



Nachhaltigkeitsbericht 2024

D4 Business Village Luzern

Zahlen & Fakten

Gesellschaft

Nachhaltigkeit ganzheitlich

0.38

ESI

± 0% zum Vorjahr

Mieterzufriedenheit

8.5/10

-1.8% zum Vorjahr

E-Ladestationen

14

Vorjahr: 14

Umwelt

Energieverbrauch

3.2

GWh

- 13.6% zum Vorjahr

Treibhausgasemissionen ¹⁾

7.3

t CO₂eq

- 14.8% zum Vorjahr

Photovoltaik

514

kWp

+ 29% zum Vorjahr

37

kWh/m²

- 13.6% zum Vorjahr

85

g CO₂eq/m²

- 14.8% zum Vorjahr

316

MWh

+ 38.6% zum Vorjahr

¹⁾ nach Methodik REIDA

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. Die Suva engagiert sich ökologisch, sozial und ökonomisch.

Als Anlegerin verfolgt die Suva mit ihrer neuen Strategie Immobiliendirektanlagen 2024-2028 das Ziel, bereits im Jahr 2040 Netto-Null Treibhausgasemissionen zu erreichen. Neben Massnahmen zur Eliminierung fossiler Energieträger gibt sie unter anderem einen CO₂-Absenkpfad vor mit dem Ziel Netto-Null Treibhausgasemissionen 2040. Das D4 Business Village Luzern wird an diesen Vorgaben gemessen.

Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht zeigt den aktuellen Stand per Ende 2024 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.

Den Mobilitätsbedürfnissen der Mieterschaft sowie der Besucher wird mit einer optimalen Verkehrsanbindung entsprochen. Jeweils eigene Bus- und S-Bahn-Haltestellen gewährleisten die gute Anbindung an den ÖV. Für Autofahrende ist das D4 Business Village Luzern ab der Autobahn A2 rasch zu erreichen. Zudem stehen 14 Parkplätze mit Ladestationen zur Verfügung.

>>> 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 Suva Immobilien	10
3.3	Absenkpfad Treibhausgase Suva Immobilien	10
3.4	Scope 3 bei Anlageimmobilien	10
3.5	Energieverbrauch D4	11
3.6	Treibhausgasemissionen D4	11
3.7	Scope 3 Emissionen D4	11
3.8	Zusammensetzung Energieträger	12
3.9	Photovoltaik	12
4	Wirtschaft	13
4.1	Angebotsentwicklung	13
4.2	Business Campus	13
5	Ausblick 2025	14
5.1	Online Marketing & Social Media	14
5.2	Mieterevents	14

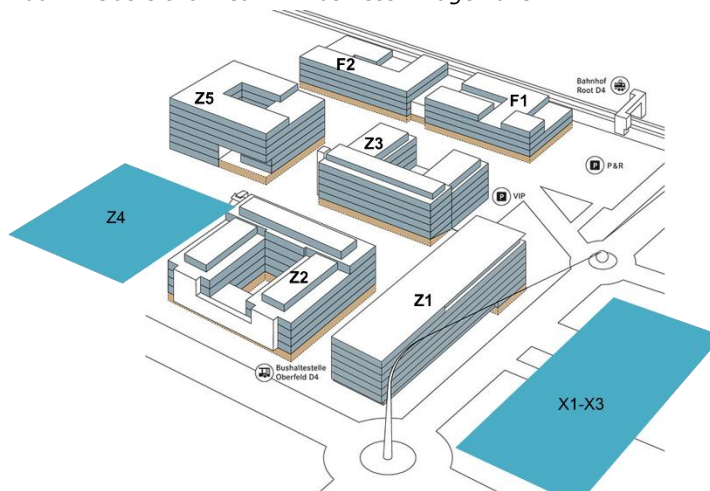
1 Nachhaltigkeit im Zentrum

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, der Gemeinde Root und Luzern Plus betreffend die Erhöhung des Wohnanteils und die damit verbundene Bebauungsplanänderung auf den Baufeldern X1-X3 sind im Gange.

Abb. 1: Übersicht Areal D4 Business Village Luzern

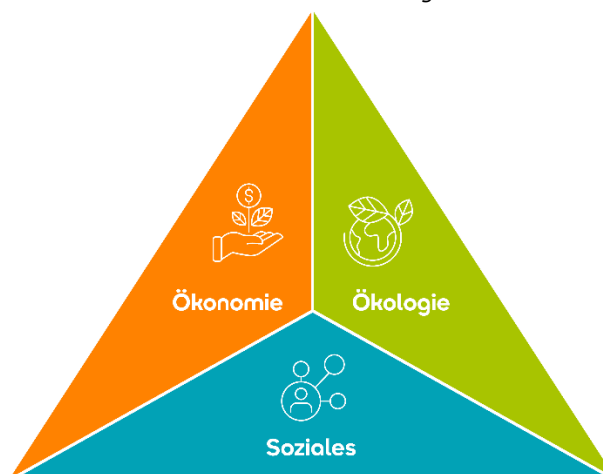


1.2 Strategische Vorgaben der Eigentümerin

Die Suva als Eigentümerin des D4 Business Village Luzern hat im November 2021 die Klimastrategie der Kapitalanlagen durch den Suva-Rat verabschiedet. Darauf fussen 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-Absenkpfad), welche auch für das D4 Business Village Luzern verbindlich sind.

Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht zeigt den aktuellen Stand per Ende 2024 des D4 Business Village Luzern auf.

Abb. 2: Die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit



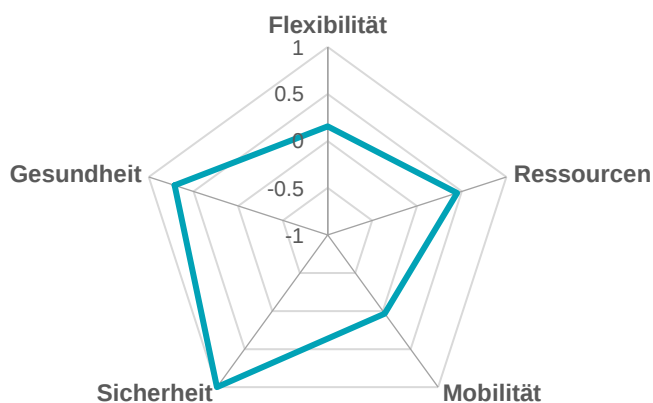
1.3 Nachhaltigkeit messen mit dem ESI

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® 2024 für das D4 Business Village Luzern liegt unverändert 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: ESIWeb by Meta-Sys AG

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 67'000 m² können Gewerbe-, Büro-, Lager-, Produktions-, Gastro- und, zu einem kleinen Teil, Ladenflächen flexibel gestaltet werden. So finden sich unterschiedlichste Branchen unter einem Dach.

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.

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 2024 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. 4: Luftbild des D4 Business Village Luzern

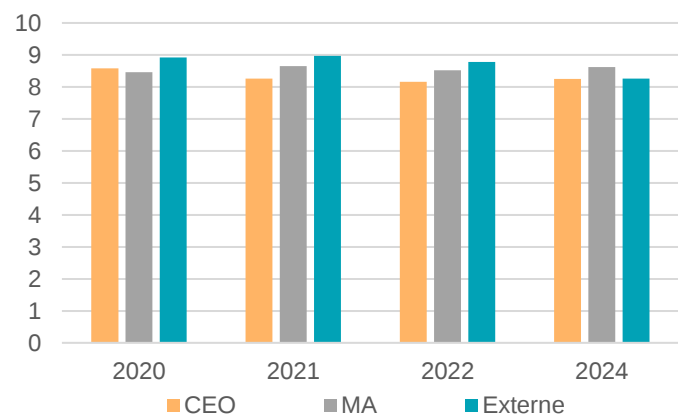


Abb. 5: Restaurant Oasis



Quelle: Foto Team D4

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.

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.

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

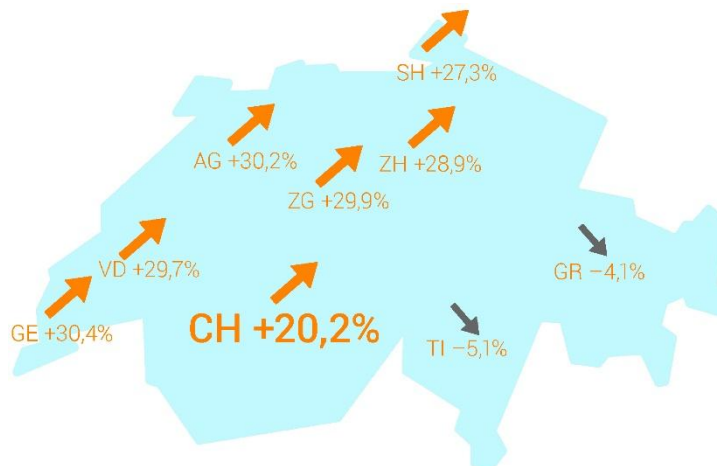
2.5 Haushaltsgrossen

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.

Abb. 7: Bevölkerungsentwicklung bis 2050 nach Regionen



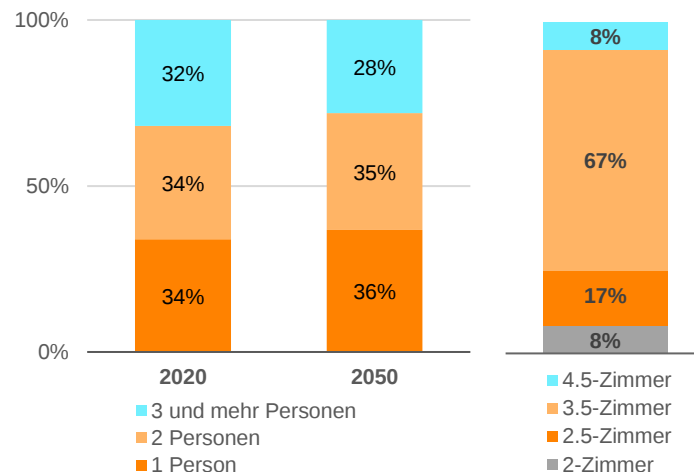
Quelle: BFS 2021 Bevölkerungsentwicklung Referenzszenario

