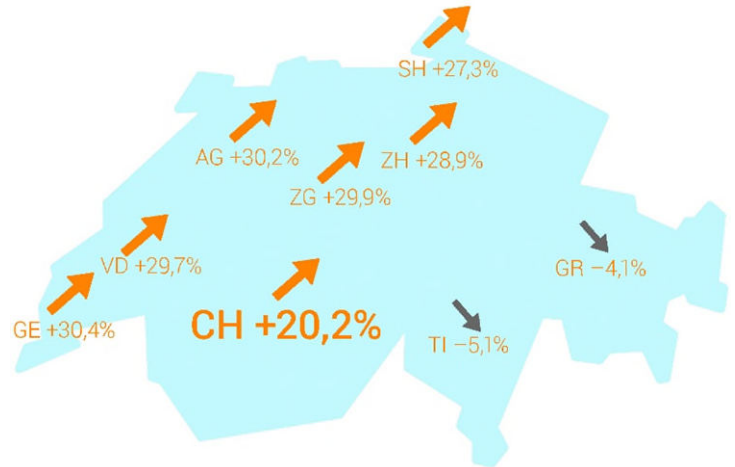


2.4 Demografische Entwicklung

Gemäss der szenarischen Betrachtung des Bundesamts für Statistik (BFS) von 2021 wächst die Bevölkerung des Kantons Luzern bis 2050 um 17.8% gegenüber 2020 (gesamte Schweiz +20.2%). Besonders die Altersgruppe der Seniorinnen und Senioren (> 65 Jahre) legt mit rund 60% stark zu.

Die Bevölkerung der Schweiz wächst in den Regionen vom Genfersee bis Bodensee besonders stark.

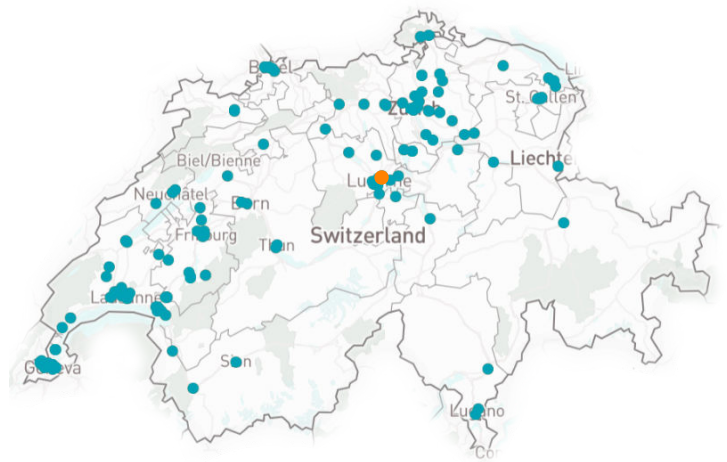
Abb. 7: Bevölkerungsentwicklung bis 2050 nach Regionen



Quelle: BFS 2021 Bevölkerungsentwicklung Referenzszenario

In Abb. 8 sind die Liegenschaften der Suva auf der Schweizer Karte verortet. Das D4 Business Village Luzern ist in orange dargestellt. Es liegt inmitten der Wachstumsregion. Die Lage ist damit strategisch optimal und es kann von einer nachhaltigen Nachfrageentwicklung ausgegangen werden.

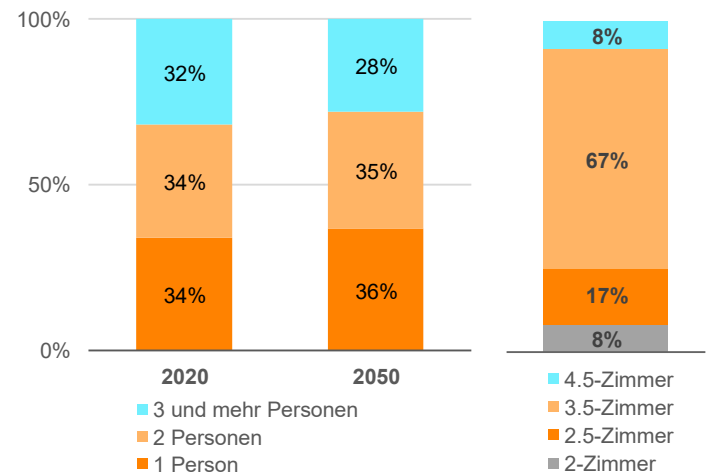
Abb. 8: Standorte Suva-Liegenschaften, D4 in orange



Quelle: ccrs ESIWeb

Das D4 Business Village Luzern liegt in einer Wachstumsregion, in welcher sich die Nachfrage nach Wohn- und Arbeitsraum langfristig positiv entwickeln wird.

Abb. 9: Privathaushalte im Kanton Luzern & Wohnungsmix D4



Quelle: BFS 2021, Szenario AM

2.5 Haushaltgrößen

Die Hochrechnungen des BFS zeigen, dass die Zahl der Ein- und Zwei-Personenhaushalte im Kanton Luzern zunehmen wird und 2050 einen Anteil von 71% aller Haushalte ausmachen (siehe Abb. 9).

Die 48 Wohnungen des D4 Business Village Luzern sind in erster Linie auf berufstätige Personen ausgelegt. Einzelne von ihnen arbeiten im D4. Der Wohnungsmix umfasst hauptsächlich Wohnungen mit 3½ Zimmern sowie kleinere Wohnungen (siehe Abb. 9 rechts), welche Einzelpersonen, Paare und Kleinfamilien ansprechen.

