

# Nachhaltigkeitsbericht

## 219 Nachhaltigkeitsbericht

- 220 Highlights 2023
- 222 Nachhaltigkeit in unserer Geschäftsstrategie

## 228 Portfolio

- 230 Fokus-Thema: CO<sub>2</sub>-Absenkpfad in Anlehnung an CRREM
- 232 Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen und Ressourcenschonung
- 244 Nutzungsflexibilität
- 246 Lokale Entwicklung

## 254 Mieterinnen und Mieter

- 254 Operationelle Effizienz
- 257 Fokus-Thema: Erfassung von Mieterstrom und Berechnung von Scope 3
- 259 Service-Orientierung und Wohlbefinden der Mieterinnen und Mieter

## 266 Mitarbeitende

- 267 Unternehmenskultur
- 272 Fokus-Thema: Büroinfrastruktur als Treiber für organisatorische Veränderungen
- 274 Mitarbeitendenförderung und -bindung
- 276 Mitarbeitendengesundheit und Wohlbefinden

## 284 Finanzen und Offenlegung

- 284 Finanzstärke
- 285 Transparenz und ethisches Geschäftsgebaren
- 288 Fokus-Thema: TCFD-Reporting

## 298 Kennzahlen

- 298 EPRA Nachhaltigkeitskennzahlen – Umwelt
- 300 EPRA Nachhaltigkeitskennzahlen – Sozial
- 302 EPRA Nachhaltigkeitskennzahlen – Governance
- 303 Abgrenzungen und Erklärungen zu den Kennzahlen
- 310 Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

# Highlights 2023

## CO<sub>2</sub>-Emissionen

Pro Quadratmeter Mietfläche konnten wir die CO<sub>2</sub>e-Emissionen im Vergleich zum Vorjahr von 10.3 kg/m<sup>2</sup> auf 8.9 kg/m<sup>2</sup> senken. Dies entspricht einer Reduktion von 13.3%.

# - 13.3%

## Fokus auf Ergonomie

2023 wurden an allen Standorten sämtliche Arbeitsplätze ergonomisch überprüft und Mitarbeitende entsprechend durch Fachpersonen beraten.



## Green Finance-Ansatz

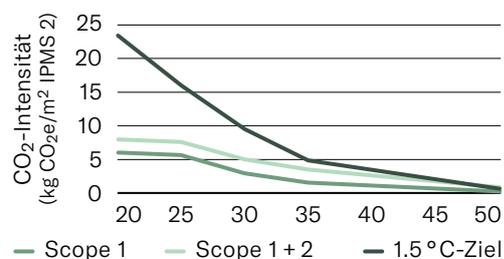
Seit Frühling 2023 sind alle unsere Anleihen und Bankkredite mit der Nachhaltigkeitsstrategie und besonders unserer Verpflichtung zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen verknüpft. Dies unterstreicht den Stellenwert von Nachhaltigkeit als integraler Bestandteil unserer Strategie.



## 1.5 °C-Ziel

Wir haben unseren CO<sub>2</sub>-Absenkpfad mit dem 1.5 °C-De karbonisierungspfad von CRREM verglichen. Aus heutiger Sicht sind wir mit unserem Portfolio auf gutem Weg, unseren Beitrag zum 1.5 °C-Ziel zu leisten («1.5 °C-Ziel aligned»).

Absenkpfad – PSP vs. 1.5 °C-Ziel



### Ausbau der Photovoltaik-Leistung

2023 wurden zusätzliche 338 kWp Photovoltaik-Kapazität installiert. Im Berichtsjahr haben wir mit unseren eigenen Photovoltaik-Anlagen rund 1 574 MWh umweltfreundlichen Solarstrom produziert.



### Benchmarks und Awards

Unsere Transparenz und gute Leistung im Bereich Nachhaltigkeit wird auch durch externe Ratings bestätigt.



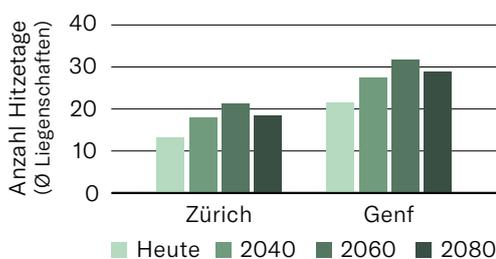
### TCFD-Reporting

In diesem Geschäftsbericht rapportieren wir erstmals nach den Anforderungen von TCFD (Taskforce on Climate-Related Financial Disclosures) und kommunizieren detailliertere Informationen über unsere Einschätzung der physischen Risiken im Zusammenhang mit Klimawandel.

### Biodiversität

Das Begrünungsprojekt an der Seestrasse 353 in Zürich mit besonderem Fokus auf Biodiversität wurde 2023 umgesetzt und hat schon viele positive Rückmeldungen erhalten. Dieses Pilotprojekt soll als Vorlage für weitere Biodiversitätsprojekte im Portfolio dienen.

Anzahl Hitzetage Städtevergleich: RCP 4.5



# Nachhaltigkeit in unserer Geschäftsstrategie

Unser Kerngeschäft ist die Vermietung von Geschäftsliegenschaften in der Schweiz. Dieses langfristig orientierte Geschäftsmodell bedingt, dass wir unsere Verantwortung gegenüber Menschen und Umwelt als integralen Bestandteil unserer Strategie wahrnehmen.

Seit über zehn Jahren berichten wir im Jahresbericht über unsere Anstrengungen im Bereich Nachhaltigkeit. Externe Benchmarks wie CDP oder GRESB attestieren uns, dass wir auf dem richtigen Weg sind.

Geschäftsliegenschaften können nur nachhaltig sein, wenn sie vermietet sind und langfristig gute Mieterträge erbringen. Dies setzt voraus, dass unsere Mieter zufrieden sind und die Mietobjekte den sich ändernden Ansprüchen bezüglich Objekt- und Standortqualität, Preis und Serviceleistung genügen. Nachhaltigkeit ist deshalb integraler Bestandteil unserer Geschäftsstrategie und baut auf unseren Werten auf. Unsere Mitarbeitenden, Mieter, Geschäftspartner, Investoren sowie die Öffentlichkeit sind für uns entscheidende Anspruchsgruppen. Durch Offenheit, Transparenz und regelmässigen Dialog sind wir bestrebt, deren Anliegen für den Erfolg unseres Unternehmens aufzunehmen, zu reflektieren und soweit sinnvoll umzusetzen. Mehr zu unseren Werten und unserem Dialog mit verschiedenen Anspruchsgruppen ist auf unserer Website zu finden.

[www.psp.info/werte](http://www.psp.info/werte)

Im Jahr 2019 haben wir erstmals eine Wesentlichkeitsanalyse (Materialitätsanalyse) durchgeführt und 2021 überarbeitet. Wir haben geprüft, ob die Ansprüche unserer Stakeholder und die Auswirkungen unserer Arbeit auf Umwelt und Gesellschaft in unserer Geschäftsausrichtung angemessen reflektiert werden. Zudem haben wir uns überlegt, in welchen Bereichen wir einen wirkungsvollen Beitrag zur Erreichung der UNO-Nachhaltigkeitsziele (UN Sustainable Development Goals, UN SDGs) leisten können und müssen. Die Analyse resultierte in der Definition von 12 Themenbereichen in 4 Wirkungsbereichen, mit denen wir die wichtigsten Ansprüche assoziieren konnten. Mehr zur Wesentlichkeitsanalyse ist auf unserer Website zu finden.

[www.psp.info/nachhaltigkeit](http://www.psp.info/nachhaltigkeit)

### Unsere 12 materiellen Themen

Diese bilden die Basis für die Definition und Priorisierung unserer Initiativen im Bereich Nachhaltigkeit.

 Ziel 7.2 Ziel 12.2 Ziel 13.1 <b>CO<sub>2</sub>-Reduktion/ Ressourcenschonung</b>	<b>Portfolio</b>	<b>Mieterinnen und Mieter</b>	 Ziel 7.3 Ziel 11.6 <b>Operationelle Effizienz</b>
 Ziel 8.4 Ziel 9.1 <b>Nutzungsflexibilität</b>			 Ziel 13.3 <b>Service-Orientierung</b>
 Ziel 11.3/11.4/11.6 Ziel 15.5 <b>Lokale Entwicklung</b>			 Ziel 3/3.9 <b>Wohlbefinden der Mieter</b>
<b>Finanzstärke</b>	<b>Finanzen und Offenlegung</b>	<b>Mitarbeitende</b>	 Ziel 5.1/5.5 Ziel 10.2 <b>Unternehmenskultur</b>
 Ziel 17.16/17.17 <b>Transparenz</b>			 Ziel 4.3/4.4 <b>Förderung und Ausbildung der Mitarbeitenden</b>
 Ziel 16.5 <b>Ethisches Geschäftsgebaren</b>			 Ziel 3 <b>Gesundheit und Wohl- befinden der Mitarbeitenden</b>

Relevante UNO-Nachhaltigkeitsziele

Relevante UNO-Nachhaltigkeitsziele

Die Diskussion und Steuerung der Nachhaltigkeitsinitiativen bei PSP Swiss Property läuft über ein neunköpfiges Gremium mit Vertreterinnen und Vertretern der Bereiche Immobilienbewirtschaftung, Bau, Asset Management, Business Development, Transaktionen, Personal und Kommunikation unter der Leitung des Chief Investment Officer und mit Koordination durch den Sustainability & Communications Manager («Nachhaltigkeits-Taskforce»). Die Nachhaltigkeitsinitiativen werden mit der Geschäftsleitung besprochen, welche die vorgeschlagenen Massnahmen und deren Priorisierung halbjährlich überprüft. Als Mitglied der Nachhaltigkeits-Taskforce ist der CIO das Bindeglied zwischen Geschäftsleitung und Taskforce. Alle Abteilungen mit klarer Verbindung zu Klimazielen (Asset Management, Bau, Bewirtschaftung) rapportieren an den CIO. Aufgrund seiner Verantwortung für den Investitionsplan unseres Immobilienportfolios spielt er eine Schlüsselrolle bei Entscheiden über Massnahmen zur CO<sub>2</sub>-Reduktion im Portfolio. Andere Massnahmen auf Liegenschaftsebene werden nicht zwangsläufig über die Taskforce gesteuert, sondern werden oft auch in Absprache mit dem CIO direkt im jeweiligen Geschäftsbereich umgesetzt.



Der Verwaltungsrat wird bei Bedarf über wichtige Änderungen oder Neuerungen in der Nachhaltigkeitsstrategie und den Klimarisiken orientiert.

Der Nachhaltigkeitsbericht erläutert unsere Aktivitäten im Berichtsjahr und die Schwerpunkte für das kommende Jahr, beschreibt die Priorisierung und Organisation im Bereich Nachhaltigkeit und liefert die entsprechenden Kennzahlen. Die folgende Tabelle liefert eine Übersicht über die langfristigen Ziele und die Prioritäten für das Berichtsjahr und das Geschäftsjahr 2024.

Detailliertere Informationen zu unseren Zielen und Massnahmen sind im Folgenden in den Kapiteln «Portfolio», «Mieterinnen und Mieter», «Mitarbeitende» und «Finanzen und Offenlegung» zu finden.

Materielle Themen	Langfristige Strategie	KPI
<b>Portfolio</b>		
<b>CO<sub>2</sub>-Reduktion/ Ressourcenschonung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Reduktion CO<sub>2</sub>-Emissionen um 50% bis 2035</li> <li>– Netto Null CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2050</li> <li>– 100% des Eigentümer-bezogenen Stroms aus erneuerbaren Quellen bis 2025</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup></li> <li>– kWh/m<sup>2</sup></li> <li>– kWp installierte Photovoltaik-Leistung</li> </ul>
<b>Nutzungsflexibilität</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ausbau Photovoltaik-Leistung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– % zertifizierte Liegenschaften</li> </ul>
<b>Lokale Entwicklung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Stärkung der Kreislaufwirtschaft</li> <li>– Aufwertung der Liegenschaftsumgebung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wüest ESG-Rating</li> <li>– Grösse des Green Asset Portfolios</li> </ul>
<b>EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen – Umwelt S. 298–299</b>		
<b>Mieterinnen und Mieter</b>		
<b>Operationelle Effizienz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Hohe Mieterzufriedenheit</li> <li>– dank erstklassigen Mietflächen, die den Nutzungsansprüchen genügen und das Wohlbefinden fördern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Jährliche LfL-Verbesserung des Energie- und Wasserverbrauchs (kWh/y bzw. m<sup>3</sup>/y)</li> </ul>
<b>Service-Orientierung</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Tendenz der Mieterbefragung (interner KPI)</li> </ul>
<b>Wohlbefinden der Mieter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– dank enger Betreuung</li> <li>– Verstärkter Einbezug der Mieterinnen und Mieter in Nachhaltigkeitsbemühungen</li> <li>– zur Verbesserung der Energieeffizienz</li> <li>– zur Reduktion des Wasserverbrauchs</li> <li>– zur Reduktion des Abfallaufkommens</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– % Mieterumsatz mit Green Lease</li> </ul>
<b>EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen – Umwelt S. 298–299 und Sozial S. 301</b>		
<b>Mitarbeitende</b>		
<b>Unternehmenskultur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Anhaltend hohe Zufriedenheit der Mitarbeitenden</li> <li>– dank einer angenehmen, respektvollen Unternehmenskultur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– KPI zu Diversität</li> <li>– KPI zu Entwicklung, Ausbildung und Fluktuation</li> </ul>
<b>Förderung und Ausbildung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– dank ausgezeichneten Anstellungsbedingungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– KPI zu Gesundheit und Sicherheit</li> </ul>
<b>Gesundheit und Wohlbefinden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– dank einer inspirierenden und gesundheitsfördernden Infrastruktur</li> <li>– Sicherstellung der Arbeitsmarktfähigkeit</li> <li>– dank Förderung der fachlichen Kompetenzen</li> <li>– dank Unterstützung in der beruflichen Entwicklung</li> <li>– Erhalten einer diversen Belegschaft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ergebnisse aus Mitarbeitenden-Umfrage</li> </ul>
<b>EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen – Sozial S. 300</b>		
<b>Finanzen und Offenlegung</b>		
<b>Finanzstärke</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Konservative Finanzierungspolitik mit adäquater Verschuldungsquote</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kreditrating</li> <li>– Eigenkapitalquote</li> </ul>
<b>Transparenz und ethisches Geschäftsgebaren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Nachhaltige Finanzierung, die dem Portfolio entspricht</li> <li>– Ebitda-Marge von ca. 80%</li> <li>– Operativ erwirtschaftete Dividende</li> <li>– Offenlegung nach IFRS und EPRA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ebitda</li> <li>– Ausgeschüttete Dividende</li> </ul>
<b>Kennzahlen S. 10–13</b>		
<b>EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen – Corporate Governance S. 302</b>		