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



Quelle: ccrs ESIWeb

Abb. 9: Privathaushalte im Kanton Luzern & Wohnungsmix D4



Quelle: BFS 2021, Szenario AM

2.6 Mobilität

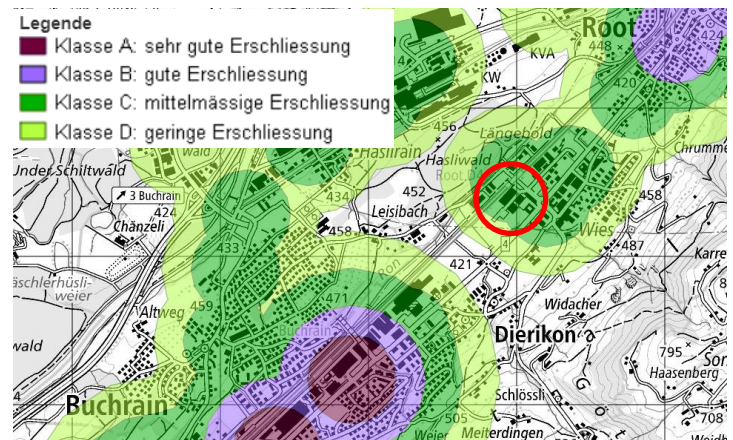
Die Lage direkt an der Bahnlinie zwischen Luzern und Rotkreuz und in unmittelbarer Nähe des Autobahnanschlusses Buchrain gewährleistet eine ausserordentlich gute Erreichbarkeit.

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 ist das Parksystem. Seit 2024 ist das öffentliche Parkhaus auf der App «Parkingpay» zu finden und die Parktickets können direkt über die App bezahlt werden.

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

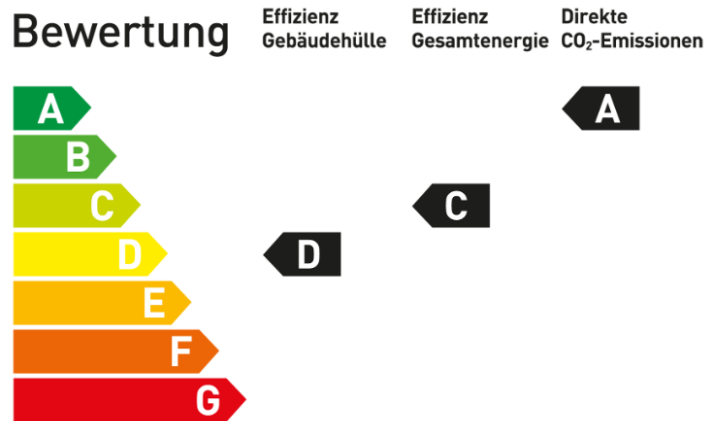
3.1 Gebäudeenergieausweis der Kantone GEAK

Für das D4 Business Village Luzern wurde 2022 für die Gebäude Z2 und Z3 je ein GEAK erstellt. 2024 wurde auch die Beurteilung der weiteren Gebäude in Auftrag gegeben, wobei für Gebäude F1 & F2 eine Gebäudeenergieanalyse anstelle eines GEAK erstellt worden ist, da es sich um Industriebauten handelt, für die kein GEAK ausgestellt werden kann.

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

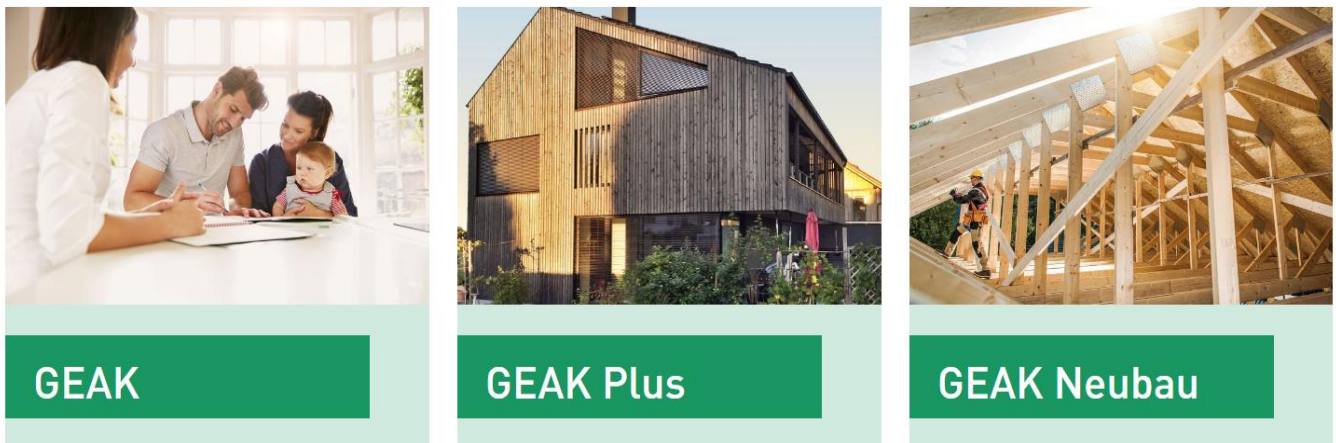
Alle Gebäude des D4 Business Village Luzern erfüllen die Anforderungen der Suva an Neubauten.