Das Wohnungsangebot des D4 Business Village Luzern entspricht der Nachfrage gemäss demografischen Prognosen.

2.6 Mobilität

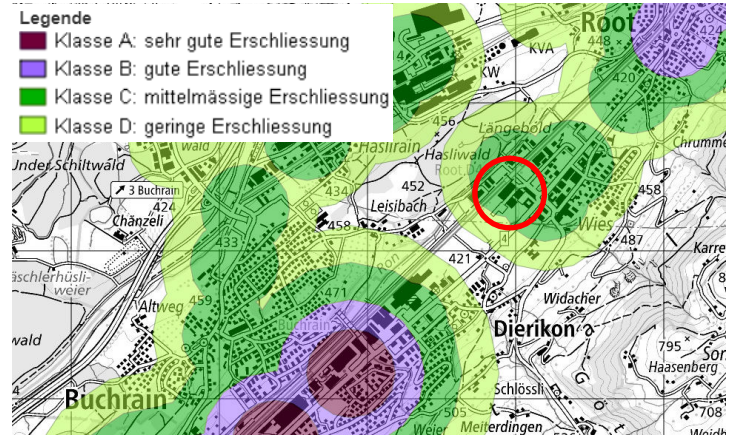
Die Lage direkt an der Bahnlinie zwischen Luzern und Rotkreuz und in unmittelbarer Nähe des Autobahnanschlusses Buchrain gewährleistet eine ausserordentlich gute Erreichbarkeit.

Dank der eigenen S-Bahn-Haltestelle «Root D4» wird das Gebiet in die ÖV-Güteklasse C eingeteilt.

Neben einer guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr, ist das D4 Business Village Luzern auch für den Individualverkehr bestens erschlossen.

Für E-Mobilität stehen 6 Parkplätze in der Tiefgarage, 6 auf dem Aussenparkplatz P + R und 2 Besucherparkplätze mit Ladestationen zur Verfügung. Die Ladestationen in der Tiefgarage werden mit Strom ab der eigenen Photovoltaikanlage versorgt.

Abb. 10: ÖV-Güteklasse C



Quelle: <https://map.geo.admin.ch/>

2.7 Wohlbefinden und Gesundheit

In den 2020 neu erbauten Wohnungen des Gebäudes «Square one» ist eine kontrollierte Lüftung installiert. Diese stellt sicher, dass keine ungewünschten Temperaturschwankungen auftreten und die Raumluftqualität stets einwandfrei ist. Durch die kontrollierte Wohnungslüftung wird ein energetisch optimierter Betrieb ermöglicht.

Für gewerbliche Mieter steht teilweise für die aktive Raumkühlung eine Kälteanlage mit 1500 kW installierter Kälteleistung zur Verfügung.

Abb. 11: Symbolbild



Quelle: www.moneypark.ch

2.8 Digitalisierung

Im D4 Business Village Luzern werden digitale Hilfsmittel eingesetzt, um einerseits den Betrieb effizient zu gestalten und andererseits einen erhöhten Komfort für die Benutzenden anzubieten.

Ein Beispiel dafür sind die Parktickets, welche seit 2023 dank eines aufgedruckten QR-Codes online bezahlt werden können.

In der Liegenschaft sind für die Erhebung des Energie- und Wasserverbrauchs Zähler verbaut, welche den Verbrauch automatisch an die interne Management-Plattform senden. So kann jederzeit überprüft werden, ob die Anlagen richtig eingestellt sind oder Optimierungen nötig sind.

Abb. 12: Symbolbild



Quelle: Adobe Stock

3 Umwelt

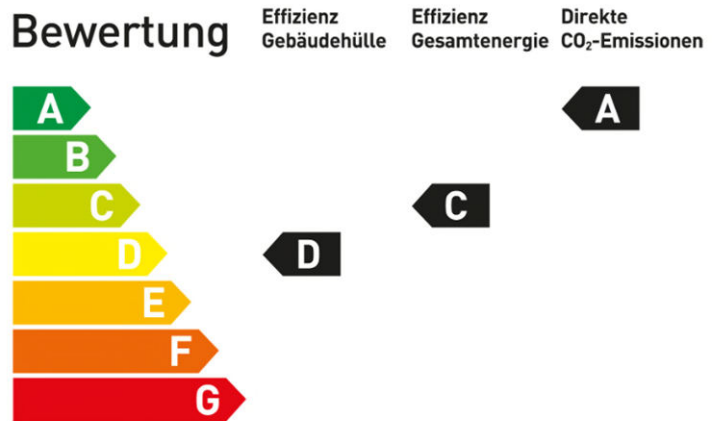
3.1 Gebäudeenergieausweis der Kantone GEAK

Für das D4 Business Village Luzern wurde 2022 für die Gebäude Z2 und Z3 je ein GEAK erstellt. 2024 wird auch die Beurteilung der weiteren Gebäude in Auftrag gegeben.

Die strategischen Vorgaben der Suva verlangen, dass bei Neubauten bezüglich Gesamtenergieeffizienz die GEAK-Klassen A und B erreicht werden. Sanierete Liegenschaften sollen jeweils die Klasse C erreichen. Neu (siehe Glossar, S.15) müssen Neubauten und Bauten nach Gesamtanierungen bezüglich «Direkte CO₂-Emissionen» die Klasse A erhalten.