**Prioritäten 2023: Stand Zielerreichung**

**% Prioritäten 2024**

<b>Kreislaufwirtschaft:</b> Stärkere Integration in Prozesse: einige Beispiele von Wiederverwendung	50%	<b>CO<sub>2</sub>-Absenkpfad:</b> Abschluss Implementation in Investitionsplanungs-Tool (Schulung, Roll-out, Plausibilisierung)
<b>«Embodied carbon»</b> von Neubauten und Sanierungen: Durchführung PSP-Academy, Aufbereitung von Informationen, Infos in Bau-Abteilungssitzung	100%	
<b>CO<sub>2</sub>-Absenkpfad:</b> Weitere Integration in Investitionsplanung vorangetrieben, Analyse im Hinblick auf 1.5 °C-Dekarbonisierungspfade durchgeführt	100%	<b>Klimawandel-Adaptation:</b> Vertiefte Analyse einzelner Liegenschaften, Erfassung Stand Resilienz im Portfolio
<b>Physische Klimarisiken:</b> Systematische (quantitative) Auswertung durchgeführt	100%	
<b>Fernwärme- und Fernkältenetze und Photovoltaik-Anlagen:</b> Fortführung Strategie	100%	<b>Fernwärme- und Fernkältenetze und Photovoltaik-Anlagen:</b> Fortführung Strategie, konkretere Ausformulierung Photovoltaik-Strategie
<b>Biodiversität:</b> Pilotprojekt Seestrasse 353, Zürich finalisiert, Fassadenbegrünung Parkhaus P-West, Zürich, Potential Dachflächen für verschiedene Nutzungen erfasst	100%	<b>Biodiversität:</b> Informationsanlass zur Sensibilisierung, Sicherstellung Know-how-Transfer zu Insights aus Pilotprojekt Seestrasse 353, Zürich
<b>Wüest ESG-Rating:</b> Ratings der Green Assets offengelegt, detaillierte Analyse der Datenanforderungen des revidierten Ratings durchgeführt	75%	<b>Wüest ESG-Rating:</b> Informationsanlässe zur Etablierung als Arbeitsinstrument, Systematische Integration der Datenanforderungen in Tools
<b>Green Leases:</b> Erweiterung Nachträge auf weitere grosse Mieter beschränkt, dafür Einführung einer Nachhaltigkeitsklausel für alle neuen Mietverträge	100%	<b>Green Leases:</b> Erarbeitung Umsetzungsplan für systematische Implementation von Nachhaltigkeitsklauseln in Mietverträgen
<b>Mieterausbau:</b> Entwurf für Mieter-Booklet zu Nachhaltigkeit im Mieterausbau erstellt	25%	<b>Mieterausbau:</b> Fertigstellung Mieter-Booklet zu Nachhaltigkeit im Mieterausbau
<b>Nachhaltigkeitsziele und -massnahmen in der Bewirtschaftung («Optima»):</b> Datenanforderungen integriert in umfassenderes Datenmanagement-Projekt	50%	
<b>Betriebsoptimierung:</b> Ausbildungsanlässe für Mitarbeitende der Bewirtschaftung und Hauswarte durchgeführt	100%	<b>Abfall:</b> Testen von sinnvollen Möglichkeiten zur Erfassung des Abfallaufkommens in unseren Liegenschaften
<b>Mieterstrom:</b> Pilotversuch zur effizienten Erfassung des Stroms durchgeführt, Scope 3-Emissionen auf dieser Basis geschätzt	100%	<b>Mieterstrom:</b> Einführung eines systematischen Erfassungsprozesses, Berechnung und Auditierung von Scope 3 Kategorie 13 («Downstream Leased Assets»)
<b>Mieterbefragung:</b> Durchgeführt, Abschluss Dezember 2023/ Januar 2024	100%	<b>Mieterbefragung:</b> Detaillierte Auswertung, Erarbeitung Massnahmen
<b>Betriebliches Gesundheitsmanagement:</b> Massnahmen fortgesetzt mit Fokus auf Ergonomie, physische Gesundheit, Durchführung PSP-Academy zu Schlafgesundheit	100%	<b>Betriebliches Gesundheitsmanagement:</b> Weiterführung Massnahmen, mit Fokus auf psychische Gesundheit und Resilienz
<b>Gesundheitsumfrage:</b> Follow-up durchgeführt, Umfrage zu Gebrauch von Fitnessgeräten im Standort Zürich	100%	<b>Great Place to Work:</b> Durchführung einer erneuten Mitarbeitendenbefragung
<b>Nachhaltigkeit im eigenen Büro:</b> Sensibilisierung im Bereich Stromverbrauch und Entsorgungskonzept teilweise umgesetzt, erschwert durch Bauarbeiten	50%	<b>Lohnleichheit:</b> Erneute Lohnleichheitsanalyse
<b>Finanzierung:</b> Publikation Green-Bond-Report Q1 2023 erfolgt	100%	<b>Green Equity:</b> Adaptation der Green Equity Principles und Akkreditierung als «Green Equity» an der Schweizer Börse
<b>Lieferkette:</b> Implementierung Verhaltenskodex für Lieferanten für Bau und IT umgesetzt	75%	<b>Lieferkette:</b> Abschluss Implementierung Verhaltenskodex auf allen Ebenen
<b>Kinderarbeit:</b> Abklärungen bezüglich VSoTR (Kinderarbeit und Konfliktmineralien) erfolgt	75%	<b>Kinder- und moderne Sklavenarbeit:</b> Prozesse für Abklärungen bei Baumaterialien verfeinern
<b>Transparenz zu Klimarisiken:</b> Erstmalige Umsetzung TCFD-Reporting im Geschäftsbericht 2024	100%	<b>Transparenz zu Klimarisiken:</b> Weiterführung Umsetzung TCFD-Anforderungen
<b>Cyberrisiken:</b> Risikoanalyse zu Cyberrisiken durch unabhängigen Partner geprüft und vertieft	100%	

# Portfolio

Wir fokussieren uns auf gut erschlossene, zentral gelegene Immobilien, die neben der wirtschaftlichen Wertschöpfung auch den sozialen Ansprüchen der Menschen gerecht werden und die Umwelt möglichst wenig belasten. Seit der Lancierung unseres Nachhaltigkeitsprogramms im Jahr 2010 ist es uns gelungen, die spezifischen Treibhausgasemissionen unserer Liegenschaften um 54% zu senken.

Schonung von Ressourcen und Minimierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen über den ganzen Lebenszyklus eines Gebäudes hinweg, Flexibilität der Nutzung und der Beitrag zur lokalen Entwicklung: Diese drei Aspekte prägen die Nachhaltigkeit unserer Gebäude massgeblich. Als «Leitplanken» verwenden wir – in Einklang mit den wichtigsten Kriterien unseres Green Finance-Ansatzes – die folgenden zwei Informationen:

- **CO<sub>2</sub>-Emissionen auf Ebene Liegenschaft und Portfolio:** Unser CO<sub>2</sub>-Absenkpfad wird im Fokus-Thema «CO<sub>2</sub>-Absenkpfad in Anlehnung an CRREM» auf S. 230–231 behandelt, konkrete Ziele und Massnahmen im Kapitel «Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen und Ressourcenschonung» auf S. 232–243, und weitere strategische Informationen im Fokus-Thema «TCFD-Reporting» auf S. 288–297.
- **Wüest ESG-Rating auf Ebene Liegenschaft und Portfolio:** Um Aussagen über die Verbesserung des Portfolios über verschiedene Kriterien hinweg machen zu können, haben wir uns 2022 entschieden, alle Liegenschaften nach dem ESG-Rating von Wüest Partner AG beurteilen zu lassen. Je nach Zweck können die Resultate der Analyse auf verschiedenen Aggregationsstufen untersucht werden. So können zum Beispiel das Gesamtrating, einzelne Messgrössen oder Indikatoren über das ganze Portfolio oder Teilportfolios hinweg verglichen werden. Die Analyse eignet sich sowohl als externes Kommunikationsinstrument wie auch als Arbeitsinstrument zur kontinuierlichen Liegenschafts- und Portfoliooptimierung. Das Rating wird jährlich aktualisiert. Mehr Informationen zur Ratingmethodik finden sich auf unserer Website.

[www.psp.info/esg-rating-auf-einen-blick](http://www.psp.info/esg-rating-auf-einen-blick)

Der Prozentsatz an Gebäuden, welche nach einem Label für nachhaltiges Bauen zertifiziert sind, wird oft als Mass für die Nachhaltigkeit eines Portfolios herangezogen. Bei uns sind 8.5% unserer Mietflächen zertifiziert. Im Sinne einer stetigen Kosten-Nutzen-Analyse ist eine möglichst hohe Anzahl zertifizierter Häuser unserer Meinung nach aber nicht zwangsläufig erstrebenswert, sondern der Fokus auf wirksame Massnahmen bezüglich Klimaschutz und anderen Nachhaltigkeitsaspekten über das ganze Portfolio hinweg. Obwohl wir bei Neubauten oder umfassenden Renovationen das Niveau eines Labels für nachhaltiges Bauen anstreben, verlangen wir nicht zwangsläufig eine Zertifizierung. Wir fokussieren auf die Verbesserung des ESG-Ratings und investieren das eingesparte Geld besser in konkrete, verbrauchssenkende Massnahmen zur Vermeidung des sogenannten «Performance Gap», der bei Neubauten und Sanierungen entsteht.

Umweltkennzahlen S. 298–299: Zertifizierte Gebäude

---

**Priorität 2024** Wir werden die Datenanforderungen für das Wüest ESG-Rating systematisch in unsere Prozesse und Tools einbauen und mit Workshops das ESG-Rating als internes Arbeitsinstrument besser verankern.

## Fokus-Thema: CO<sub>2</sub>-Absenkpfad in Anlehnung an CRREM

CRREM ist die führende globale Initiative zur Festlegung von Zielen für betriebliche CO<sub>2</sub>-Emissionen von Immobilien («in-use Emissionen»; Scope 1+2), welche im Einklang mit den Zielen des Pariser Klimaabkommens stehen. In diesem Zusammenhang hat CRREM regional- und objektspezifische Dekarbonisierungspfade zur Begrenzung der globalen Erwärmung auf maximal 1.5 °C bzw. 2.0 °C bis zum Ende des Jahrhunderts veröffentlicht, so auch für die Schweiz. Durch die Festlegung von wissenschaftlich fundierten CO<sub>2</sub>-Reduktionspfaden (Science-Based Targets Initiative, «SBTi») stellt sich CRREM der Herausforderung, die Risiken und Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Dekarbonisierung von Geschäftsliegenschaften abzuschätzen.