Abb. 13: Beispiel einer GEAK-Bewertung eines Gebäudes



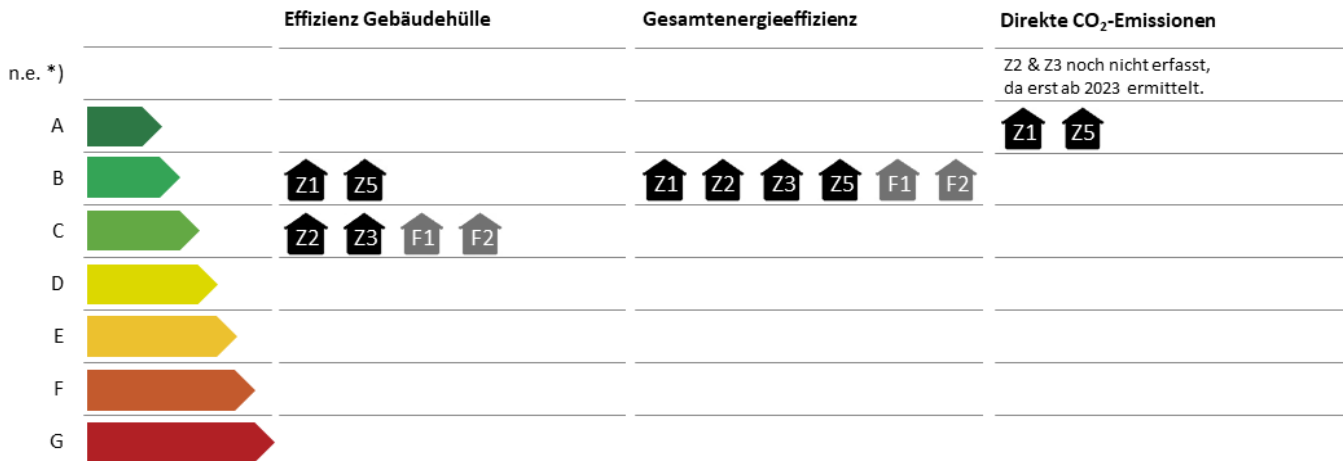
Quelle: www.geak.ch (ab 2023 neu, siehe Glossar S.15)

Abb. 14: Die drei GEAK-Produkte



Quelle: www.geak.ch

Abb. 15: Anzahl Gebäude in den einzelnen GEAK-Klassen



Für den Industriebau F1/2 kann kein GEAK erstellt werden. Es wurde stattdessen eine Gebäudeenergieanalyse 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 Abkommens 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.

Das aktuelle Szenario sieht eine Substitution der fossilen Brennstoffe bis 2040 vor. 2040 soll die Wärmeenergie für alle Liegenschaften der Suva hauptsächlich mit Fernwärme und durch Wärmepumpen gedeckt werden.

3.3 Absenkpfad Treibhausgase Suva Immobilien

Mit dem Beitritt zu REIDA per 2024 wurde auch deren Methodik für die Treibhausgasrapportierung übernommen (siehe Glossar, S.17).

Der Absenkpfad für das Suva-Portfolio wurde daher 2024 neu definiert mit dem Basisjahr 2020 und dem in der neuen Strategie gesetzten Ziel Netto-Null Treibhausgasemissionen (THGE) 2040.

Auf Grundlage der Mehrjahresplanung Stand Mitte 2024 wurden – unter Berücksichtigung energetischer Sanierung und fossilem Heizungersatz – die zu erwartenden Bruttoemissionen modelliert.

Die Scope 1 Emissionen sollen bereits vor 2040 auf Null absinken dank fossilfreiem Betrieb aller Liegenschaften. Bei Scope 2 sind von Zulieferern und Konsumenten weitere Anstrengungen nötig.

3.4 Scope 3 bei Anlageimmobilien

Während die Senkung der Scope 1 und 2 Emissionen seit einigen Jahren im Fokus steht, werden mit deren Verringerung die Scope 3 Emissionen immer relevanter (siehe Glossar S.16). Gemäss Greenhouse Gas Protocol sind diese THGE in 15 Kategorien aufgeteilt. Die drei wichtigsten für Immobilieninvestoren sind (siehe Abb. 18):

- 2 Investitionsgüter: Erstellung von Bauten
- 3 Brennstoff- und energiebezogene Tätigkeiten: z.B. Extraktion und Transport von Erdöl und -gas
- 13 Nachgelagert gemietete Liegenschaften: Emissionen, die vom Mieter verursacht werden, wie z.B. Mieterstrom

Beeinflussbar erscheinen insbesondere die Emissionen aus Bautätigkeit.

