

NACHHALTIGKEITSBERICHT 2025



INHALT

	Vorwort des CEO	3
1	Unternehmerische Verantwortung und Wesentlichkeit	4
2	Beitrag zu den UN Sustainable Development Goals	6
3	Nachhaltigkeitsprinzipien und -ziele	7
4	Erfolgsfaktoren und Umsetzungsmassnahmen	8
5	Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft	9
	Impressum	10

VORWORT DES CEO

Sehr geehrte Damen und Herren, geschätzte Vertreterinnen und Vertreter des Aktionariats

Gemeinsam mit dem Kanton Basel-Stadt und Swiss Life Asset Management AG entwickeln wir als Rhystadt AG das Klybeck-Areal auf Grundlage des Städtebaulichen Leitbildes weiter. Das Richtprojekt wurde durch die drei Planungspartner erfolgreich fertiggestellt und im November 2025 der Öffentlichkeit präsentiert. Der Kanton Basel-Stadt hat mit der Nutzungsplanung begonnen.

Ziel ist die Entwicklung eines zukunftsfähigen Stadtquartiers, das die industrielle Geschichte des Areals respektiert und zugleich neue Räume zum Wohnen, Arbeiten und Leben schafft. Nachhaltigkeit ist dabei ein zentraler Erfolgsfaktor der Transformation unserer Areale und unserer Geschäftstätigkeit.

Der Nachhaltigkeitsbericht 2025 gibt einen Überblick über unser Engagement sowie die aktuellen Entwicklungen auf dem Weg zu einem nachhaltigen Klybeck-Areal.



Christian Mutschler
CEO Rhystadt AG

1 UNTERNEHMERISCHE VERANTWORTUNG

Mit einer Fläche von rund 300'000 m² ist das Klybeck-Areal das grösste Transformationsareal im Kanton Basel-Stadt. Das Industriegebiet wird in den kommenden Jahrzehnten zu einem lebendigen, grünen und vielfältig nutzbaren Quartier entwickelt. Geplant sind Lebens- und Arbeitsräume für bis zu 15'000 Menschen sowie Angebote für Freizeit und Kultur. Die Entwicklung erfolgt ausschliesslich auf bereits bebauten Flächen, ohne zusätzliche Bodenversiegelung. Damit entstehen bis 2040 und darüber hinaus wichtige Impulse für Basel und das gesamte Dreiländereck.

Rhystadt AG ist Eigentümerin mehrerer Teilareale mit einer Gesamtfläche von rund 160'000 m² und verantwortet deren Bewirtschaftung, die Projektentwicklung sowie die Energieinfrastruktur des gesamten Areals. Nachhaltigkeit ist dabei ein zentraler Erfolgsfaktor und berücksichtigt unternehmerische, ökologische und soziale Aspekte gleichermaßen in Entwicklung, Sanierung und Betrieb. Das erfolgreich lancierte Richtprojekt der drei Planungspartner nimmt

Nachhaltigkeitsaspekte in umfassender Weise auf. Hierzu zählen u. a. die Planung von vielfältigen Frei- und Grünräumen, ein aktives Regenwassermanagement, Massnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas sowie ein übergeordnetes Mobilitätskonzept, mit dem Ziel, die Emissionen aus dem motorisierten Individualverkehr zu reduzieren sowie kürzere Wege und eine Verlagerung auf ressourcenschonende Verkehrsmittel zu erreichen. Eine transparente Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie wird durch eine klare Governance auf Ebene des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sichergestellt.



Abbildung 1: Blick Richtung Rhein

WESENTLICHKEITSANALYSE

Die Wesentlichkeitsanalyse identifiziert die relevanten Nachhaltigkeitsthemen und gibt einen Überblick über Nachhaltigkeitsziele. Die wesentlichen Themen für Rhystadt AG sind in der folgenden Wesentlichkeitsmatrix dargestellt und nach den Themen «Umwelt», «Governance», «Wirtschaft» und «Soziales» gegliedert. Für eine erfolgreiche Umsetzung der wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen verfolgen wir die ESG-Integration schrittweise über die gesamte Immobilien-Wertschöpfungskette.



Abbildung 2: Wesentlichkeitsmatrix

2 BEITRAG ZU DEN UN SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

Die Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen bilden den globalen Rahmen für nachhaltige Entwicklung. Die im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse identifizierten Themen stehen insbesondere in Bezug zu den SDGs 8 (Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum), 11 (Nachhaltige Städte und Gemeinden), 12 (Nachhaltiger Konsum und Produktion), 13 (Klimaschutz) und 17 (Partnerschaften zur Erreichung der Ziele).