Mit dem Ziel zu eruieren, ob unser im Jahr 2021 kommunizierter CO<sub>2</sub>-Absenkpfad kompatibel ist mit dem 1.5 °C-Ziel, haben wir einen Vergleich unseres Absenkpfaades mit den Dekarbonisierungspfaden von CRREM durchgeführt. In der Berechnung stützen wir uns grundsätzlich, mit gewissen Einschränkungen (siehe «Emissionsfaktoren»), auf die Annahmen und Guidelines des CRREM Risk Assessment Tools V2.04 und dem entsprechenden CRREM Risk Assessment Reference Guide V2 vom September 2023 («Reference Guide»). **Die darin enthaltenen Modellierungen sind nicht überall identisch mit unseren Annahmen des bereits existierenden Absenkpfaades. An diesem halten wir aber unverändert fest. Die Annahmen zu Ersatz von Heizsystemen und Renovationsmassnahmen gelten unverändert.**

### Flächendefinition

Die Flächendefinition, die vom CRREM gefordert wird, entspricht der IPMS 2 Gross Internal Area. Dies bedeutet, dass die Summe der Flächen jeder Ebene eines Bürogebäudes bis zur massgeblichen inneren Raumbegrenzung gemessen wird. IPMS 2 ist ein international anerkannter Standard zur Definition von Immobilienflächen, insbesondere für Bürogebäude. Dieser Standard legt klare Richtlinien für die Berechnung von Büroflächen fest, um eine einheitliche und vergleichbare Grundlage für die Immobilienbranche zu schaffen. Im Durchschnitt ist die nach IPMS 2 bestimmte Flächengrösse etwa 40% höher als die Energiebezugsfläche, welche in den deutschsprachigen Ländern weit verbreitet ist.<sup>1</sup>

### Emissionsfaktoren

Die Emissionsfaktoren für Fernwärme und Strombezug sind gemäss Annahmen von CRREM an den entsprechenden Reduktionspfad des Stromnetzes gekoppelt. Das heisst, es wird angenommen, dass die Dekarbonisierung der Fernwärmequellen parallel zu derjenigen des Stromnetzes erfolgt. Diese Methode wird laut Reference Guide genutzt, da die Wärmeproduktion und -verteilung oft vom Strom abhängt. Bei unserem ursprünglich publiziertem Absenkpfad sind wir von konstant bleibenden Emissionsfaktoren ausgegangen. Energieverbräuche für Kälteanlagen werden dem Allgemeinstrom zugeordnet. Geplante Photovoltaik-Anlagen und deren anteilige Abdeckung des Stromverbrauchs sowie Kältemittelverluste aus Kühlanlagen werden im aktuellen Pfad nicht berücksichtigt. Weiter wird keine Normierung von ausserordentlichen Vermietungssituationen modelliert.

### Planungszeitraum

Für den vorliegenden Absenkpfad werden die geplanten energetischen Sanierungen und Heizungersätze sowie die entsprechenden Zielwerte bezüglich Energieverbrauch abgebildet. Es werden keine Akquisitionen und Devestitionen berücksichtigt. Wir haben die Absenkung bis 2035 gemäss unserem Investitionsplan modelliert. Je weiter der Planungszeitraum in der Zukunft liegt, desto ungenauer wird dessen Umsetzung, da wir beispielsweise bei Anschlüssen an Seewasser-Kühl- und Wärmenetze auch auf Drittparteien angewiesen sind. Der Zeitraum nach 2035 ist deshalb im nachfolgendem Absenkpfad schattiert.

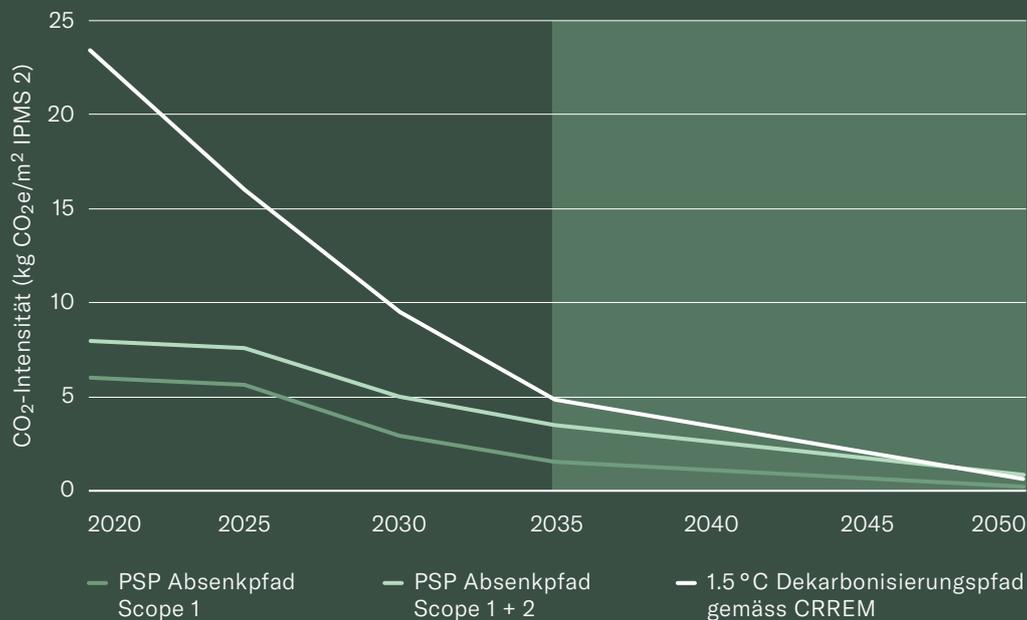
---

<sup>1</sup> Detaillierte Erklärungen zur Energiebezugsfläche finden sich in den Abgrenzungen und Erklärungen zu den Kennzahlen auf S. 308.

## CO<sub>2</sub>-Absenkpfad in Anlehnung an CRREM

Nach Anwendung der zuvor beschriebenen Annahmen und Einschränkungen ergibt sich für PSP Swiss Property der folgende Absenkpfad. Benchmark ist der Dekarbonisierungspfad zur Erreichung des 1.5 °C-Ziels gemäss CRREM unter Berücksichtigung der anteiligen Nutzungsaufteilung des Liegenschaftsportfolios.<sup>2</sup>

Absenkpfad in Anlehnung an CRREM-Annahmen – PSP vs. 1.5 °C-Ziel



Wie in der Grafik ersichtlich, sind wir aus heutiger Sicht mit unserem Portfolio unter den beschriebenen Annahmen auf dem Weg, bis zum Jahr 2035 die Grenzwerte, die für die Erreichung der Pariser Klimaziele von einer maximalen Erhöhung von 1.5 °C notwendig sind, zu unterschreiten («1.5 °C Ziel aligned»). Ein externes unabhängiges Unternehmen hat unsere Berechnungsmethodik unter Berücksichtigung der gegebenen Annahmen und Einschränkungen von PSP Swiss Property als nachvollziehbar eingeschätzt.

### Netto-Null-Ziel

Das Netto-Null-Ziel ist nicht nur Teil der Pariser Klimaziele, sondern auch Gegenstand des «Klima- und Innovationsgesetzes», dem die Schweizer Stimmbevölkerung in der Volksabstimmung vom 18. Juni 2023 zugestimmt hat. Die Schweiz soll demzufolge ab 2050 nicht mehr Treibhausgase in die Atmosphäre ausstossen, als durch natürliche und technische Speicher aufgenommen werden (Netto-Null-Ziel). Das Netto-Null-Ziel ist damit gesetzlich verankert.

**An unserem Ziel einer Halbierung der spezifischen CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2035 im Vergleich zu 2019 halten wir unverändert fest. Für die Jahre nach 2035 haben wir uns dazu verpflichtet, bis 2050 «Net Zero», d. h. das «Netto-Null-Ziel» für die betrieblichen CO<sub>2</sub>-Emissionen (Scope 1, 2 und 3) zu erreichen.**

**Priorität 2024** Wir arbeiten derzeit daran, die Berechnung der erwarteten CO<sub>2</sub>-Reduktionen direkt in das Sanierungsplanungstool zu integrieren und den Reduktionspfad dynamisch neu zu berechnen, falls sich die Zeitpläne bestimmter Projekte ändern. 2024 planen wir die Plausibilisierung, die Schulung und den Roll-Out der neuen Lösung.

<sup>2</sup> Weitere Erklärungen zum CRREM-Dekarbonisierungspfad finden sich in den Abgrenzungen und Erklärungen zu den Kennzahlen auf S. 308.

## Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen und Ressourcenschonung

### Sorgsamer Umgang mit Ressourcen entlang des Lebenszyklus

Den Ressourcenverbrauch und die Umweltbelastung, aber auch die negativen Auswirkungen auf die Bevölkerung, die durch den Bau, die Modernisierung und den Betrieb unserer Gebäude verursacht werden, wollen wir so niedrig wie möglich halten. Wir sind bestrebt, sowohl mit der Ressource Land als auch mit den Baumaterialien sorgsam umzugehen. Wir berücksichtigen Nachhaltigkeitsaspekte deshalb in allen Phasen der Geschäftstätigkeit:

#### Erwerb von Immobilien

Potenzielle Kaufobjekte prüfen wir einerseits bezüglich ihrer Umweltbelastung oder einer möglichen Gefährdung durch physische Risiken, andererseits beurteilen wir die ökologischen Eigenschaften. Die **Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Materialisierung und Energieeffizienz** sind dabei wesentliche Kriterien. Das heisst nicht, dass wir nur ökologisch hochwertige und energetisch effiziente Immobilien in Betracht ziehen. Gerade ältere Gebäude erfüllen heutige ökologische Standards nicht. Kommen wir jedoch zum Schluss, dass eine Liegenschaft mit vertretbarem Aufwand saniert werden kann, bietet ein solches Objekt auch eine Chance, einen Beitrag zur Verbesserung der Nachhaltigkeit zu leisten und langfristig einen Mehrwert zu erzielen.

#### Bauliche Massnahmen

Unsere Entwicklungsareale sind beziehungsweise waren hauptsächlich schon bebaute, ehemalige Brauereiareale. Neuzugänge ins Portfolio sind in der Regel Geschäftsimmobilien an zentralen Lagen in grösseren Wirtschaftsstandorten. Damit stellen wir sicher, dass wir nicht zur Zersiedelung beitragen oder die Biodiversität beeinträchtigen.

Bei Neu- und Umbauprojekten wägen wir energetische Optimierungsmöglichkeiten, Nutzungsflexibilität und die Auswirkungen auf das quartierspezifische soziale Umfeld ab. Unsere **Richtlinien** im Bereich Neubau, Mieterausbau und Modernisierung sind angelehnt an SNBS und SIA 112/1 und enthalten Grundsätze sowie eine Checkliste mit Fragen bzw. Aspekten, mit denen man sich in den verschiedenen Projektphasen auseinandersetzen sollte, z. B. hinsichtlich Priorisierung von verschiedenen Nachhaltigkeitszielen, Kriterien wie grauer Energie oder Wiederverwertbarkeit bei der Materialwahl, Energieeffizienz oder Innenraumklima.

**Neubau:** Nachhaltigkeit und Energieeffizienz sind Schlüsselkriterien für Neubauten. Wir orientieren uns grundsätzlich am Minergie-Standard und gehen oft darüber hinaus. Da wir die neu errichteten Gebäude in der Regel im Eigentum halten und selbst verwalten, optimieren wir sie auf den Betrieb hin und investieren langfristig in gute Energiemanagementsysteme. Der Einsatz von innovativen, elektrochromen Fenstern, wie sie zum Beispiel im Neubau Clime in Basel eingesetzt wurden, führt nicht nur zu weniger Bedarf an Kühlenergie und tieferen Unterhaltskosten (kein Storeersatz nötig), sondern erhöht auch das Wohlbefinden der Mieterinnen und Mieter. Auch Überlegungen zur Anpassung an Auswirkungen des Klimawandels – sogenannte physische Risiken – spiegeln sich in den Vorgaben für Neubauten (mehr Informationen zur Anpassung an Klimawandel sind im Fokus Thema «TCFD-Reporting» auf S. 288–297 zu finden). Neubauten machen allerdings nur einen kleinen Teil der Geschäftstätigkeit aus.

**Modernisierungen:** Mit Blick auf unser CO<sub>2</sub>-Reduktionsziel fließen Überlegungen zur Energieeffizienz und zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen in den langfristigen Investitionsplan ein. Bei Sanierungen orientieren wir uns an den regional geltenden Vorschriften sowie am Minergie-Standard. Wir beschäftigen ein Spezialisten-Team im Bereich Energie und HLK (Heizung, Lüftung, Kühlung), um den Optimierungsprozess in Bezug auf Betrieb und Bau umzusetzen. Unsere Mitarbeitenden sind bestrebt, sich laufend neues Know-how in Energie- und Nachhaltigkeitsfragen anzueignen. Beispiele von erfolgreichen Sanierungen sind auf unserer Website zu finden.

[www.psp.info/co2-absenkpfad](http://www.psp.info/co2-absenkpfad)

**Mieterwechsel:** Wir versuchen, den Ressourcenverbrauch bei Mieterwechseln zu verringern. Durch vermehrten Einbau einer gewissen Basisinfrastruktur und den Einsatz von mehrheitsfähigen und flexiblen Nutzungskonzepten wollen wir vermeiden, dass bei jedem Mieterwechsel ein Mietobjekt tiefgreifend erneuert werden muss. Weitere Informationen dazu finden sich im Abschnitt «Nutzungsflexibilität» auf S. 244.