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

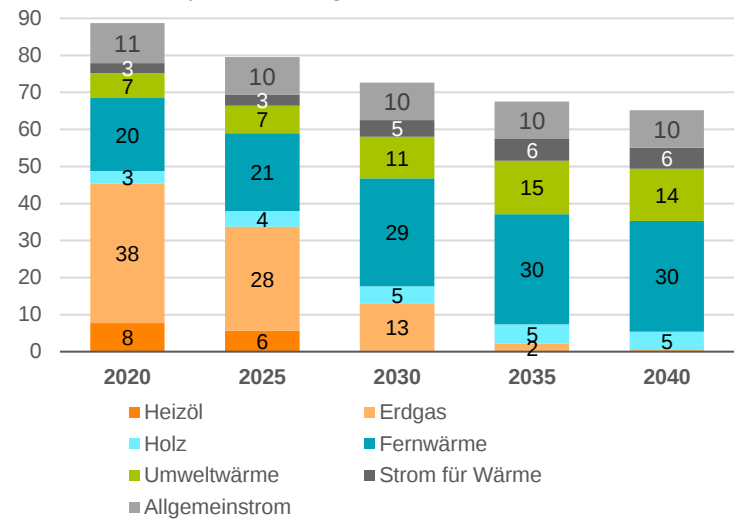


Abb. 17: Absenkpfad THGE (brutto) nach REIDA in kg CO₂eq/m²_{EBF}

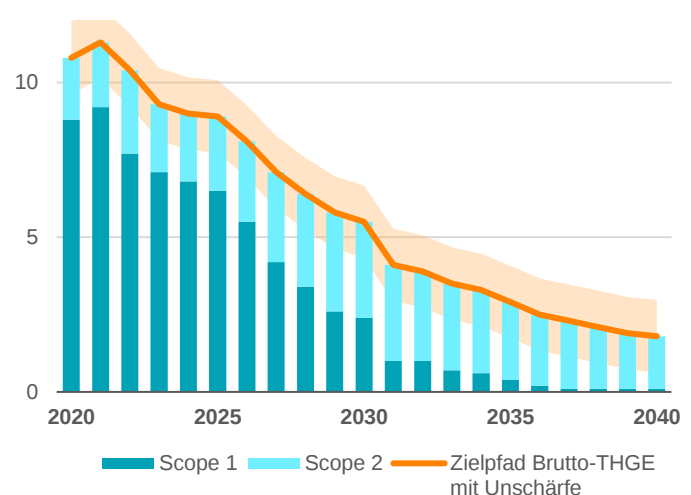
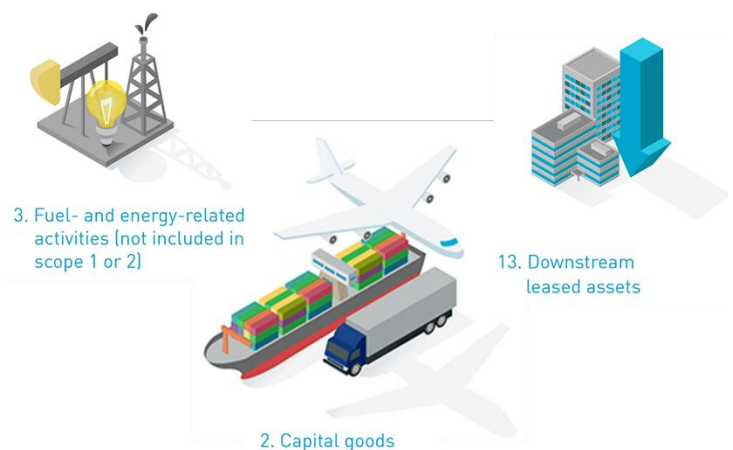


Abb. 18: Relevante Scope 3-Kategorien für Immobilieninvestoren



Quelle: www.adecesg.com / Greenhouse Gas Protocol

3.5 Energieverbrauch D4

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

Seit 2022 wird eine neue Energiestrategie verfolgt, welche das optimale Zusammenspiel von Holzschnitzelheizung (Hochtemperatur) und Wärmepumpen (Hoch- & Niedertemperatur) sowie die Nutzung des Geothermiespeichers auslotet.

Dank der erfolgreichen Umsetzung dieser betrieblichen Optimierungen ist der spezifische Energieverbrauch 2024 gegenüber dem Vorjahr von 42.9 auf 37.1 kWh/m² um 13.6% gesunken.

3.6 Treibhausgasemissionen D4

Das D4 Business Village Luzern wird seit 2020 ausschliesslich mit erneuerbaren Energieträgern beheizt. Die Energiezentrale mit Erdsonden-Wärmepumpe und Holzschnitzelheizung verursacht keine fossilen direkten Treibhausgasemissionen.