SDG	Beschreibung	Wesentliche Themen
	SDG 8 - Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum Dauerhaftes, breitenwirksames und nachhaltiges Wirtschaftswachstum, produktive Vollbeschäftigung und menschenwürdige Arbeit für alle fördern.	<ul style="list-style-type: none"> • Verantwortungsvolle Geschäftsführung • Stabiles Wachstum und nachhaltige Profitabilität • Innovation und Digitalisierung
	SDG 11 - Nachhaltige Städte und Gemeinden Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten.	<ul style="list-style-type: none"> • Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung • Zukunftsfähige Lebensräume mit Qualität • Schaffung von bezahlbarem Wohnraum • Intelligente Infrastruktur
	SDG 12 - Nachhaltige/r Konsum und Produktion Nachhaltige Konsum- und Produktionsmuster sicherstellen	<ul style="list-style-type: none"> • Ressourcenschonendes Entwickeln und Bauen • Lokale Produkte und Dienstleistungen • Abfallvermeidung und Kreislaufwirtschaft
	SDG 13 - Massnahmen zum Klimaschutz Umgehend Massnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen.	<ul style="list-style-type: none"> • Energieeffizienz und CO₂-Reduktion • ESG-Risikomanagement • Erneuerbare Energie und Klimaneutralität • Biodiversität und Freiraum
	SDG 17 - Partnerschaften zur Erreichung der Ziele Umsetzungsmittel stärken und die globale Partnerschaft für nachhaltige Entwicklung mit neuem Leben erfüllen.	<ul style="list-style-type: none"> • Partnerschaften und Kooperationen • Stakeholder Engagement • Sensibilisierung von Dienstleistern und Partnern

Abbildung 3: Überblick relevante UN Sustainable Development Goals (SDG)

3 NACHHALTIGKEITSPRINZIPIEN UND -ZIELE

Die Nachhaltigkeitsstrategie ist unser Kompass in einer zunehmend komplexer werdenden Welt, in der globale Megatrends und lokale Entwicklungen verantwortungsvolle Entscheidungen für Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft erfordern.

Wir verfolgen einen ganzheitlichen Nachhaltigkeitsansatz, in dem wir wirtschaftliche Nachhaltigkeit und ein optimales Rendite-Risiko-Profil für unsere Anleger erreichen. In der ökologischen Betrachtung streben wir für das Klybeck-Areal die Optimierung der Energieeffizienz, der Reduktion der klimaschädlichen CO₂-Emissionen sowie den Ausbau der erneuerbaren Energie an.

Im Einklang mit den regulatorischen Anforderungen und Klimaschutzzielen des Kantons Basel-Stadt, der Schweiz und dem Pariser Klimaabkommen streben wir die Klimaneutralität bis 2037 an. Das Richtprojekt der Planungspartner orientiert sich an den Zielen und Massnahmen des Klimaschutzaktionsplans Kanton Basel-Stadt. Das Klybeck-Quartier zählt zu den Fokusgebieten von Basel, wobei eine Vielzahl von Massnahmen dazu beitragen, die Auswirkungen der Klimaerhitzung zu mildern und mehr Lebensqualität zu schaffen. Hierfür leisten wir einen aktiven Beitrag mit der Entwicklung des Klybeck-Areals.

4 ERFOLGSFAKTOREN UND UMSETZUNGSMASSNAHMEN

Für eine effiziente Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie setzen wir auf operative Nachhaltigkeitsmassnahmen, die sich in (1) *Label und Zertifizierungen*, (2) *Energieeffizienz und CO₂-Reduktion* sowie (3) *Benchmarking und Reporting* gliedern.



Abbildung 4: Operative Nachhaltigkeitsinitiativen im «3-Säulen-Modell» der Rhystadt AG

Im Zuge der Arealentwicklung streben wir eine SNBS-Areal-Zertifizierung an, die das Fundament für weitere Gebäude-Zertifizierungen ist. Gebäudelabel wie z.B. LEED, SNBS, Minergie, DGNB etc. kommen bedarfsgerecht gemäss den individuellen Mieteranforderungen zum Einsatz. Eine Vorprüfung der SNBS-Areal-Zertifizierung konnte bereits erfolgreich umgesetzt werden. Eine Vorzertifizierung wird zurzeit erarbeitet, mit dem Ziel, vor Auflage der Nutzungsplanung die Vorzertifizierung «SNBS-Areal» zu erreichen.

In der 2. Säule stehen Energieeffizienz und CO₂-Reduktion im Vordergrund. Mit fortschreitender Transformation des Klybeck-Areals bauen wir das Energie-Monitoring für den entwickelten Bestand aus und schaffen die Voraussetzung für eine umfassende Transparenz der Umweltkennzahlen und eine energetische Steuerung des Portfolios.

Die 3. Säule fokussiert sich auf Erfolgsmessung, Benchmarks und transparente Berichterstattung gemäss aktueller Nachhaltigkeitsstandards. Als Benchmark-Teilnahme kommen z.B. der führende Schweizer Nachhaltigkeitsbenchmark REIDA (Real Estate Investment Data Association) oder GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) in Frage.

5 UMWELT, WIRTSCHAFT UND GESELLSCHAFT

Das SNBS-Areal ermöglicht eine ganzheitliche Bewertung von Arealen in den Bereichen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt und lässt dabei grossen gestalterischen Freiraum. Im Fokus steht nicht das einzelne Gebäude, sondern die nachhaltige Qualität des gesamten Areals, wobei individuelle Schwerpunkte durch das Benotungssystem gesetzt werden können. Das System ist zertifizierbar, mit einer provisorischen Zertifizierung bereits in einer frühen Planungsphase. Eine spätere Verifizierung sowie eine Rezertifizierung im Betrieb sichern die langfristige Einhaltung der Anforderungen.