**«Eingebaute» CO<sub>2</sub>-Emissionen (Scope 3):** Unser CO<sub>2</sub>-Absenkpfad bezieht sich auf die Scope 1- und Scope 2-Emissionen im Betrieb. **Scope 3-Daten** wie zum Beispiel die CO<sub>2</sub>-Emissionen, die bei der Herstellung der im Bau verwendeten Baustoffe und beim Bauprozess selbst entstehen, sind nicht berücksichtigt. Diese tragen jedoch auch zum Klimawandel bei und sind nicht unbeträchtlich. Im Geschäftsjahr 2022 haben wir die «eingebauten» CO<sub>2</sub>-Emissionen unserer drei aktuellen Ersatzneubauten (ATMOS und B2Binz in Zürich sowie Clime in Basel) berechnen lassen, um das Verhältnis der «eingebauten» CO<sub>2</sub>-Emissionen im Vergleich zu den CO<sub>2</sub>-Emissionen im Betrieb besser einschätzen zu können. Dank dem Einsatz von CO<sub>2</sub>-reduziertem Zement konnten zum Beispiel beim **Neubau B2Binz in Zürich** 82 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart werden. Auch der

Materialwechsel bei der Fassadenverkleidung von einem Alublech zu einem Stahlblech führte zu beträchtlich tieferen Emissionen. Im Berichtsjahr wurde aufbauend auf den erarbeiteten Grundlagen ein Informationsanlass für alle Mitarbeitenden (PSP-Academy) zum Thema Scope 3 und «eingebaute» CO<sub>2</sub>-Emissionen durchgeführt. Auch 2024 werden wir weiter daran arbeiten, «eingebaute» CO<sub>2</sub>-Emissionen systematischer in die Vorgaben und die Planung zu integrieren. Die Scope 3-Berechnungen zu den drei Neubauten sind auf unserer Website einsehbar.

[www.psp.info/scope-3](http://www.psp.info/scope-3)

### **Betrieb der Immobilien**

**Automatisierte Messung:** Wir legen grossen Wert auf gut unterhaltene Gebäude. Durch langfristige Optimierung des Betriebs wollen wir den Energieverbrauch niedrig und den Anlagenwirkungsgrad hoch halten. Eine geeignete Messung ist eine wichtige Voraussetzung dafür. Deshalb bauen wir unsere Smart Metering- und Überwachungsfunktionen kontinuierlich aus. Weitere Informationen zu unseren verbrauchssenkenden Massnahmen im Betrieb finden sich im Abschnitt «Operationelle Effizienz» auf S. 254–258.

**Bezug von Heizenergie und Strom aus erneuerbaren Quellen:** Mit unserem klaren Fokus auf CO<sub>2</sub>-Reduktion optimieren wir unsere Verträge mit Energielieferanten (Strom, Gas, Fernwärme) kontinuierlich im Hinblick auf den Anteil erneuerbarer Energien. Immer wichtiger werden innerstädtische Energieverbände mit Seewasser. Dabei wird die konstante Wärme des Tiefenwassers in den Seen für Heiz- und Kühlzwecke genutzt. Die grösste Herausforderung hierbei ist meist der zeitliche Ablauf, da die Planung und der Ausbau der Energieverbände nicht in jedem Fall mit dem Sanierungszyklus für unsere Anlagen und Liegenschaften korrespondiert. Derzeit werden in den Städten Genf und Zürich grosse Anstrengungen unternommen, um innerstädtische Energieverbände mit Seewasser zu realisieren. Wir verfolgen die Entwicklung im Einzugsbereich unserer Liegenschaften genau, um unsere langfristige Planung für den Ersatz von Heiz- und Kälteanlagen darauf abzustimmen und wo nötig gemeinsame Übergangslösungen zu finden und frühzeitig zu definieren.

**Eigene Produktion von Solarstrom:** Wir setzen auch auf Energieproduktion aus erneuerbaren Energien wie Solarstrom, um einerseits unseren Beitrag zum Aufbau der Kapazität zu leisten und andererseits unseren Mieterinnen und Mietern die Möglichkeit zu geben, von sauberem Strom und vorteilhaften Kosten zu profitieren. Wo möglich wenden wir dabei das Eigenverbrauchsmodell an. Dabei wird der produzierte Solarstrom direkt an die Mieter verkauft oder mit technischen Anlagen im Gebäude vor Ort verbraucht (Wärmepumpe, Kältemaschine usw.). In den nächsten fünf Jahren soll die Photovoltaik-Kapazität um 3 MWp erhöht werden, was den Anteil an eigener Solarstrom-Produktion an der Eigentümer-bezogenen Elektrizität voraussichtlich auf über 10% erhöhen wird.

**Priorität 2024** Wir wollen unsere Strategie fortsetzen, die Anschlussmöglichkeiten von Heizung und Kühlung an Fernwärme- und kältenetze wo und wann immer möglich auszunützen. Bezüglich Photovoltaik wollen wir den Ausbau der Kapazität intensivieren.

**Entwicklung der Energiequellen für Heizung/Wärme**

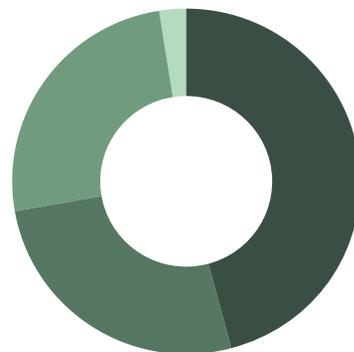
**2023**

■ 55.5% Gas
■ 8.8% Öl
■ 33.8% Fernwärme
■ 1.8% Elektrizität/Wärmepumpen



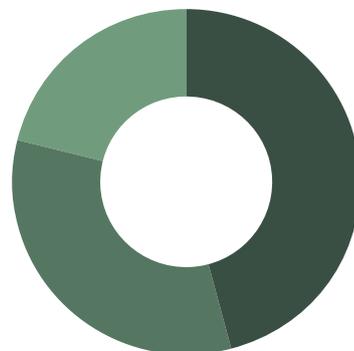
**2015**

■ 46.0% Gas
■ 26.5% Öl
■ 25.2% Fernwärme
■ 2.5% Elektrizität/Wärmepumpen



**2010**

■ 46.0% Gas
■ 33.0% Öl
■ 21.0% Fernwärme



## Prioritäre Massnahmen zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen unseres Portfolios

Bereich	Massnahmen/Ziele
<b>CO<sub>2</sub>-Intensität des Energiebezugs reduzieren</b>	
Ersatz von fossilen Heizungen durch Heizungen mit tieferem CO <sub>2</sub> -Ausstoss	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Keine mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizungen im Neubau</li> <li>– Bei Erneuerung von Heizung/Kühlung wo immer möglich Umstellung auf Wärmepumpe oder Fernwärme/-kälte mit hohem erneuerbarem Anteil</li> </ul>
Bezug von Strom	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bis 2025 Bezug von 100% der Elektrizität aus erneuerbaren Energiequellen</li> </ul>
<b>Energieeffizienz verbessern</b>	
Energetische Sanierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Optimierung der Energieeffizienz durch verbesserte Dämmung von Fassade, Dach, Keller und durch Fensterersatz – grundsätzlich orientiert am Minergie-Standard</li> <li>– Erneuerung der Haustechnik</li> </ul>
Vom Lebenszyklus unabhängige Massnahmen (z. B. Beleuchtung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ersatz von Beleuchtungsanlagen durch LED-Anlagen, Sensibilisierung von Mieterinnen und Mieter</li> </ul>
Betriebsoptimierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Betriebsoptimierung als Daueraufgabe</li> </ul>
<b>Eigene Produktion von erneuerbaren Energien</b>	
Erhöhung der eigenen Photovoltaik-Kapazität	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erhöhung der eigenen Photovoltaik-Produktion im Rahmen des analysierten Potenzials</li> </ul>

### **Lebensende einer Immobilie und Wiederverwertung der Baustoffe**

Die Idee der **Kreislaufwirtschaft** ist es, beim Abbruch und Ersatz einer Immobilie Produkte und Materialien im Umlauf zu halten bzw. zu recyceln und so Abfälle und den Verbrauch von Primärrohstoffen zu reduzieren. Voraussetzung für eine Weiterverarbeitung ist der sortenreine Abbruch der Baumaterialien. Überlegungen zur Kreislaufwirtschaft sollten deshalb schon in die Planung einfließen. Dies betrifft zum Beispiel die Reduktion der eingebauten grauen Energie, den Einsatz von wiederverwendbaren und wiederverwertbaren Materialien, die Vermeidung von schwer trennbaren Verbundstoffen oder den Gebrauch von lösbaren Befestigungen. Eine Herausforderung in diesem Bereich ist immer noch der unterentwickelte Markt für gebrauchte Baustoffe. Am effizientesten ist deshalb die Wiederverwendung innerhalb derselben Liegenschaft oder innerhalb des Portfolios. So konnten zum Beispiel in der Liegenschaft **Peter Merian-Strasse 88, 90 in Basel** Trennwände aus dem 5. Obergeschoss eingelagert und für den Umbau im 1. Obergeschoss wiederverwendet werden. Eine ausgebaute Gastroküche im 6. Obergeschoss konnte dank guten Kontakten gleich in einem Vereinslokal wieder eingebaut werden. **In Lausanne** wurde ein Doppelboden der Liegenschaft an der **Place Saint-François 15** wieder für eine Mietfläche an der **Avenue de Sévelin 46** verwendet. Wir arbeiten darauf hin, die Mitarbeitenden für solche Möglichkeiten zu sensibilisieren.

Im Folgenden nehmen wir Bezug auf einige grössere, im Berichtsjahr abgeschlossene Massnahmen mit Auswirkungen auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen. Die Mengenangaben sind Schätzungen der erwarteten Einsparungen. Diese Einsparungen fliessen noch nicht vollständig in die Zahlen dieses Berichtsjahrs ein.

## Massnahmen zur CO<sub>2</sub>-Reduktion im Berichtsjahr

Bereich	Massnahmen 2023
<b>CO<sub>2</sub>-Intensität des Energiebezugs reduzieren</b>	
Ersatz von fossilen Heizungen durch Heizungen mit tieferem CO <sub>2</sub> -Ausstoss	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 2023 wurden verschiedene Anschlüsse für Fernwärmeheizungen vorbereitet und neue Wärmepumpen eingesetzt, in der Regel jedoch in Kombination mit Gas als Spitzenabdeckung, da in den Innenstadtlagen verschiedene Einschränkungen beim Einsatz von Wärmepumpen bestehen. Die vorher mit Öl beheizte Liegenschaft am <b>Bleicherweg 14 in Zürich</b> wird neu nur noch mit Wärmepumpe beheizt.</li> </ul>
<b>Energieeffizienz verbessern</b>	
Ersatzneubauten	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Der nach Minergie-Standard erstellte, aber nicht zertifizierte Neubau <b>B2Binz in Zürich</b> wurde Ende 2023 fertiggestellt. Zur Reduktion der eingebauten CO<sub>2</sub>-Emissionen wurde unter anderem CO<sub>2</sub>-reduzierter ECO-Zement verwendet. Geheizt und gekühlt wird die Liegenschaft mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Photovoltaik-Anlage auf dem Dach liefert dabei einen Teil des benötigten Stroms. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen werden dank Bezug von erneuerbarem Strom nahe bei Null liegen.</li> </ul>
Totalsanierungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Der <b>«Zürcherhof» am Limmatquai 4 in Zürich</b> wurde umfassend saniert und Ende 2023 an die Mieter übergeben. Eine Aussendämmung war aufgrund der Denkmalschutz-Bestimmungen nicht möglich, aber dank neuem Innen-Isolationsputz, Isolationsfenstern, frisch gedämmtem Dach und effizienten Gipskühldecken in den Obergeschossen sollte der Energiebedarf um mindestens 30% reduziert werden. Dies sollte zu einer Verminderung der CO<sub>2</sub>-Emissionen um mindestens 15 Tonnen pro Jahr führen.</li> <li>– Die Liegenschaft am <b>Bleicherweg 14 in Zürich</b> wurde 2023 totalsaniert, inklusive Sanierung der Gebäudehülle und Fenster, neuem gedämmtem Dach und Nachisolierung der Bodenplatten. Dank dem Einbau einer Luft-Wasser-Wärmepumpe werden die zukünftigen CO<sub>2</sub>-Emissionen nahe bei Null liegen, was zu einer Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen von ca. 12 Tonnen pro Jahr führen sollte.</li> <li>– Mit dem Bahnhofplatz 2 wurde im Herbst 2023 die letzte Etappe des Sanierungsprojekts <b>«Bahnhofquai/-platz» in Zürich</b> abgeschlossen. Die Dächer bei allen Liegenschaften wurden ersetzt und gedämmt, überall wurden neue Fenster eingesetzt, teilweise wurde Innen-Wärmedämmputz angebracht, Decken über dem Untergeschoss wurden isoliert. Eine Fassaden-Wärmedämmung war im denkmalgeschützten Liegenschaftskomplex nicht möglich. Da noch kein Anschluss an das Seewasser-Fernwärmenetz umgesetzt werden konnte, werden die Liegenschaften mittels einer zentralen Gasheizung beheizt, kombiniert mit einer Kühlung mit Wärmerückgewinnung. Die Liegenschaften sind nun in einem erstklassigen energetischen Zustand.</li> </ul>
Gebäudehülle und Haustechnik	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Beim 2020 erworbenen sogenannten <b>«Hôtel de Banque» in Genf</b> handelt es sich um drei angrenzende Liegenschaften an der Rue de la Confédération 2, Rue de la Corraterie 5, 7 und Rue de la Cité 6. Seit dem Erwerb wurden hauptsächlich an der Rue de la Corraterie 5, 7 und Rue de la Cité 6 verschiedene Arbeiten durchgeführt. Abgesehen von einer deutlichen Aufwertung des Eingangsbereichs und der Sanierung der Bürogoschosse betrafen die Massnahmen hauptsächlich die Haustechnik. Es wurde eine Entflechtung von Single-Tenant zu Multi-Tenant durchgeführt und ein neues Leitsystem eingebaut, weiter eine neue Ventilation und eine LED-Beleuchtung mit automatisierter Steuerung.</li> <li>– Bei der <b>Avenue Agassiz 2 in Lausanne</b> wurde unter Betrieb eine Sanierung der Haustechnik durchgeführt. Eine neue Kälte-/Wärmemaschine mit Wärmerückgewinnung wird in Zukunft den Verbrauch der Gasheizung deutlich reduzieren.</li> <li>– An der <b>Förrlibuckstrasse 110 in Zürich</b> entstanden dank einer Erhöhung des Dachgeschosses sechs neue Wohnungen in der obersten Etage. Dank dem neuen, gedämmten Dach und einer effizienteren Lüftung und Kühlung wird die Liegenschaft deutlich effizienter, allerdings wird auch die Nutzung intensiver. Beim <b>Parkhaus P-West</b> an der Förrlibuckstrasse 151 in Zürich wurden im Rahmen der Sanierung die alten Leuchtmittel durch LED ersetzt.</li> </ul>
Betriebsoptimierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kommentare zur Betriebsoptimierung finden sich auf S. 255–256.</li> </ul>