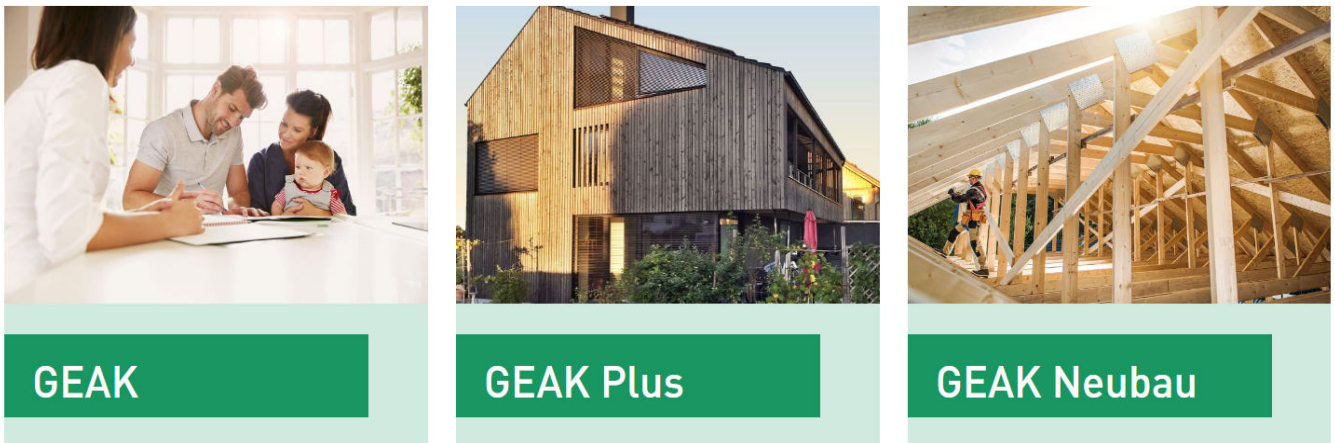
Die Gebäude Z2 und Z3 mit Baujahr 2003 sind mit der Klasse B in der Gesamtenergieeffizienz bewertet und erfüllen damit die Anforderungen der Suva an Bestandsbauten.

Abb. 13: Beispiel einer GEAK-Bewertung eines Gebäudes



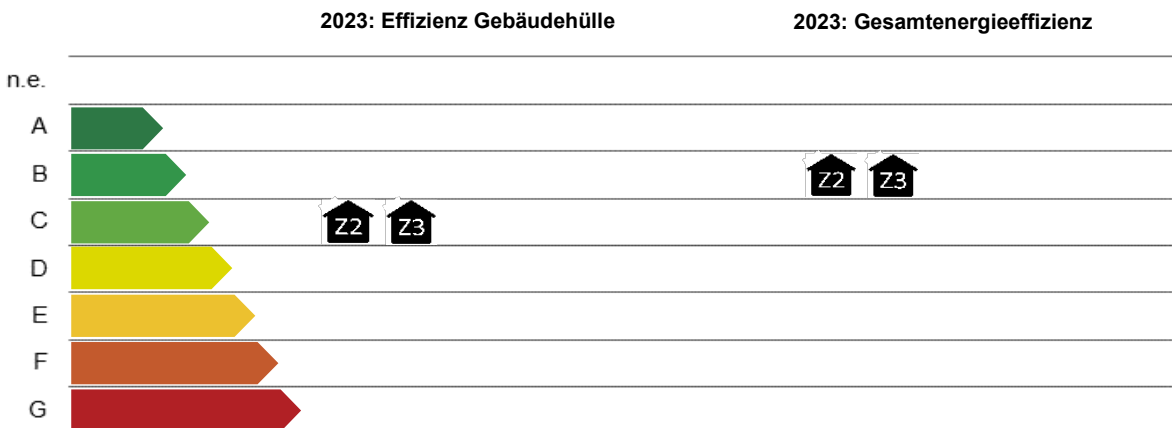
Quelle: www.geak.ch (ab 2023 neu, siehe Glossar S.15)

Abb. 14: Die drei GEAK-Produkte



Quelle: www.geak.ch

Abb. 15: Anzahl Gebäude in den einzelnen GEAK-Klassen (erst Z2 & Z3 erfasst)



Der GEAK für die weiteren Gebäude wird 2024 ausgestellt.

3.2 Absenkpfad Energie Suva Immobilien

Der Suva-Rat verabschiedete im November 2021 die neuen Klimaziele der Suva, die mit Zielen des vom Bundesrat unterzeichneten Pariser Abkommen übereinstimmen. Der Fokus liegt auf der Reduktion der Treibhausgasemissionen (THGE). Die Immobiliendirektanlagen sind Teil der Strategie Kapitalanlagen der Suva mit dem Ziel Netto-Null THGE im Betrieb.

Folglich sieht das aktuelle Szenario eine Substitution der fossilen Brennstoffe vor.

3.3 Absenkpfad Treibhausgase Suva Immobilien

Der Absenkpfad für das Anlageportfolio wurde mit dem Basisjahr 2020 und dem Ziel Netto-Null THGE 2050 definiert.

Die inländische Instanz für die Standardisierung SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein) beruft sich auf die Emissionsfaktoren der KBOB (Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren). Diese verfolgen einen Lebenszyklusansatz und inkludieren THGE aus der Bereitstellung sowie aus der Konsumation der entsprechenden Energieträger. Eine Unterscheidung in Scopes (siehe S.16) entfällt daher.