Die SNBS-Areal-Zertifizierung bietet eine klare Orientierung und schafft hohe Planungs- und Handlungssicherheit in allen Phasen. Eine Vorprüfung der einzelnen Kriterien zeigt, dass die hohen Anforderungen solide erfüllt werden können.




Bereiche	Themen	Kriterien	Vorprüfung
Gesellschaft	Qualität der Entwicklung	Ziele und Pflichtenhefte Städtebau und Architektur Governance und Partizipation Arealentwicklung	Ergebnis: > 5.25 / 6.00 
	Angebot der Erreichbarkeit	Erreichbarkeit und Angebot im Umfeld Zugang und Erschliessung des Areals	
	Gebrauchsqualität	Räume sozialer Interaktion	
	Wohlbefinden und Gesundheit	Mikroklima	
Wirtschaft	Lebenszyklus	Lebenszykluskosten Bewirtschaftungskonzept Wiederverwendung	Ergebnis: ~ 5.00 / 6.00 
	Nutzbarkeit	Naturgefahren Bezahlbare Nutzungen Anpassungsfähigkeit	
	Regionalökonomie	Regionale Wertschöpfung	
	Vernetzung	Konnektivität	
Umwelt	Klimaschutz	Treibhausgasemissionen Erstellung Treibhausgasemissionen Betrieb Treibhausgasemissionen Mobilität	Ergebnis: ~ 5.00 / 6.00 
	Energie	Energiebedarf Erstellung Energiebedarf Betrieb Energiekonzept	
	Ressourcenschonung und Umweltschutz	Baustelle Betrieboptimierung Mobilitätsmassnahmen Elektro-Mobilität Kreislaufwirtschaft Nutzung	
	Natur und Landschaft	Biodiversität Wasser Haushälterische Bodennutzung	

Abbildung 5: SNBS-Areal Kriterien und Ergebnisse der Vorprüfung

Impressum

Herausgeber

Central Real Estate Holding AG
Feldeggstrasse 26
CH-8008 Zürich
+41 44 276 40 56
info@centralrealestate.ch
www.centralrealestate.ch

Anmerkung des Herausgebers
Text: Nova Property Fund Management AG

Fotografie

René Dürr | Zürich, www.reneduerr.ch

© Central Real Estate Holding AG 2026

Disclaimer

«Dieses Dokument stellt keine Werbung oder Beratung jeglicher Art dar und darf nicht als Angebot, Empfehlung oder Aufforderung angesehen werden, um in Finanzinstrumente zu investieren oder Finanztransaktionen abzuschliessen. Das Dokument und die darin enthaltenen Informationen basieren in keiner Weise auf einer Berücksichtigung der persönlichen Umstände des Empfängers und dienen daher nicht als Ersatz für die Beratung durch unabhängige Finanz- und Rechtsspezialisten. Die Central Real Estate Holding AG lehnt jede Haftung für direkte, indirekte oder Folgeschäden, einschliesslich entgangener Gewinne, Schäden, Kosten, Ansprüche oder Aufwendungen, die sich aus Ihrem Vertrauen in das Dokument oder Informationen daraus ergeben, ab. Der Bericht enthält Aussagen bezüglich künftiger finanzieller und betrieblicher Entwicklungen und Ergebnisse sowie andere Prognosen in Bezug auf das Potenzial von Projekten und Diskussionen betreffend Anlagestrategie, Pläne oder Absichten, die alle zukunftsgerichtet sind oder subjektive Einschätzungen beinhalten. Dasselbe gilt für Aussagen, die Worte wie «erwartet», «plant», «geht davon aus», «glaubt», «schätzt ein», «ist der Auffassung» und dergleichen verwenden. Alle diese Aussagen werden auf der Grundlage von Einschätzungen, Annahmen und Erwartungen gemacht, die der Gesellschaft im gegenwärtigen Zeitpunkt der Erstellung des Berichts vorliegen und als angemessen erscheinen. Bei solchen Aussagen handelt es sich lediglich um Prognosen, die sich im Nachhinein als irrtümlich bzw. nichtzutreffend erweisen oder ändern und von den tatsächlichen Ergebnissen, von der Finanzlage, von den Entwicklungen, Leistungen und Erwartungen abweichen können. Solche zukunftsgerichteten Aussagen sind daher mit der gebotenen Vorsicht zur Kenntnis zu nehmen, da sie naturgemäss bekannte und unbekannt Risiken beinhalten, Unsicherheiten bergen und von anderen Faktoren beeinträchtigt werden können. Die Central Real Estate Holding AG übernimmt keinerlei Verpflichtung, zukunftsorientierte Aussagen in diesem Bericht zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund neuer Informationen, zukünftiger Ereignisse oder Ähnlichem zu aktualisieren.»