**Eigene Produktion von erneuerbaren Energien**

---

- Erhöhung der eigenen Photovoltaik-Kapazität
- Auf dem Dach der Liegenschaft an der **Waldeggstrasse 30 in Liebefeld** wurde eine Solaranlage mit einer Leistung von 207 kWp und einer voraussichtlichen Produktion 225 000 kWh pro Jahr installiert. Auch der Neubau **B2Binz in Zürich** hat eine Solaranlage mit einer Leistung von 78.6 kWp, welche in Zukunft 78 000 kWh erneuerbaren Strom liefern wird. Die installierte Solaranlage in der sanierten Liegenschaft am **Bleicherweg 14 in Zürich** hat eine Leistung von 19.5 kWp und wird etwa 20 600 kWh Strom pro Jahr liefern.
  - Auf dem Dach unserer Liegenschaft **Binzing 15, 17 in Zürich** konnte unser Mieter Swisscom auf einer Fläche von ca. 1 300 m<sup>2</sup> eine Solaranlage mit einer Leistung von 285 kWp realisieren, welche 2024 in Betrieb gehen wird. Dazu waren vorangehend einige Sanierungsarbeiten am Dach notwendig. Die voraussichtlich produzierten 236 550 kWh Strom pro Jahr werden vollständig für den Swisscom-Betrieb absorbiert. Sie werden nicht unserer Solarproduktion angerechnet.
-

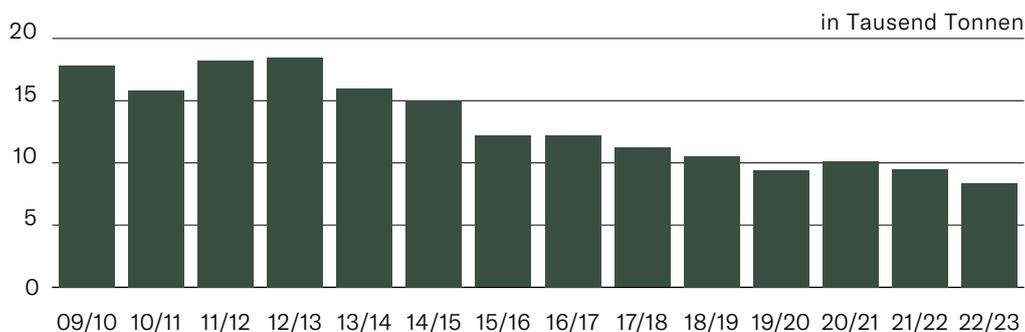
## Auswirkungen der Massnahmen auf Verbrauch und CO<sub>2</sub>-Emissionen auf Portfolioebene

Aufgrund zahlreicher wechselseitiger Abhängigkeiten sowie interner und externer Einflüsse ist es schwierig, die Auswirkungen unserer Sanierungsprojekte und Betriebsoptimierungen auf den Verbrauch und die CO<sub>2</sub>-Emissionen genau zu berechnen. Die energie- und wasserbezogenen Daten werden jeweils um ein halbes Jahr verschoben erfasst, entsprechend den Heiz- und Nebenkostenabrechnungen. Die Berichtsperiode für diese Kennzahlen lief vom 1. Juli 2022 bis zum 30. Juni 2023.

### Absoluter Verbrauch und Emissionen

Absolut hat sich im Anlageportfolio unser **Gesamtenergieverbrauch 2023 gegenüber der Vorperiode um 5.5% reduziert**, und zwar von 92.2 Mio. kWh auf 87.2 Mio. kWh. Die CO<sub>2</sub>e-Emissionen des Portfolios (Scope 1 und 2) reduzierten sich um 11.2%, d. h. um 1 056 Tonnen. Diese absoluten Werte geben einen Eindruck des ökologischen Fussabdrucks unseres Portfolios. Sie eignen sich aber nur beschränkt für die Analyse der Massnahmen, da sich das Anlageportfolio durch Käufe, Verkäufe und Umklassifizierungen von Jahr zu Jahr verändert (siehe Abgrenzungen und Erklärungen S. 303 ff.).

### Absolute CO<sub>2</sub>e-Emissionen



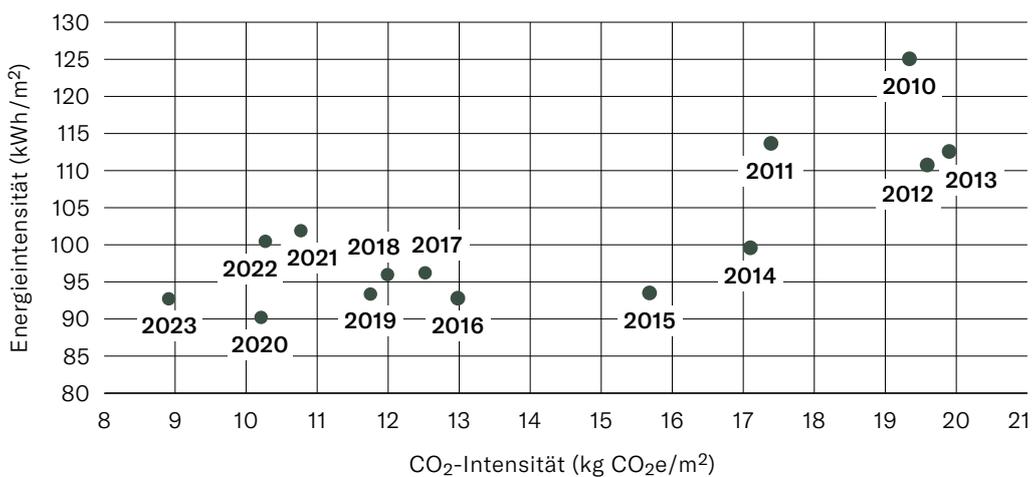
### Spezifischer Verbrauch und Emissionen (Intensitäten)

Die spezifischen Werte (Verbrauch und Emissionen pro Quadratmeter Mietfläche) – auch Intensitäten genannt – geben die beste Indikation für effektive Verbesserungen im Portfolio. Unsere **Energieintensität** hat sich im Berichtsjahr **um 7.7% von 100.5 kWh/m<sup>2</sup> auf 92.7 kWh/m<sup>2</sup> reduziert**. **Heizgradtagbereinigt** hat sich die Intensität mit einer Reduktion von 0.9% jedoch kaum verändert. Der warme Winter hat demzufolge einen grossen Beitrag zur Reduktion der Energieintensität geleistet. Auch die Tatsache, dass die Büros – mit einigen Ausnahmen – nun praktisch wieder normal belegt sind, war eher förderlich für die Energieeffizienz.

Eine **Abnahme des Leerstandes** erhöht in der Regel den Energieverbrauch und den Wasserverbrauch, sowohl absolut wie auch pro Quadratmeter Mietfläche. Im Berichtsjahr<sup>3</sup> hat sich der Leerstand von 3.7% auf 3.3% reduziert. Das entspricht einer Zunahme der beheizten Fläche um ungefähr 0.4%. Angesichts einiger immer noch vorherrschender Unternutzungen scheint dieser Effekt aber vernachlässigbar.

Die **CO<sub>2</sub>-Intensität** hat sich signifikant von **10.27 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> auf 8.91 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> reduziert, d. h. um 13.3%**. Verschiedene positive Faktoren haben dazu beigetragen: Hauptsächlich aufgrund des warmen Winters hat sich der Wärmeverbrauch aus Öl und Gas um 6.8% und der Verbrauch an Fernwärme um 8.5% reduziert. Gleichzeitig wurde der Anteil Biogas nochmals leicht erhöht, und der erneuerbare Anteil bei der Fernwärme ist wieder von 45% auf 50% gestiegen.

### CO<sub>2</sub>-Intensität vs. Energieintensität



<sup>3</sup> Das Berichtsjahr bzw. die Messperiode für die Umweltkennzahlen ist 01.07.2022–30.06.2023. Die Leerstandsangaben beziehen sich demzufolge auf den 30.06.2022 und den 30.06.2023. Die Leerstandsquote per 31.12.2023 betrug 3.6%.

### **Analyse der «Like-for-like»-Daten**

Das «Like-for-like»-Portfolio umfasst nur diejenigen Liegenschaften, die sowohl im Berichtsjahr wie auch im Vorjahr unter unserer operativen Kontrolle standen und als Anlageliegenschaften klassifiziert waren. Die Veränderungen beziehen sich demnach auf genau die gleiche Anzahl Liegenschaften. Dies erlaubt Rückschlüsse betreffend Effizienzverbesserungen und Auswirkungen von Massnahmen, die unter Betrieb getätigt wurden. Die Auswirkungen der grösseren Sanierungen sind jedoch hier nicht ersichtlich, da Liegenschaften unter Sanierung nicht im «Like-for-like»-Portfolio enthalten sind.

Im «Like-for-like»-Portfolio ist der Gesamtenergieverbrauch signifikant gesunken (von 88.4 Mio. kWh auf 81.6 Mio. kWh). **Der Wärmeverbrauch hat sich dabei um 10.1% reduziert**, während der Stromverbrauch um 2.3% sank. **Daraus resultierte eine Reduktion der CO<sub>2</sub>e-Emissionen um 14.3%**. Dies entspricht 1 305 Tonnen CO<sub>2</sub>e. Heizgradtagbereinigt blieb der Gesamtenergieverbrauch im «Like-for-like»-Portfolio jedoch stabil, nämlich bei 88.2 Mio. kWh. Dies bestätigt die Folgerung aus der Analyse der Intensitäten, dass der Hauptbeitrag zur Reduktion des Energieverbrauchs den höheren Temperaturen im Winter und demzufolge dem tieferen Heizbedarf zuzuschreiben ist. Wir sind jedoch überzeugt, dass die seit 2022 intensivierten Bemühungen zur Sensibilisierung und Schulung von Bewirtschaftung und Hauswartung zum Thema Energieeffizienz Früchte tragen werden.

### **Anteil erneuerbare Energie und eigene Produktion von Solarstrom**

Der Anteil des Energiebezugs aus erneuerbaren Quellen betrug im Berichtsjahr **52.1%** (Vorjahr: 49.2%). Der Anstieg ist hauptsächlich auf einen leicht höheren Anteil Biogas und höheren Anteil erneuerbare Energie bei der Fernwärme zurückzuführen. Aktuell werden **99% des Strombedarfs für unser Gesamtportfolio durch erneuerbare Energie gedeckt**. 2023 haben wir mit unseren **eigenen Photovoltaik-Anlagen rund 1 574 MWh umweltfreundlichen Solarstrom produziert**. Das entspricht 5.7% des Allgemiestrombezugs (siehe folgende Grafik).

Umweltkennzahlen S. 298–299: Elektrizität, Fernwärme- und -kälte, Brennstoffe (Öl/Gas), Anteil Eigentümer-bezogene Energie aus erneuerbaren Quellen, Treibhausgasemissionen Scope 1, 2 und 3, Energieintensität, Treibhausgasintensität, Photovoltaik-Anlagen und eigenproduzierte Elektrizität

### Photovoltaik: Installierte Leistung und Produktion in % der Eigentümer-bezogenen Elektrizität



## Nutzungsflexibilität

Mit zunehmendem Digitalisierungsgrad entstehen in der Bürowelt neue Zusammenarbeitsformen und dezentrales, mobiles Arbeiten. Home-Office hat sich in der Bürowelt etabliert, gleichzeitig wächst die Erkenntnis, dass regelmässige physische Treffen zwischen Mitarbeitenden für eine gute Unternehmenskultur unabdingbar sind. Im Licht dieser Entwicklung werden Produkt und Qualität der angebotenen Fläche noch wichtiger: Ausreichend Platz und Flexibilität, Sicherheit, Ruhe, Helligkeit, Energieeffizienz und weitere Überlegungen bezüglich Nachhaltigkeit haben für unsere Mieterinnen und Mieter zunehmend Priorität. Die für uns in diesem Kontext als relevant genannten UNO-Nachhaltigkeitsziele stellen uns vor einige Herausforderungen: Einerseits sollen wir Ressourcen sparen und Gebäude möglichst widerstandsfähig gestalten – auch im Hinblick auf den Klimawandel. Andererseits müssen sich Gebäude den wandelnden Ansprüchen der Nutzerinnen und Nutzer anpassen können. Der Anspruch ist demnach, wirtschaftlich und ökologisch nachhaltige Gebäude zu bauen, die gleichzeitig ohne grossen Ressourcenverbrauch wandelbar sind. Mit den folgenden Massnahmen schaffen wir mehr Flexibilität und damit einen schonenderen Umgang mit Ressourcen.