Für ein globales Reporting wurde der Absenkpfad gleichzeitig gemäss dem internationalen Standard des Greenhouse Gas Protocols (GHGP) dargestellt. Das GHGP basiert auf dem Ansatz der Verantwortlichkeit für bestimmte Emissionen. Das heisst, es wird bei den Treibhausgasemissionen zwischen direkten (Scope 1), indirekten (Scope 2), vor- und nachgelagerten (Scope 3) Emissionen unterschieden. (Siehe dazu Glossar, S.16)

Auf die Bilanzierung von Scope 3 kann gemäss Empfehlung des Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) verzichtet werden, da die Daten oft nicht zur Verfügung stehen.

Die beiden Darstellungen unterscheiden sich bezüglich der Bezugsflächen und der Emissionsfaktoren.

Abb. 16: Absenkpfad Endenergie Betrieb in kWh/m²_{EBF}

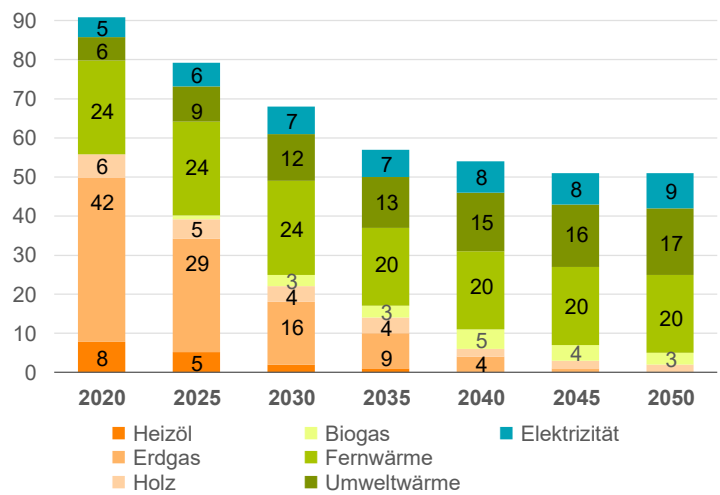


Abb. 17: Absenkpfad THGE nach KBOB/SIA in kg CO₂eq/m²_{EBF}

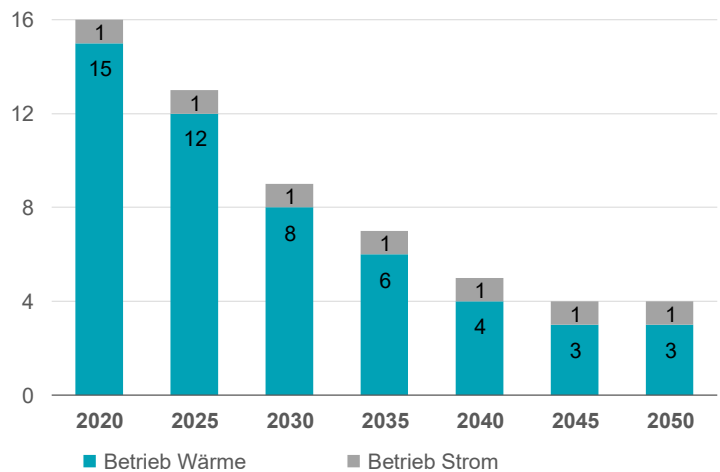
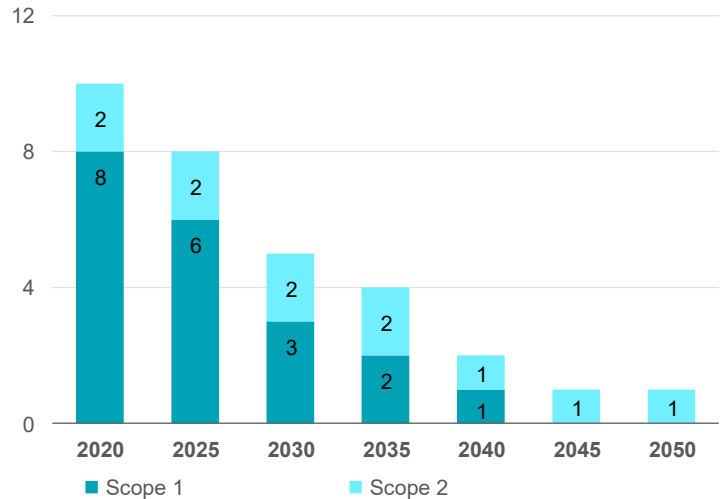


Abb. 18: Absenkpfad THGE nach GHGP in kg CO₂eq/m²_{GF}



3.4 Energieverbrauch

Der Energieverbrauch des D4 Business Village Luzern setzt sich aus dem Energiebedarf für Wärme- und Kälteproduktion sowie dem Allgemeinstromverbrauch auf dem Areal zusammen.

Unsere Daten sind nicht klimakorrigiert. Doch trotz durchschnittlich 1.8% mehr Heizgradtagen im Jahr 2023 gegenüber 2022 konnte der absolute Energieverbrauch um 9.1% von 4'069 auf 3'699 MWh gesenkt werden.

Da die Energiebezugsfläche im Berichtsjahr konstant geblieben ist, ist auch der spezifische Energieverbrauch um 9.1% gesunken (siehe Abb. 19).

Diese Energieeinsparungen sind auf betriebliche Optimierungen und positives Nutzerverhalten zurückzuführen.