Rund 25% des benötigten Stroms für den Betrieb der Energiezentrale wird von der Photovoltaikanlage in Eigenproduktion erzeugt. Der eingekaufte Strom wird zu 100% aus Wasserkraft hergestellt.

Das D4 Business Village Luzern wird damit praktisch CO₂-neutral betrieben und die Zielwerte des vorgegebenen Absenkpfeils werden in vorbildlicher Weise bereits seit mehreren Jahren weit unterschritten.

3.7 Scope 3 Emissionen D4

Bei der umsichtigen Planung von Neu- oder Umbauten wird darauf geachtet, ressourcenschonend vorzugehen und graue Emissionen zu minimieren.

Durch die moderne Infrastruktur wird die Mieterschaft unterstützt, ihre Flächen emissionsarm zu nutzen. Ob LED-Beleuchtung oder erschwingliche Entsorgungsservices, im D4 Business Village Luzern ist eine Vielzahl von Möglichkeiten gegeben, den Betrieb nachhaltig zu gestalten. Auch der Arbeitsweg kann dank eigener Bushaltestelle und Bahnstation mit geringem CO₂-Ausstoss bewältigt werden.

Das D4 Business Village Luzern wird nachhaltig entwickelt und schafft für seine Mieterschaft optimale Voraussetzungen, einen emissionsarmen Betrieb zu realisieren.

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

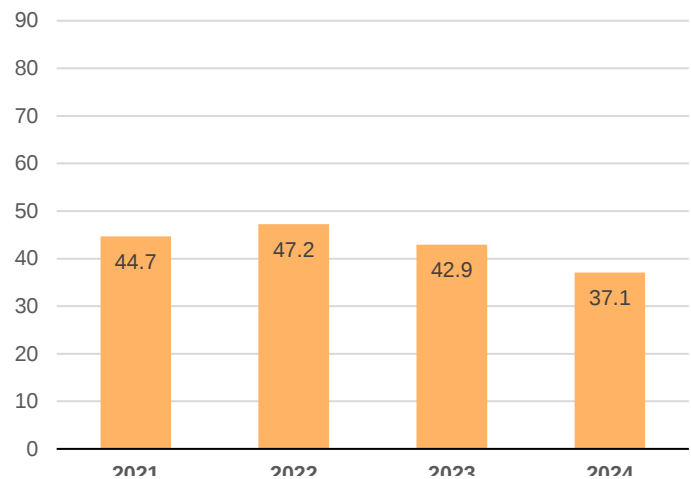


Abb. 20: Absenkpfad vs. IST in kg CO₂eq/m²_{EBF}

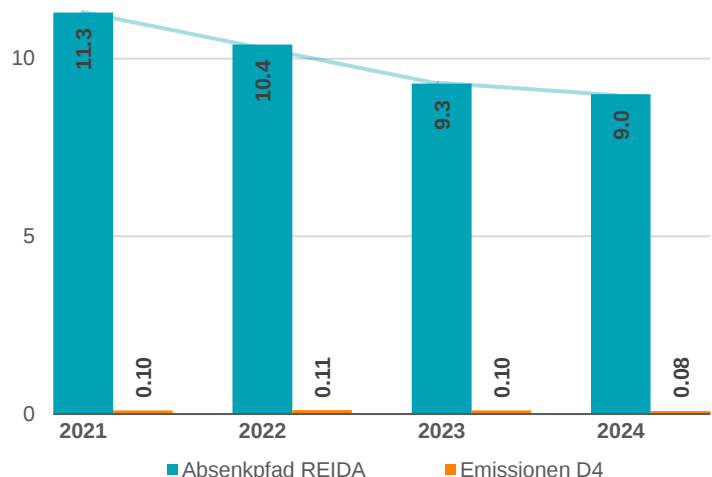


Abb. 21: Eigene S-Bahn-Haltestelle des D4 Business Village



3.8 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 Holzschnitzelheizung seit 2021 fossilfrei. Damit ist das D4 ein Vorzeigebjekt im Anlageportfolio der Suva.

3.9 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. 2023 kam eine Anlage auf dem Gebäude Z2 mit 150 kWp installierter Leistung hinzu.

Um das Potential der eigenen Stromproduktion weiter auszuschöpfen, wurde im September 2024 auf dem Gebäude Z3 eine PV-Anlage mit 114 kWp installierter Leistung in Betrieb genommen.

Diese Anlagen liefern Strom, der dem D4 Business Village Luzern zur Verfügung steht. Bei überschüssiger Produktion wird der Strom ins Netz der ckw eingespeist.

Die Stromproduktion auf den Dächern des D4 Business Village Luzern entspricht dem Stromverbrauch von etwa 102 Haushalten*).