## Basisinfrastruktur und Flexibilität

Auch heute noch wollen vor allem grössere Unternehmen Geschäftsflächen längerfristig anmieten und individuell ausbauen. Damit beim Auszug nicht alles wieder für die Bedürfnisse eines nächsten Mieters zurückgebaut werden muss, erachten wir es zunehmend als sinnvoll, bereits eine gewisse **Basisinfrastruktur** vorzugeben. Das betrifft neben der Heizung auch die Lüftung, WC-Anlagen und Duschen sowie vermehrt die Kühlung. Da die Haustechnik immer komplexer wird, kann die Planung nicht beim Grundausbau aufhören, sondern muss den Mieterausbau miteinbeziehen. Eine optimierte Kühlungsproduktion braucht z. B. auch ein optimiertes Abgabegerät im Mieterausbau. Das ist auch für die künftigen Mieterinnen und Mieter von Vorteil, denn so können Betriebskosten gespart werden. Auch ein einheitliches System für die Elektroverteilung im Grundausbau, wie zum Beispiel ein Doppelboden, unterstützt die Mieterschaft für einfache Aus- und Umbauten. Bereits vorkalkulierte **Ausbauvarianten** erleichtern den Mieterinnen und Mietern die Kostenplanung. Dabei ist es wichtig, «mehrheitsfähige» Konzepte und wandelbare Materialisierungen zu finden, damit ein Mieterausbau mit einer Lebensdauer von 20 Jahren auch mehr als einen Mietvertrag überdauert.

Eine gute Anordnung der räumlichen und technischen Erschliessung ermöglicht eine **hohe Flexibilität** bei der Mietflächenunterteilung. Das betrifft zum Beispiel die präzise Setzung der Nasszellen und Zugänge sowie die Möglichkeit, Wände zu verschieben. Je nach Bedarf sollten grosse Flächeneinheiten auf einer Ebene genutzt und bei Veränderungen bei der Mieterschaft wiederum in kleine Einheiten unterteilt werden können. Während bei bestehenden Bauten das Potenzial für eine erhöhte Flexibilität durch die Bauweise (z. B. Massiv- oder Skelettbau) vorgegeben und oft beschränkt ist, wird bei Neubauten das Fassaden- und Stützenraster schon im Hinblick darauf geplant. Die Neubauten ATMOS und B2Binz in Zürich sowie Clime in Basel basieren auf diesem Konzept. Auch bei Sanierungen fliessen solche Überlegungen stark ein, so zum Beispiel bei den Renovationen der Liegenschaften am Limmatquai 4 und an der Theaterstrasse 12 in Zürich. Ein Grossteil der Sanierungstätigkeiten in der Liegenschaft Hôtel de Banque in Genf betrafen die Entflechtung und den Einbau von mehr Flexibilität.

## Mehr Platz für Austausch

Es wird mehr Platz für flexible **Zusammenarbeit und Austausch** eingeplant. Der Flächenbedarf innerhalb des Büros für Arbeitsplätze mag sinken. Gleichzeitig steigt jedoch der Bedarf an grösseren Begegnungszonen und gemeinschaftlichen, multifunktionalen und offenen Meetingräumlichkeiten. Ein Büro ist nicht mehr nur Arbeitsplatz mit Schreibtisch, sondern ein produktiver, kreativer und sozialer Treffpunkt – ein Ort der gemeinsamen Arbeit in sich ständig verändernden Strukturen. Beim Neubau B2Binz in Zürich wurde dem Bedürfnis nach Austausch zum Beispiel mit den verschiedenen, schön begrünten Terrassenbereichen Rechnung getragen. Ebenfalls immer wichtiger werden Infrastrukturen für Mobilität (z.B. Veloabstellplätze, Ladestationen für Elektrofahrzeuge etc.), für Fitness und für zusätzliche Serviceangebote (z. B. Lobby, Catering oder zumietbare Sitzungsräume).

Die Bedeutung von **Co-Working** wird weiter zunehmen. Wir betrachten die Co-Working-Anbieter als ideale Ergänzung zu unserem Geschäft der langfristigen Vermietung. Unsere Mieter erhalten so die Möglichkeit, auf kurzfristigen Platzbedarf unkompliziert zu reagieren und z. B. für Projekte massgeschneidert Raum dazu zu mieten. Andererseits können Co-Working-Mieter bei entsprechendem Wachstum bei uns direkt eine grössere Fläche mieten.

## Lokale Entwicklung

Die meisten unserer Liegenschaften befinden sich an zentralen Lagen und sind gut an den öffentlichen Verkehr (ÖV) angebunden. Damit sind sie aus Nachhaltigkeits-sicht grundsätzlich gut positioniert, da sie mit umweltschonender Mobilität erreichbar sind und nicht zur Zersiedelung beitragen. Durch ihre zentrale Lage kommt ihnen auch eine besondere Bedeutung im Stadtbild und bei der Belebung der Umgebung zu. Mit ihrer räumlichen Präsenz beeinflussen unsere Immobilien nicht nur das unmittelbare Umfeld und den Alltag der Mieter und Anwohner, sondern auch die Wahrnehmung der Passanten. Aus diesem Grund setzen wir bei Neu- und Umbauten, aber auch bei grösseren Sanierungen, immer auf architektonische Qualität, die letztlich zu einer Aufwertung des öffentlichen Raums führt.

## Erhalt historischer Liegenschaften

Die zentrale Lage unserer Liegenschaften in grossen Städten bringt es mit sich, dass ein beträchtlicher Teil unserer Liegenschaften unter Denkmalschutz steht. Solche Bauten haben identitätsstiftenden Charakter, und mit deren Erhalt können wir für die Gesellschaft ideellen Wert bewahren. Als Eigentümer tragen wir deshalb eine grosse Verantwortung und nehmen diese mit ausgewählten Handwerkern und anderen Partnern wahr. Diese Liegenschaften weisen eine hohe Arbeitsplatzqualität auf und sind bei den Mieterinnen und Mietern aufgrund ihrer Einzigartigkeit auch sehr beliebt.

Beim anspruchsvollen Projekt **«Bahnhofquai/-platz» in Zürich** sind nun alle Sanierungsetappen abgeschlossen. Die Arbeiten wurden in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege umgesetzt. Auch bei der Sanierung der Liegenschaft am **Limmatquai 4 in Zürich** wurde darauf geachtet, die historisch wertvollen Elemente zu identifizieren, die dem Charakter des Gebäudes entsprechen und erhaltenswert sind. Das betrifft sowohl die Fassade als auch die Grundstruktur im Inneren, welche das ursprüngliche Baukonzept reflektieren soll. Weiter standen die Sanierungen am **Bärenplatz 9, 11, 27 / Käfiggässchen 10, 22, 26 und an der Zeughausgasse 26, 28 in Bern** stark im Zeichen des Denkmalschutzes. Einige visuelle Eindrücke des Resultates finden sich auf den Fotoseiten S. 250–253, S. 262–265 und S. 280–283.

Mehr zum Sanierungsprojekt «Bahnhofquai/-platz» in Zürich:

[www.psp.info/bahnhofplatz](http://www.psp.info/bahnhofplatz)

Mehr zu den Sanierungsprojekten in Bern:

[www.psp.info/denkmalschutz](http://www.psp.info/denkmalschutz) und [www.psp.info/zeughausgasse](http://www.psp.info/zeughausgasse)

## Partizipatorische Entwicklung und lokales Engagement

Lokales Engagement bedeutet auch, dass wir uns bei Arealentwicklungen oder grösseren Bauvorhaben Gedanken zur Quartierentwicklung machen und mit allen Beteiligten Lösungen anstreben, die zu nachhaltigen Arealnutzungen führen – aus ökologischer, sozialer und wirtschaftlicher Sicht.

Bei Arealentwicklungen arbeiten wir eng mit Behörden, Partnern und der lokalen Bevölkerung zusammen. In möglichst kooperativen Verfahren wollen wir Lösungen erarbeiten, die langfristig wirtschaftlichen und sozialen Wert generieren und die Umwelt minimal belasten. Wir berücksichtigen die städtischen Entwicklungsziele bezüglich Nutzungsmix, Infrastruktur und Nachhaltigkeit für die jeweiligen Gebiete und versuchen, diese optimal zu unterstützen. Auch Aspekten der städtischen Identität tragen wir Rechnung. Diese Prozesse sind langwierig. So geht zum Beispiel der rechtskräftige Bebauungsplan des **Grosspeter-Areals in Basel** auf das Jahr 2004 zurück. Nun wird das Areal schrittweise transformiert. Mit dem Grosspeter Tower wurde 2017 ein neuer städtebaulicher Akzent gesetzt. Der Holzbau des Clime wird das Areal mit seiner nachhaltigen, ökologisch verantwortbaren Architektur weiter aufwerten.

Auch beim Umbau der Liegenschaft an der **Theaterstrasse 12 in Zürich** war die frühe Einbindung von verschiedenen Anspruchsgruppen entscheidend. Da sich die Liegenschaft sehr prominent an einem der wichtigsten Zürcher Stadtplätze befindet, war zum Beispiel ein intensiver Dialog mit den verschiedenen Ämtern für Städtebau nötig.

Sowohl bei Bauprojekten als auch im Betrieb von Immobilien sind Kommunikation und Interaktion mit den lokalen Gemeinschaften und Nachbarn unerlässlich. Deshalb führen wir – gerade auch bei Neubauprojekten – regelmässige Dialoge und Informationsveranstaltungen durch. Nicht alles ist jedoch in formalisierten «Programmen» organisiert. Manche interessanten Projekte und Kooperationen entstehen auch aus der Situation heraus, zum Beispiel bei Zwischennutzungen. Das Beispiel **Bollwerk 15 in Bern** zeigt: Bestehende Leerstände werden für junge und kreative Unternehmen zu einem günstigen Preis für eine befristete Zeit zur Verfügung gestellt.

Soziale Kennzahlen S. 301: Lokales Engagement

---

## Ökologische Aufwertung der Umgebung

Wir streben an, das Potenzial zur **Förderung der Biodiversität** besser auszuschöpfen, indem wir die Umgebung unserer Immobilien – und wo möglich auch die Terrassen, Fassaden und Dächer – ökologisch aufwerten. Das geschieht teilweise als Einzelmassnahme, oft aber im Zusammenhang mit Ersatzneubauten, Sanierungen oder weiteren Aufwertungsmassnahmen, die den Mieterinnen und Mieter einen Mehrwert bieten. Langfristiges Ziel ist ein Beitrag zur Verbesserung der Biodiversität und zur Entgegenwirkung unerwünschter Hitzeinseln in der Stadt.



In Zürich wurden 2023 verschiedene Begrünungsprojekte umgesetzt: Die Umgebungsgestaltung mit spezifischem Fokus auf Verbesserung der Biodiversität für die Liegenschaft an der **Seestrasse 353** wurde im Berichtsjahr vollständig umgesetzt. Dieses Projekt soll als Vorlage für weitere Umgebungsarbeiten im Portfolio dienen. Im **Parkhaus P-West** an der Förrlibuckstrasse 151 wurde die über 100 Meter lange Fassade der Nordseite komplett für eine Begrünung vorbereitet. Der Aussenbereich der vermieteten Gastronomiefläche an der **Förrlibuckstrasse 110** lädt dank neuer Bepflanzung zum Verweilen ein. Beim **Neubau B2Binz** wurde von Beginn weg viel Grünfläche eingeplant: Die Dachaufbauten sind begrünt, und die verschiedenen Terrassen sind mit zahlreichen Pflanztrögen ausgestattet.

**Priorität 2024** Wir wollen die Mitarbeitenden vermehrt auf Möglichkeiten im Bereich Begrünung und Biodiversität aufmerksam machen und sicherstellen, dass auf die Erkenntnisse aus unseren umgesetzten Biodiversitätsprojekten aufgebaut werden kann.

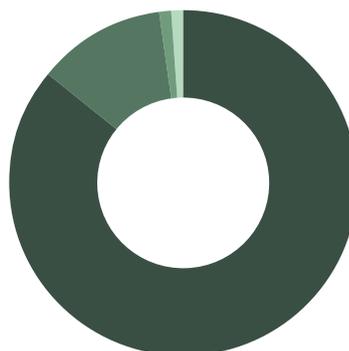
## Förderung von nachhaltiger Mobilität

Es ist wichtig, das Mobilitätsverhalten der Nutzerinnen und Nutzer von Büros und Gewerberäumen vorausszusehen, in der Planung angemessen zu berücksichtigen und eine möglichst nachhaltige Mobilität anzustreben. Knapp 86% der Gebäude unseres Portfolios befinden sich in Gebieten der ÖV-Güteklasse A, 12% in der Güteklasse B. Somit sind 98% des Portfolios sehr gut oder gut erschlossen.