3.5 Treibhausgasemissionen

In Abb. 20 ist die Reduktion der spezifischen Treibhausgasemissionen gemäss KBOB, in Abb. 21 die Reduktion der Treibhausgasemissionen gemäss GHGP aufgeteilt auf Scope 1 und 2 dargestellt.

Dank der 2020 erfolgten Ausserbetriebnahme der Ölheizung wird das D4 Business Village Luzern heute ausschliesslich mit erneuerbaren Energieträgern beheizt. Die Energiezentrale mit Erdsonden-Wärmepumpe und Holzschnitzelheizung verursacht lediglich biogene und keine fossilen direkten Treibhausgasemissionen.

Das D4 Business Village Luzern wird damit praktisch CO₂-neutral betrieben.

Rund 20% des benötigten Stroms für den Betrieb der Energiezentrale sowie für Allgemeinstrom wird von der Photovoltaikanlage in Eigenproduktion erzeugt. Der eingekaufte Strom wird zu 100% aus Wasserkraft hergestellt.

Daher berechnen sich sehr geringe Mengen Treibhausgasemissionen, welche den Scopes 2 und 3 zuzuschreiben sind.

Die Zielwerte des vorgegebenen Absenkpfad werden im D4 Business Village Luzern in vorbildlicher Weise bereits seit mehreren Jahren weit unterschritten.

Abb. 19: Energieverbrauch in kWh/m²_{EBF}

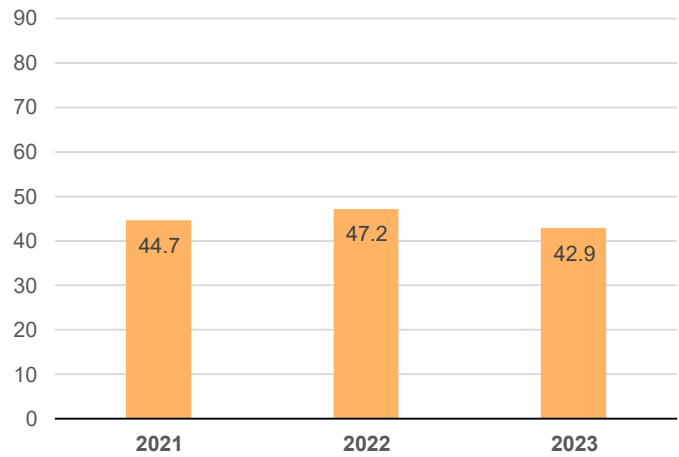


Abb. 20: Absenkpfad KBOB vs. IST in kg CO₂eq/m²_{EBF}

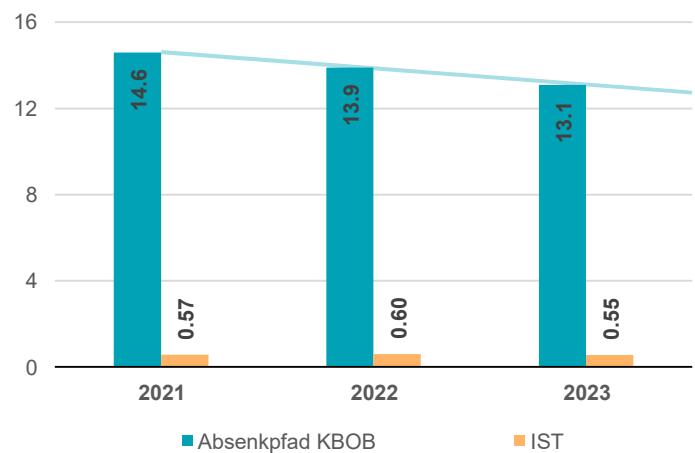
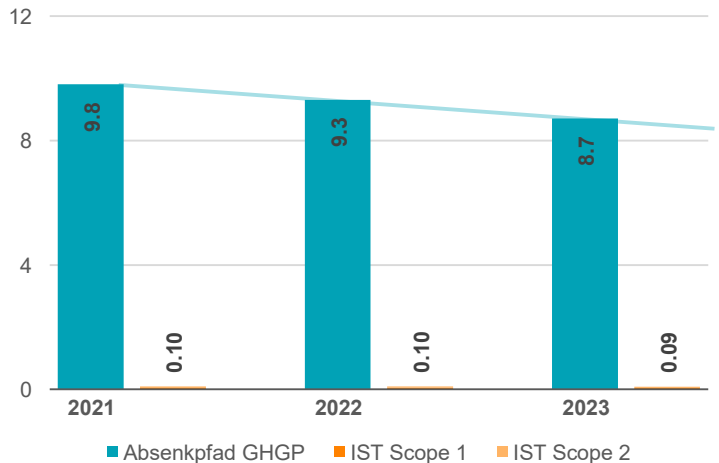


Abb. 21: Absenkpfad GHGP vs. IST in kg CO₂eq/m²_{GF}



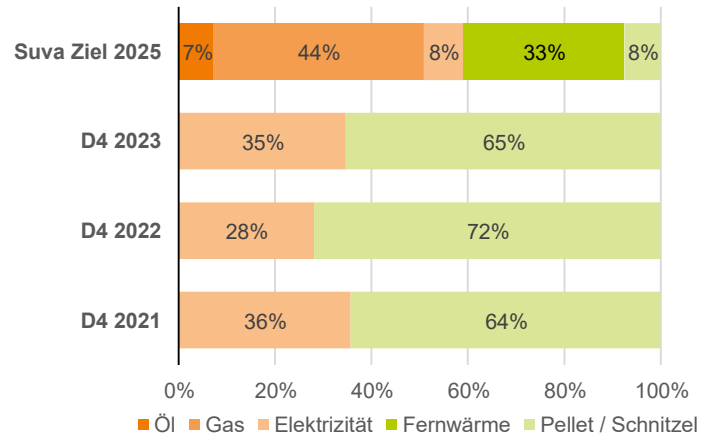
3.6 Zusammensetzung Energieträger

Die grösste Energiemenge wird für die Wärmeproduktion benötigt.