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

Abb. 22: Zusammensetzung der Energieträger

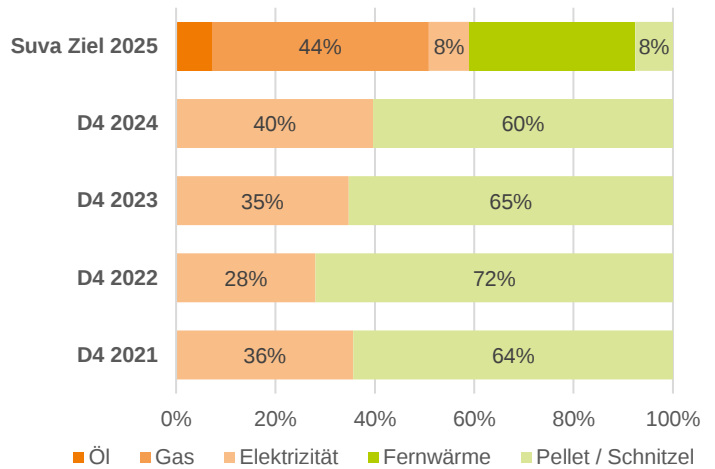
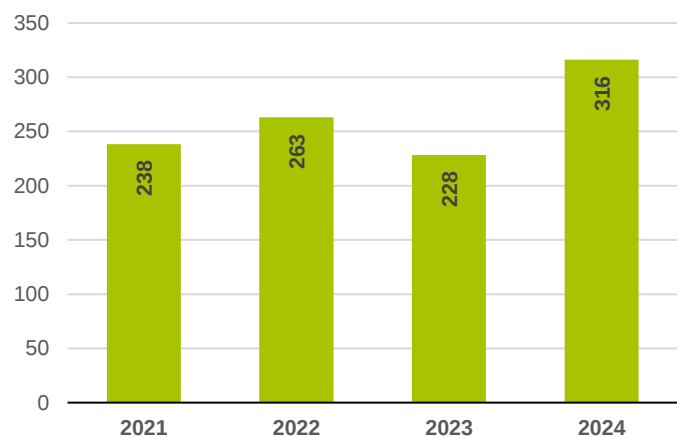


Abb. 23: Stromproduktion Photovoltaikanlagen in MWh



4 Wirtschaft

4.1 Angebotsentwicklung

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

Um dem wachsenden Bedürfnis nach Kleinbüros gerecht zu werden, wurden bis im Juni 2024 14 Kleinbüros im Platz 10, N4 realisiert. Drei Büros konnten bis Ende Oktober 2024 bereits vermietet und bezogen werden. Die gemeinsame Küche bringt für die Mieter als Treffpunkt mit tollem Ausblick auf den Innenhof einen grossen Mehrwert und wird von allen sehr geschätzt.

Abb. 24: Bereich mit Kleinbüros und Gemeinschaftsküche

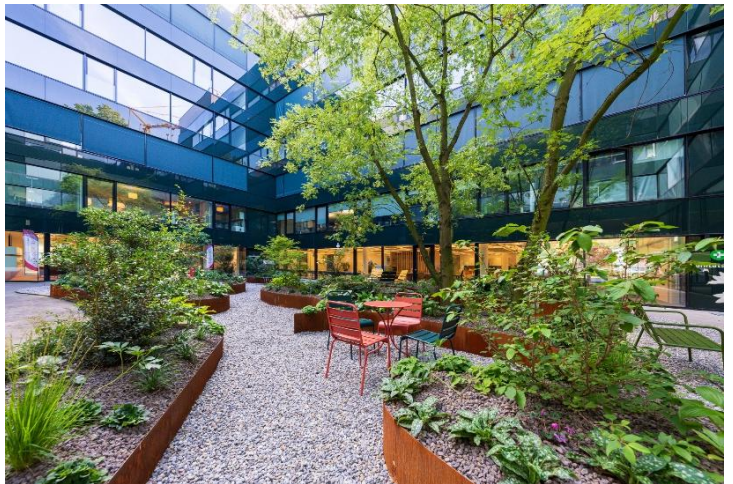


4.2 Business Campus

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: Roger Lustenberger Fotografie

5 Ausblick 2025

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 gesetzt. Dafür wird ab 2025 eine Corporate Storyteller & Content Creator engagiert, um die Marke D4 auch auf den Social-Media-Kanälen bekannter zu machen.

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

Bereits Ende 2024 wurde die neue Website des D4 Business Village Luzern live geschaltet. Die Navigation wurde 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 aussehstehenden Referenten und die Teilnehmer können sich von 12.00-13.00 Uhr zu einem spannenden Thema austauschen. Dazu gibt's Getränke, Sandwiches und etwas Süsses, so dass man nach dem Mittag gestärkt wieder an die Arbeit kann.