Die ÖV-Güteklassen geben Auskunft über die Erschliessung eines Gebiets mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV). Wichtige Kriterien, welche in diese Kennzahl einfließen, sind die Distanz zur Haltestelle, die Art des Verkehrsmittels und das Kursintervall. Die Messgrösse «ÖV-Güteklasse» fliesst auch ins Wüest ESG-Rating ein.

### ÖV-Güteklassen

■	86% ÖV-Güteklasse A – Sehr gute Erschliessung
■	12% ÖV-Güteklasse B – Gute Erschliessung
■	1% ÖV-Güteklasse C – Mittelmässige Erschliessung
■	1% ÖV-Güteklasse D – Geringe Erschliessung



Quelle: INFOPLAN-ARE, opentransportdata.swiss

Bei Neubauten werden Anforderungen an Veloabstellplätze, Ladestationen für Elektrofahrzeuge, aber auch Einrichtungen wie Garderoben und Duschen grundsätzlich eingeplant. Das gilt für **ATMOS und B2Binz in Zürich** sowie **Clime in Basel**. Überlegungen zur Förderung nachhaltiger Mobilität fliessen auch bei Sanierungen ein, so zum Beispiel beim **Umnutzungsprojekt «Hochstrasse» in Basel** oder an der **Förllibuckstrasse 110 und am Bleicherweg 14 in Zürich**. Das sanierte **Parkhaus P-West in Zürich** verfügt nun über verschiedene öffentliche und mietbare Parkplätze mit Ladestationen. Am **Binzring 15, 17 in Zürich** setzt unsere Mieterin ein Projekt zur Förderung der Elektromobilität um. Die Velomobilität wird in **Genf** gefördert: Das erste Untergeschoss der Liegenschaft an der **Rue de la Corraterie 5, 7** wurde von einer Autogarage in eine Velogarage mit Kapazität für 100 Velos umfunktioniert.

# Der Bärenplatz in neuem Glanz

Mit den drei neu renovierten Häusern erfährt der Bärenplatz in Bern eine deutliche Aufwertung. Dies erfreut nicht nur die Nutzerinnen und Nutzer dieser Liegenschaften, sondern auch die Einwohner und die vielen Touristen, die jedes Jahr unsere Bundesstadt besuchen.

PSP Swiss Property konnte Anfang 2019 drei aneinandergebaute Liegenschaften an perfekter Lage beim Bärenplatz gegenüber dem Bundeshaus erwerben. Bei den drei Bauten, welche aus unterschiedlichen Epochen stammen, drängte sich jedoch eine Sanierung auf. Während der Bärenplatz 9 ein Neubau der Frühen Moderne ist, stammt der Bärenplatz 11, der ursprünglich aus zwei Häusern entstand, aus dem 17. und 18. Jahrhundert. Die Geschichte der Liegenschaft Bärenplatz 27 geht bis ins 16. Jahrhundert zurück.

Schützenswerte Liegenschaften im UNESCO-Perimeter der Stadt Bern zu sanieren ist ein komplexes Unterfangen. So mussten in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege umfangreiche Analysen und Dokumentationen erarbeitet werden: Eine bauhistorische Analyse wurde veranlasst, mehr als 150 Sondagen wurden durchgeführt, jeder Raum wurde bis ins kleinste Detail inklusive Materialisierung aufgenommen und dokumentiert. Oft überlagern sich in den Gebäuden verschiedene Konstruktionen und Stile aus unterschiedlichen Bauzeiten. Es gilt dann zu entscheiden, welche Zeit für welches Gebäude massgebend ist und demzufolge repräsentiert werden soll.

Mit der umfassenden Sanierung der drei Liegenschaften wird die Geschichte weitergeschrieben und es ziehen neue Nutzungen ein. Im Erdgeschoss über alle drei Häuser betreibt das luzernische Familienunternehmen Remimag seit Mitte 2022 das Restaurant «Röschtigrabe». In den oberen Geschossen entstanden zeitgemässe Büros mit einem Co-Working-Angebot und einem Eventbereich. Die darüberliegenden Stockwerke wurden in Wohnflächen umfunktioniert. Neben den zwei Etagenwohnungen am Bärenplatz 27 verfügen nun alle drei Häuser über Maisonettewohnungen in den Dachgeschossen.



### **Büro mit Blick auf den Bärenplatz**

Die Büroräume im Haus Nr. 9 wurden im Zuge der Sanierung in die Zeit der Moderne zurückgeführt und mit einer zeittypischen, bunten Farbgebung gestaltet.



### **Alt und neu stilvoll kombiniert**

Die historische Bausubstanz wird in den Wohnungen sichtbar gemacht und mit einem modernen Ausbau kombiniert.



### Essen und Diskutieren im Röschtigrabe

Zu frischen und vielfältigen Spezialitäten aus der ganzen Schweiz trifft sich im Röschtigrabe «die Schweiz und die Welt, nicht nur zum Diskutieren oder Politisieren, sondern vor allem zum Lachen, Verweilen und Zusammen-sein», wie die Betreiber des Restaurants verkünden.



### Schützenswerte Malereien

Die entdeckten Wandmalereien in naiv-bäuerlichem Stil wurden von der Denkmalpflege als schützenswert taxiert. Sie wurden sanft restauriert und in einer Wohnung integriert.

# Mieterinnen und Mieter

Wir wünschen uns zufriedene Mieterinnen und Mieter, die unseren Service und unsere Gebäude schätzen und darin produktiv arbeiten können.

Wertschätzung, Zuverlässigkeit, Qualität und Transparenz sind für uns die Basis einer professionellen und langfristig erfolgreichen Geschäftsbeziehung. Mit unserer eigenen **Bewirtschaftung und unseren Hauswarten** wollen wir unseren Mieterinnen und Mietern optimale Rahmenbedingungen für ihre erfolgreiche Geschäftstätigkeit bieten – durch Kundennähe und mit funktionalen, flexiblen und attraktiven Geschäftsflächen. Dabei stützen wir uns auf möglichst effiziente Prozesse, damit auch unsere Mieterschaft von niedrigen Kosten profitieren kann. Mit unseren Anstrengungen im Bereich Energieeffizienz und CO<sub>2</sub>-Reduktion konnten wir für unsere Mieterinnen und Mieter zum Beispiel seit 2010 schon mindestens CHF 44 Mio. an Energiekosten und CO<sub>2</sub>-Abgaben einsparen.

## Operationelle Effizienz

Operationelle Effizienz in der Bewirtschaftung und im Unterhalt unserer Liegenschaften verringert unseren Aufwand und verbessert unsere interne Kommunikation sowie den Austausch mit unseren Mietern und Geschäftspartnern. Die Technologie-Transformationen der letzten Jahre haben den Umgang mit Informationen sowie das Kommunikationsverhalten geprägt. Es stehen neue Arbeits- und Kollaborationsmittel zur Verfügung, die eine Veränderung der Arbeitsweise bedingen und gleichzeitig spannende Möglichkeiten für innovative Zusammenarbeitsformen sowie flexible Arbeitsmodelle bieten. In dieser Hinsicht war die Freigabe von Microsoft 365 im Berichtsjahr ein Katalysator für den Wandel. Im Fokus stehen die **Förderung und Verbesserung des prozessorientierten Arbeitens**. Ein weiterer entscheidender Schritt in unserer digitalen Transformation war die Initiierung unseres ersten Data-Warehouse-Projekts in Verbindung mit Microsoft Power BI. Diese **Datenmanagementstrategie** wird in Zukunft zu einem zentralen Thema, da sie uns ermöglicht, wertvolle Erkenntnisse aus unseren Daten zu gewinnen und datenbasierte Entscheidungen zu treffen. Auch **Informationen zur Nachhaltigkeit** und Projektorganisation können in dieser Struktur besser integriert und zugänglich gemacht werden.

Im Rahmen der operationellen Effizienz wollen wir auch die Umweltbelastung – speziell in den Bereichen Energieverbrauch, Wasserverbrauch und CO<sub>2</sub>-Ausstoss – so gering wie möglich halten. Wichtige Grundlage dafür ist die adäquate Messung des Verbrauchs. Mehr als zwei Drittel unserer Liegenschaften sind mittlerweile an unser Energie- und Alarm-Managementsystem angeschlossen. Damit können wir die relevanten Verbrauchswerte unserer Liegenschaften zentral überwachen und gegebenenfalls korrigierend eingreifen. Mit unserem Projekt «Optima» und der systematischeren Integration der notwendigen Daten für das Wüest ESG-Rating treiben wir die Erfassung und Erfolgskontrolle von Massnahmen weiter voran.

## Betriebsoptimierung

Bei Neubauten oder nach Sanierungen wird im Betrieb oft deutlich mehr Energie verbraucht als vorhergesagt («Performance Gap»). Nach Sicherstellung des Betriebs und des Mieterkomforts erfolgt die energetische Optimierung, wie z.B. bei den Liegenschaften des fertiggestellten Sanierungsprojekts **«Bahnhofquai/-platz» in Zürich**, wo durch die betriebliche Optimierung der gemeinsamen Heizanlage eine jährliche Energieeinsparung von 10% erwartet wird.

Auch im laufenden Betrieb sind neu auftretende Behaglichkeitsprobleme oder plötzlich steigende Energieverbrauchszahlen aus verschiedenen Gründen – namentlich infolge Home-Office oder im Nachgang zu pandemiebedingten Büroschliessungen – nicht auszuschliessen. Energetische Betriebsoptimierungen sind deshalb zunehmend als Daueraufgabe zu verstehen. Im Fokus steht ein effizienter Anlagebetrieb, den wir über die gesamte Lebensdauer sicherstellen. Je nach Nutzung besteht die Aufgabe der Betriebsoptimierung auch darin zu verhindern, dass der Energieverbrauch ansteigt. Zum Beispiel wurde an der **Förrlibuckstrasse 60, 62 in Zürich** in Kooperation mit dem grössten Mieter eine Optimierung gestartet. Die erste Messung ein Jahr nach Beginn der Massnahmen ergab eine Reduktion des Wärmebedarfs von ca. 25%.

Mit steigender Komplexität der Gebäudetechnik steigen auch die Anforderungen an die Fachkompetenz der Hauswartung. Zur Sicherstellung eines reibungslosen und effizienten Gebäudebetriebs sind breite Fachkenntnisse in allen Gewerken erforderlich. 2023 wurden die Anstrengungen im Bereich **Ausbildung der Hauswarte** fortgeführt, mit Fokus auf Gebäudeautomation, Elektrotechnik und Raumluftechnik und Erfahrungsaustausch.

«Unsere Gebäude und die sich darin befindende Technik entwickeln sich stetig weiter. Damit sie effizient betrieben werden können, müssen wir am Ball bleiben. Neben dem «offiziellen» Teil der Schulungen ist auch der informelle Austausch unter uns sehr wichtig. Nur so erfahren wir voneinander, wo jeder seine fachlichen Stärken oder auch Schwächen hat und können uns gegenseitig im Arbeitsalltag unterstützen.»

Uli Peterschewski, Technischer Hauswart, zuständig für das Geschäftshaus ATMOS in Zürich

Umweltkennzahlen S. 298–299: Elektrizität, Fernwärme- und -kälte, Brennstoffe (Öl/Gas) – «Like-for-like», Treibhausgasemissionen Scope 1 und 2 – «Like-for-like», Energieintensität, Treibhausgasintensität

---

## Fokus-Thema: Erfassung von Mieterstrom und Berechnung von Scope 3

Das Bild des Energieverbrauchs beziehungsweise des CO<sub>2</sub>-Fussabdrucks einer Liegenschaft ist erst komplett, wenn neben dem Eigentümer-bezogenen Strom auch der von den Mieterinnen und Mietern direkt bei den Elektrizitätswerken bezogene Strom für die Verwendung auf ihrer Fläche (z. B. zur Beleuchtung oder zum Betrieb von Geräten) einbezogen wird. 2023 haben wir erste Massnahmen ergriffen, um diesen sogenannten Mieterstrom effizient zu erfassen. Erste Auswertungen von ca. zwei Dritteln der Liegenschaften basierend auf Gesamtstromabfragen bei Elektrizitätswerken haben beim Mieterstromverbrauch pro Fläche – je nach Nutzung und Technologisierungsgrad – grosse Unterschiede ergeben, aber auch eine hohe Variabilität des Verhältnisses zwischen Allgemeinstrom und Mieterstrom.