Mit der Vorgabe der Suva betreffend die Zusammensetzung der Energieträger wird das Ziel verfolgt, keine fossilen und damit CO₂-intensiven Energieträger im Portfolio mehr zu haben.

Die Wärmeerzeugung des D4 Business Village Luzern erfolgt mit Erdsonden-Wärmepumpen sowie einer Holzschnittelheizung seit 2021 fossilfrei. Damit ist das D4 ein Vorzeigebjekt im Anlageportfolio der Suva.

Abb. 22: Zusammensetzung der Energieträger



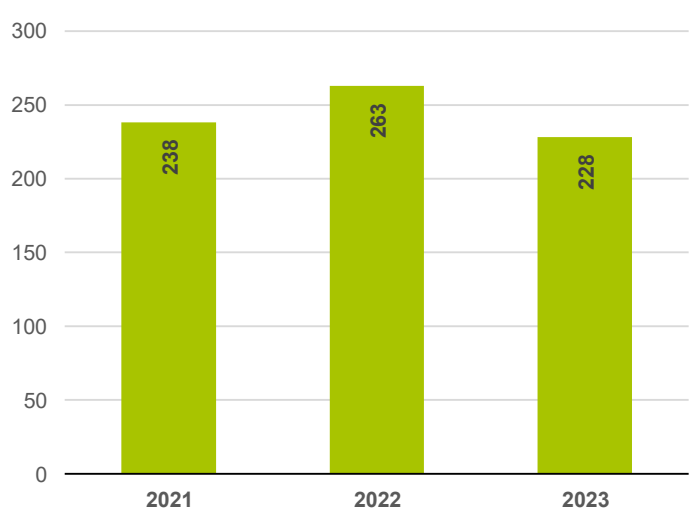
3.7 Photovoltaik

Die grossen, unbeschatteten Dachflächen der Gebäude des D4 Business Village Luzern sind sehr gut geeignet für die Installation von Photovoltaikanlagen. Seit 2020 ist auf dem Dach des Gebäudes Z1 eine Anlage mit einer Leistung von 250 kWp installiert und liefert Strom, der dem D4 Business Village Luzern zur Verfügung steht. Bei überschüssiger Produktion wird der Strom ins Netz der ckw eingespeist.

Um das Potential der eigenen Stromproduktion weiter auszuschöpfen, wurde 2023 auf dem Gebäude Z2 eine Photovoltaikanlage mit 150 kWp Leistung installiert und auf dem Gebäude Z3 folgt im Frühling 2024 eine PV-Anlage mit 90 kWp Leistung. Es ist zu erwarten, dass die bisherige Stromproduktion mit Photovoltaik damit ungefähr verdoppelt werden kann.

Die Stromproduktion auf den Dächern des D4 Business Village Luzern entspricht dem Stromverbrauch von etwa 73 Haushalten*).

Abb. 23: Stromproduktion Photovoltaikanlagen in MWh



*) 4 Personen-Haushalt in MFH, gem. energieschweiz.ch

4 Wirtschaft

4.1 Angebotsentwicklung

Das Marktumfeld für Büroflächen hat sich in den vergangenen Jahren kompetitiv entwickelt. Die Nachfrage geriet durch die Corona-Pandemie zusätzlich unter Druck.

Die Leitung des D4 Business Village Luzern reagiert mit Flexibilität auf die sich verändernden Ansprüche.

Um dem wachsenden Bedürfnis nach Kleinbüros gerecht zu werden, werden bis im Juni 2024 14 Kleinbüros im Platz 10, N4 realisiert. Die gemeinsame Küche bringt für die Mieter als Treffpunkt mit tollem Ausblick auf den Innenhof einen grossen Mehrwert.

Abb. 24: Bereich mit Kleinbüros und Gemeinschaftsküche



Quelle: Roger Lustenberger Fotografie

4.2 Business Campus

Der vielseitige Mix der ansässigen Branchen stellt sicher, dass das D4 für eine Vielzahl von potenziellen Kunden attraktiv bleibt.

Die Positionierung als Business Campus wird konsequent weiterverfolgt, indem die vorhandene Infrastruktur mit auf die Kundenbedürfnisse zugeschnittenen Services ergänzt wird.

Abb. 25: Neu gestalteter Innenhof Z5



Quelle: D4 Business Village Luzern

5 Ausblick

5.1 Online Marketing & Social Media

Um spannende Mieter für das D4 Business Village Luzern zu gewinnen, wird neben der Direktansprache und Zusammenarbeit mit verschiedenen Partnern der Fokus vermehrt auf Online Marketing über Social Media gesetzt.

Der grosse Vorteil ist, dass man das D4 als Marke etablieren und direkt mit der definierten Zielgruppe interagieren kann.