Abb. 26: Symbolbild



Quelle: Shutterstock

Abb. 27: Symbolbild



Quelle: Shutterstock

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. 28: 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.
E	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

Netto-Null

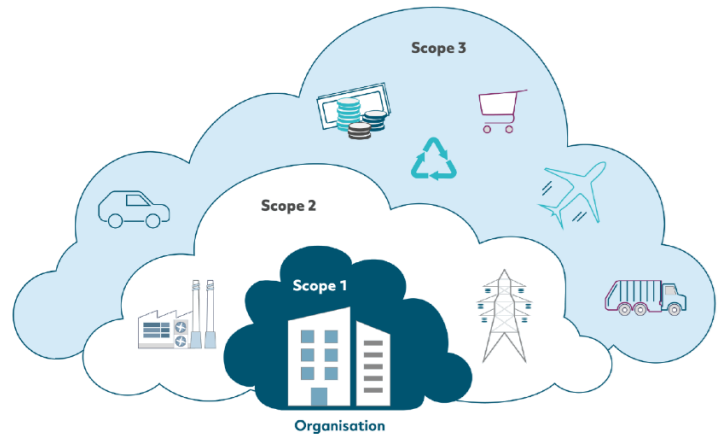
Solange Gebäude gebaut und betrieben werden, werden auch Treibhausgase ausgestossen. Brutto-Null Emissionen können also nicht erreicht werden. Deshalb spricht man von Netto-Null-Zielen.

Netto-Null bedeutet, dass alle durch Menschen verursachten Treibhausgasemissionen durch Reduktionsmassnahmen wieder aus der Atmosphäre entfernt werden müssen. Sogenannte Negativemissionen werden durch Projekte erreicht, welche direkt CO₂ aus der Atmosphäre entnehmen und längerfristig speichern.

Welche Massnahmen als anrechenbare Negativemissionen für die Erreichung von Netto-Null THGE gelten sollen, ist von der Bundespolitik noch nicht abschliessend geklärt.

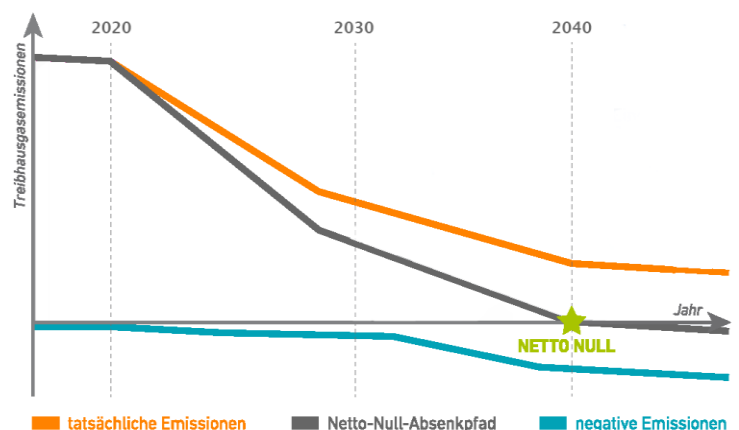
>>> www.swissclimate.ch/netto-null

Abb. 29: Darstellung der Scopes



Quelle: Amstein + Walther

Abb. 30: Bruttoemissionen – Negativemissionen = Nettoemissionen



Quelle: ETH Zürich (bearbeitet)

Glossar

REIDA

Die Real Estate Investment Data Association (REIDA) ist eine nicht profitorientierte Organisation. Sie hat zum Ziel, laufend die Marktdatenlage und das Marktwissen zu verbessern. REIDA bietet einen schweizweiten Immobiliendatensatz an, der auf Mietverträgen von Anlageimmobilien, Liegenschaftsabrechnungen, Transaktionen sowie Energie- und CO₂-Daten basiert.

Am jährlichen REIDA-Anlass werden die Markterkenntnisse einer breiteren Öffentlichkeit präsentiert und diskutiert.

>>> www.reida.ch

REIDA-Methodik

REIDA richtet sich für das CO₂eq-Emissionsreporting sowie -Benchmarking nach der Methodik und den Scope-Definitionen des international geltenden Greenhouse Gas Protocol (GHGP) und bestimmt die Emissionsfaktoren auf Grundlage der jeweils aktuellen Intep-Studie «Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor».

Der Bilanzumfang des REIDA CO₂eq-Reports umfasst den betrieblichen Energieeinsatz. Die Umweltkennzahlen für Energie und für CO₂eq werden in Abstimmung mit der AMAS (Asset Management Association Switzerland) als Leitgrösse für das Benchmarking definiert. Als primäre Bezugsgrösse dient die für die Schweiz normativ (SIA 380) festgelegte Bezugsgrösse, die Energiebezugsfläche (EBF).

>>> www.reida.ch/index.php/co2-benchmark

Abb. 31: Darstellung der Scopes



Quelle: www.reida.ch

Abb. 32: Erster Suva-REIDA-Report



Portfolio
Anlagenportfolio suva

Quelle: REIDA

Impressum

Ersteller

Suva Abteilung Immobilien
Myriam C. Spinnler

Mitwirkung

Roger Lustenberger
Martin Rey
Martin Bürke
Reto Burkart

Quellenverweis

Suva Nachhaltigkeitsbericht 2024 Immobilien Direktanlagen

Verteiler

Mieter D4 Business Village Luzern
Mitarbeitende Abteilung Immobilien
Nachhaltigkeitsgruppe Suva

Erstellt im September 2025 für Berichtsjahr 2024