Per Ende Januar 2025 wird zudem die neue Website des D4 Business Village Luzern live geschaltet. Die Navigation wird vereinfacht und das Design modernisiert.

5.2 Mieterevents

Um den bestehenden Mietern eine Netzwerkplattform zu bieten, wird neben der regulären Mieterevents die neue Eventreihe «Wissen zum Zmittag» mit rund 4 bis 6 Mieterevents pro Jahr über den Mittag geplant.

Hierbei gibt es ein spannendes Referat von einem Mieter oder aussenstehenden Referenten und die Teilnehmer können sich von 12.00-13.00 Uhr zu einem spannenden Thema austauschen. Dazu gibt es Getränke, Sandwiches und etwas Süsses, so dass man nach dem Mittag gestärkt wieder an die Arbeit kann.

5.3 Neue Strategie Suva IM 2024-2028

Im Berichtsjahr hat die Suva sich das ambitionierte Ziel gesetzt, bei ihren Immobiliendirektanlagen bereits im Jahr 2040 Netto-Null Treibhausgasemissionen zu erreichen statt im Jahr 2050.

Darauf zielt die neue Immobilienstrategie 2024-2028 ab. Gelingen wird dies mit Massnahmen wie dem Ersatz von fossilen Energieträgern durch erneuerbare Quellen und mit der Senkung des allgemeinen Energiebedarfs.

Neu ist auch die Kreislaufwirtschaft in der Strategie verankert. Wo dies effizient umsetzbar ist, werden Materialien und Bauteile der Gebäude erfasst zwecks Förderung der Materialzirkularität.

Abb. 26: Symbolbild



Quelle: Shutterstock

Abb. 27: Symbolbild



Quelle: Shutterstock

Abb. 28: Hauptsitz SKAN AG, Allschwil/BL



Quelle: Roger Lustenberger Fotografie

Glossar

ESI – Economic Sustainability Indicator

Der **ESI** wurde vom Center for Corporate Responsibility and Sustainability (CCRS) der Universität Zürich entwickelt, um nachhaltiges Bauen zu messen. Er setzt sich aus fünf Teilindikatoren:

- Flexibilität/Polyvalenz
- Ressourcenverbrauch/Treibhausgase
- Standort/Mobilität
- Sicherheit
- Gesundheit/Komfort

und 42 Kriterien zusammen. Dies ermöglicht eine objektive Beurteilung des langfristigen Risikos oder der Chance einer Immobilie, aufgrund langfristiger Entwicklungen an Wert zu verlieren oder zu gewinnen. Mit der letzten Überarbeitung der Methodik in den Jahren 2022/23 wurde auch dem Anteil erneuerbarer Energie im Betrieb einer Liegenschaft Bedeutung beigemessen.

Der Faktor «-1» deutet auf eine Immobilie mit vielen Risiken hin, der Faktor «+1» hingegen auf eine Immobilie mit einer langfristig positiven Entwicklungstendenz.

>>> www.ccrs-esiweb.ch

GEAK – Gebäudeenergieausweis der Kantone

Der einheitliche Gebäudeenergieausweis der Kantone bewertet in drei Skalen die Qualität der Gebäudehülle, die Gesamtenergieeffizienz und neu seit 2023 die direkten CO₂-Emissionen. Ebenfalls neu seit 2023 kann für Neubauten bereits in der Planung ein provisorischer GEAK Neubau erstellt werden, welcher nach der Bauabnahme durch den GEAK Experten oder die GEAK Expertin definitiv ausgestellt wird. 3 Jahre nach Fertigstellung kann der GEAK aufgrund tatsächlicher Verbrauchswerte erstellt werden. Bei Neubauten sowie bei Sanierungen können damit die energetischen Ziele überprüft werden.

Diverse Kantone verlangen für die Beantragung von Fördergeldern einen GEAK Plus. Der GEAK Plus beinhaltet einen Beratungsbericht mit Varianten von energetischen Sanierungen. Ein GEAK Experte nimmt jeweils die Beurteilung und die Einteilung in die Klassen A bis G (sehr energieeffizient bis wenig energieeffizient) für die Energieetikette vor.

Abb. 29: Erläuterung der GEAK-Klassen

Klasse	Effizienz Gebäudehülle	Effizienz Gesamtenergie	Direkte CO ₂ -Emissionen
A	Hervorragende Wärmedämmung (Dach, Fassade, Keller), Fenster mit Dreifach-Wärmeschutzverglasungen (z.B. Minergie-P).	Hocheffiziente Gebäudetechnik für Heizung und Warmwasser, effiziente Beleuchtung und Geräte, Einsatz erneuerbarer Energien und Eigenstromerzeugung (z.B. Minergie-A).	Das Gebäude emittiert keine direkten CO ₂ -Emissionen.
B	Gebäude mit einer thermischen Gebäudehülle, die den gesetzlichen Anforderungen entspricht.	Gebäudehülle und Gebäudetechnik im Neubaustandard, Einsatz erneuerbarer Energien (Beispiel Minergie Systemerneuerung)	Das Gebäude emittiert nur sehr geringe CO ₂ -Emissionen, beispielsweise für die Spitzenlastabdeckung.
C	Altbauten mit umfassend erneuerter Gebäudehülle (Beispiel Minergie Systemerneuerung).	Umfassende Altbauersanierung (Wärmedämmung und Gebäudetechnik), meist kombiniert mit erneuerbaren Energien.	Das Gebäude emittiert geringe CO ₂ -Emissionen, möglicherweise durch Kombination einer sehr guten Gebäudehülle mit fossiler Heizung oder fossile Spitzenlastabdeckung.
D	Nachträglich gut und umfassend gedämmter Altbau, jedoch mit verbleibenden Wärmebrücken.	Weitgehende Altbauersanierung, jedoch mit deutlichen Lücken oder ohne den Einsatz von erneuerbaren Energien.	Das Gebäude emittiert erhebliche CO ₂ -Emissionen. Eine Reduktion kann mit dem Einsatz von erneuerbarer Energie und der Verbesserung der Gebäudehülle erzielt werden.
F	Altbauten mit Verbesserung der Wärmedämmung, inkl. neuer Wärmeschutzverglasung.	Teilsanierte Altbauten, z.B. neue Wärmeerzeugung und evtl. neue Geräte und Beleuchtung.	Das Gebäude emittiert viele CO ₂ -Emissionen, beispielsweise wegen einer rein fossilen Heizung (Öl oder Gas) oder einer ungenügenden Gebäudehülle.
F	Gebäude, die teilweise gedämmt sind.	Bauten mit einzelnen neuen Komponenten (Gebäudehülle, Gebäudetechnik, Beleuchtung etc.)	Das Gebäude emittiert zu viele CO ₂ -Emissionen und weist erhebliches Potenzial auf für einen Umstieg auf erneuerbare Energien und eine Sanierung der Gebäudehülle.
G	Altbauten ohne oder mit mangelhafter nachträglicher Dämmung und grossem Sanierungspotenzial.	Altbauten mit veralteter Gebäudetechnik und ohne Einsatz erneuerbarer Energien, die ein grosses Verbesserungspotenzial aufweisen.	Das Gebäude wird fossil beheizt und emittiert sehr viele CO ₂ -Emissionen. Der Einsatz von erneuerbaren Energien und Verbesserungen der Gebäudehülle sind unbedingt empfohlen.

Quelle: Verein GEAK (eigene Darstellung)

>>> www.geak.ch

Glossar

Scopes

Das Greenhouse Gas Protocol definiert die Scopes anhand der Verantwortlichkeit für die entsprechenden Emissionen. Für Immobilieninvestoren ergibt sich folgende Einteilung (nicht abschliessend):

- **Scope 1**, direkte Emissionen aus Verbrennung von:
Heizöl, Erdgas, Biogas, Holzpellets, Holzschnitzel
- **Scope 2**, indirekte Emissionen aus Konsum von:
Allgemeinstrom, Hilfsenergie (z.B. Strom für Wärmepumpen), Fernwärme
- **Scope 3**, vor- & nachgelagerte Emissionen aus:
Bautätigkeit, Transporte, eingekaufte Produkte Nutzung der Liegenschaft (Mietstrom, Mobilität, Abfälle, Wasserverbrauch), Rückbau, Entsorgung

>>> www.ghgprotocol.org

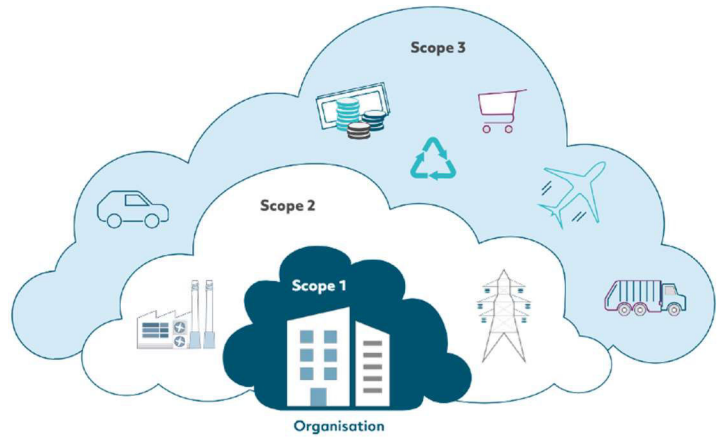
VEK

Die Initiative Vorbild Energie und Klima (VEK) ist eine Initiative des Bundes, in welcher Anbieter öffentlich relevanter Dienstleistungen und institutionelle Investoren ihren Beitrag zur Energiestrategie 2050 und zum Pariser Klimaübereinkommen von 2015 leisten. Der Fokus liegt auf Energieeffizienz, erneuerbaren Energien und neu auch auf klimaverträglichen Finanzflüssen.

Die Suva ist sowohl als öffentliche Dienstleisterin wie auch als institutionelle Investorin Teil der Initiative und rapportiert zusammen mit den anderen 16 Akteuren jährlich in einem gemeinsamen Bericht über die Fortschritte.

>>> www.vorbild-energie-klima.admin.ch

Abb. 30: Darstellung der Scopes



Quelle: Amstein + Walthert

Abb. 31: Vorbild Energie und Klima



Quelle: Bundesverwaltung UVEK

Impressum

Ersteller

Suva Abteilung Immobilien
Myriam C. Spinnler

Mitwirkung

Caroline Hunziker, Centerleiterin D4 Business Village Luzern
Martin Rey, Leiter Technisches Facility Management Suva

Quellenverweis

Suva Nachhaltigkeitsbericht 2023 Immobilien Direktanlagen

Verteiler

Mieter D4 Business Village Luzern
Mitarbeitende Abteilung Immobilien
Nachhaltigkeitsgruppe Suva

Erstellt im Dezember 2024 für Berichtsjahr 2023