Die aktuellen Schätzungen basierend auf den ausgewerteten Daten zeigen folgendes Bild:

	2023
Stromverbrauch 2023 Eigentümer-bezogen	27 474.1 MWh
Schätzung Stromverbrauch Mieter-bezogen	75 828.4 MWh
Schätzung Scope 3-Emissionen Mieterstrom (Kategorie 13, location-based)	1 372 t CO <sub>2</sub> e

Basierend auf diesen Schätzungen ergibt der Einbezug des Mieterstroms in die Energie- und CO<sub>2</sub>-Berechnungen einen totalen **Energieverbrauch (d.h. zuzüglich Energieverbrauch für Wärme, siehe Kennzahlentabelle S. 298–299) von 162 944.4 MWh. Dies führt zu einer Energieintensität von 173 kWh/m<sup>2</sup> und einer CO<sub>2</sub>-Intensität von 10.29 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.**

**Priorität 2024** Wir wollen einen systematischen Erfassungsprozess für den Mieterstrom einführen und auf dieser Basis die Berechnung der Scope 3-CO<sub>2</sub>-Emissionen (gemäss Greenhouse Gas Protokoll die Kategorie 13: «Downstream Leased Assets», vermietete Sachanlagen) verfeinern und überprüfen lassen.

## Wasserverbrauch und Abfallvermeidung

Abgesehen vom Fokus auf Energieeffizienz versuchen wir, uns im Rahmen unserer Möglichkeiten dafür einzusetzen, die Nutzerinnen und Nutzer der Gebäude auch für andere Umweltschutzthemen – insbesondere Wassersparen und Abfallvermeidung – zu sensibilisieren.

- **Wasserverbrauch:** Bürogebäude sind grundsätzlich keine grossen Wasserverbraucher. Bei Neubauten und Sanierungen werden wassersparende Armaturen und Geräte eingesetzt. Der Anstieg des Wasserverbrauchs nach dem beträchtlichen Rückgang in der Pandemiezeit hat sich auch im Berichtsjahr fortgesetzt. Die Korrelation zwischen Belegung von Büros und Wasserverbrauch ist gross, d. h. mit zunehmender Rückkehr der Mitarbeitenden in die Büros steigt der Wasserverbrauch an. Der spezifische Wasserverbrauch stieg im Vergleich zum Vorjahr um 11% auf 0.43 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Der Verbrauch ist jedoch immer noch unter dem Niveau vor der Pandemie. Ob dies dank Wassersparmassnahmen oder aufgrund andauernder Unterbelegung gewisser Büros erreicht wurde, kann nicht abschliessend eruiert werden.
- **Abfallvermeidung:** Da die Entsorgung des Abfalls und die Errichtung der verursachergerechten Abfallgebühren in der Schweiz Mietersache ist, erheben wir bisher keine Abfallkennzahlen. Wir sind jedoch bestrebt, unsere Mieterinnen und Mieter in diesem Bereich zu unterstützen und eine geeignete Infrastruktur und mögliche Dienstleistungen zur Verfügung zu stellen, welche die Vermeidung von Abfällen sowie die Wiederverwendung und Wiederverwertung ermöglichen und vereinfachen. So wurden zum Beispiel in Zürich-West bei verschiedenen Liegenschaften Massnahmen ergriffen, um die Recyclingmöglichkeiten zu verbessern.

**Priorität 2024** Anhand ausgewählter Liegenschaften sollen sinnvolle Möglichkeiten zur Erfassung des Abfallaufkommens in unseren Liegenschaften getestet werden.

Umweltkennzahlen S. 298–299: Wasserverbrauch – «Like-for-like», Wasserintensität

---

## **Service-Orientierung und Wohlbefinden der Mieterinnen und Mieter**

Unsere Mieterinnen und Mieter sollen sich in unseren Gebäuden wohl fühlen, damit sie produktiv und erfolgreich ihre Geschäftstätigkeit ausüben können. Dazu gehören ein angenehmes Raumklima und eine geeignete Infrastruktur, die effizientes Arbeiten, aber auch die Pflege sozialer Kontakte ermöglichen und eine gute Work-Life-Balance unterstützen. Auch die Gewährleistung der Sicherheit ist wichtig.

Mit der Vermietung von Büro- oder Verkaufsflächen beginnt eine langfristige Kundenbeziehung. Die Basis dafür wird allerdings schon früher gelegt, bei den ersten Kundengesprächen, der Evaluation der idealen Liegenschaft und Mietfläche und der professionellen Abwicklung des Vermietungsprozesses. Darauf folgt die umfassende Unterstützung beim Ausbau und Bezug der Liegenschaft. Aufgabe unserer Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter sowie der Hauswarte vor Ort ist es sodann, neue Kundenbedürfnisse frühzeitig zu erkennen, proaktiv zu unterstützen und die nötigen Massnahmen zu ergreifen. **Einzigartig in der Branche bieten wir all diese Dienstleistungen aus eigener Hand.**

Um einerseits die Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter erkennen und diese andererseits für Themen wie Klimawandel sensibilisieren zu können, ist gute Kommunikation essenziell. Folgende Themengebiete gehen wir prioritär an:

- **Digitalisierung in der Bewirtschaftung und der Vermarktung:** Durch verbesserte Digitalisierung können wir noch schneller und gezielter auf Kundenbedürfnisse reagieren. In der Vermarktung erreichen wir mehr Transparenz, Effizienz und verbesserte Unterstützung bei der Suche nach dem idealen Objekt. Anstrengungen laufen zum Beispiel in den Bereichen elektronisches Vermietungsdossier, 3D-Visualisierung und elektronischer Mietvertrag.
- **Mieterausbau:** Seit 2020 haben wir unsere Kapazitäten mit der Einheit Business Development aufgestockt, um unsere Mieterinnen und Mieter bei Mieterausbauten enger zu begleiten und deren spezifischen Bedürfnisse und gestiegenen Anforderungen an technische Infrastruktur, Flexibilität und Nachhaltigkeit besser gerecht zu werden.
- **Mieter-Sensibilisierung:** Wir wollen unsere Mieterinnen und Mieter stärker für Nachhaltigkeit sensibilisieren und sie verstärkt in unsere Aktivitäten einbeziehen, zum Beispiel in den Bereichen Energieoptimierung und Wassersparen. Alle neuen Mietverträge enthalten nun eine entsprechende Nachhaltigkeitsklausel. Ein intensivierter Dialog ist auch ein wichtiges Element in unserem **Projekt «Optima»**.

Mehr über den Alltag unserer Bewirtschafterinnen und die neuen Herausforderungen rund um Technik, Digitalisierung und die Nachhaltigkeit:

[www.psp.info/bewirtschafterinnen](http://www.psp.info/bewirtschafterinnen)

2023 wurde eine breit angelegte Mieterumfrage durchgeführt, welche Mitte Dezember abgeschlossen wurde. Sie umfasste auch eine grosse Anzahl an Fragen zum Wohlbefinden und zu Ansprüchen an die Nachhaltigkeit. Die Antworten werden 2024 detailliert ausgewertet und wo nötig Massnahmen ergriffen.

**Priorität 2024** Wir wollen unsere Mieterinnen und Mieter dabei unterstützen, Nachhaltigkeitsüberlegungen wie Energieeffizienz, Wiederverwendbarkeit, Raumklima oder Sicherheit bei der Planung ihres Mieterausbaus angemessen zu berücksichtigen. Die Fertigstellung eines Booklets zu diesem Zweck soll 2024 erfolgen.

**Priorität 2024** Wir wollen einen Umsetzungsplan für die systematische Integration von Nachhaltigkeitsklauseln in Mietverträge erarbeiten.

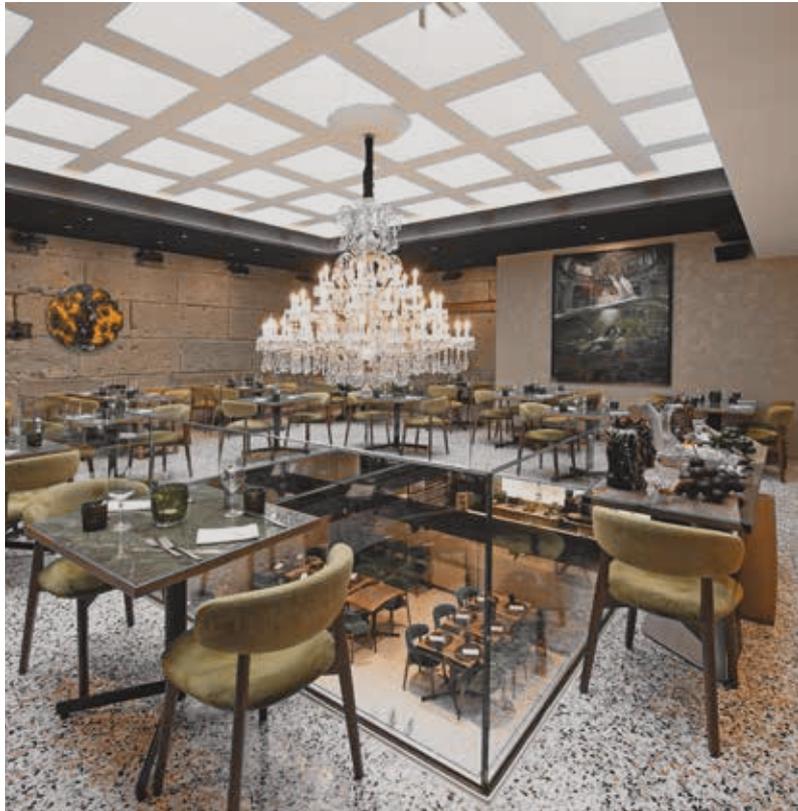
**Priorität 2024** Die 2023 durchgeführte Mieterumfrage soll detailliert ausgewertet werden. Darauf aufbauend sollen prioritäre Handlungsbereiche identifiziert und wo nötig konkrete Massnahmen abgeleitet werden, auch im Bereich Nachhaltigkeit.

Soziale Kennzahlen S. 301: G&U-Überprüfung und Anzahl Vorfälle

---

### **Gut essen und Feste feiern**

Dank des Self-Check-In benötigt das Hotel keine Reception im Erdgeschoss. Dies ermöglichte es, den Wunsch der erfolgreichen Gastrobetreiberfamilie zu erfüllen und das bestehende Ristorante Luce um eine neue Weinlounge und einen Eventsaal zu erweitern. Dass das Essen in der 2022 eröffneten «Galleria» genauso gut ist wie im «Ristorante», hat sich längst herumgesprochen.



## Sanierung als Chance

Die benötigte Renovation des alten «Hotel Metropole» an der Zeughausgasse 26, 28 in Bern bot die Chance, einerseits ein innovatives Hotelkonzept mit einem neuen Betreiber umzusetzen und andererseits für die bestehenden Mieter des Restaurants eine gewünschte Erweiterung umzusetzen.



«Mit dem Umbau der Liegenschaft an der Zeughausgasse haben wir ein neues Kind bekommen: die Galleria Luce. Sie ergänzt unser Ristorante und ist ebenfalls auf feine Spezialitäten aus der Emilia Romagna spezialisiert. Seit 1999 sind wir nun Mieter bei PSP, und das fühlt sich an wie eine Partnerschaft. Die Zusammenarbeit ist freundschaftlich, fair und vertrauensvoll. So ist uns PSP während der Pandemie aus eigenen Stücken mit der Miete entgegengekommen, und beim Umbau wurden fast alle unsere Wünsche berücksichtigt. Gerade erst konnten mein Bruder und ich einen neuen, langfristigen Mietvertrag unterzeichnen – die Übergabe der beiden Lokale an unsere Söhne ist somit gesichert.»

Die beiden Geschäftsführer Nilo Nilovic (links) und Stevo Nilovic (rechts) mit PSP-Bauprojektleiter Roger Hänggi

### Die alten Balken bleiben drin

Dank der Anhebung des Dachstuhles und dem Einbau einer zweiten Reihe von Lukarnen konnte das zweite Dachgeschoss für Hotelzimmer nutzbar gemacht werden. Die alten Balken wurden dabei erhalten. Die Herausforderung bestand darin, den Ansprüchen und baulichen Vorlagen von Seiten Betreiber und deren Innenarchitekten gerecht zu werden und gleichzeitig die Vorgaben der Denkmalpflege umzusetzen.



### Imposanter Treppenraum

Der zentrale Treppenraum wurde in die Nähe seines historischen Originals rückgeführt und der im Jahre 1967 eingebaute Lift aus dem Treppenauge entfernt. Dank eines neuen Oblichts auf der Dachterrasse wird die vertikale Verbindung im Gebäude natürlich belichtet.

### Freie Sicht auf die Alpen

Die gemütliche Dachterrasse ist für alle Gäste des Stay Kooook zugänglich und eröffnet einen grandiosen Blick über die Altstadtdächer von Bern bis hin zu den Alpen. Mit etwas Glück lassen sich Eiger, Mönch und Jungfrau erspähen.



«Im September 2022 sind wir mit dem Stay KooooK an der Zeughausgasse eingezogen, und ich muss schon sagen: Die Lage ist einfach perfekt. Wir konnten hier ein tolles Objekt übernehmen, und während des Umbaus lief die Zusammenarbeit mit der PSP Hand in Hand. Wir als SV-Gruppe waren aktiv an der Planung beteiligt und konnten uns voll einbringen. Auch jetzt läuft die Zusammenarbeit wie von selbst, und wenn ich ein Anliegen habe oder etwas nicht funktioniert, geht die PSP das Problem umgehend an.»

Cécile Vassallo, Operations Manager, im Bild mit Cedric Maderer, Product Manager, SV-Hotel Stay KooooK



### **Unkomplizierter Komfort statt Förmlichkeiten**

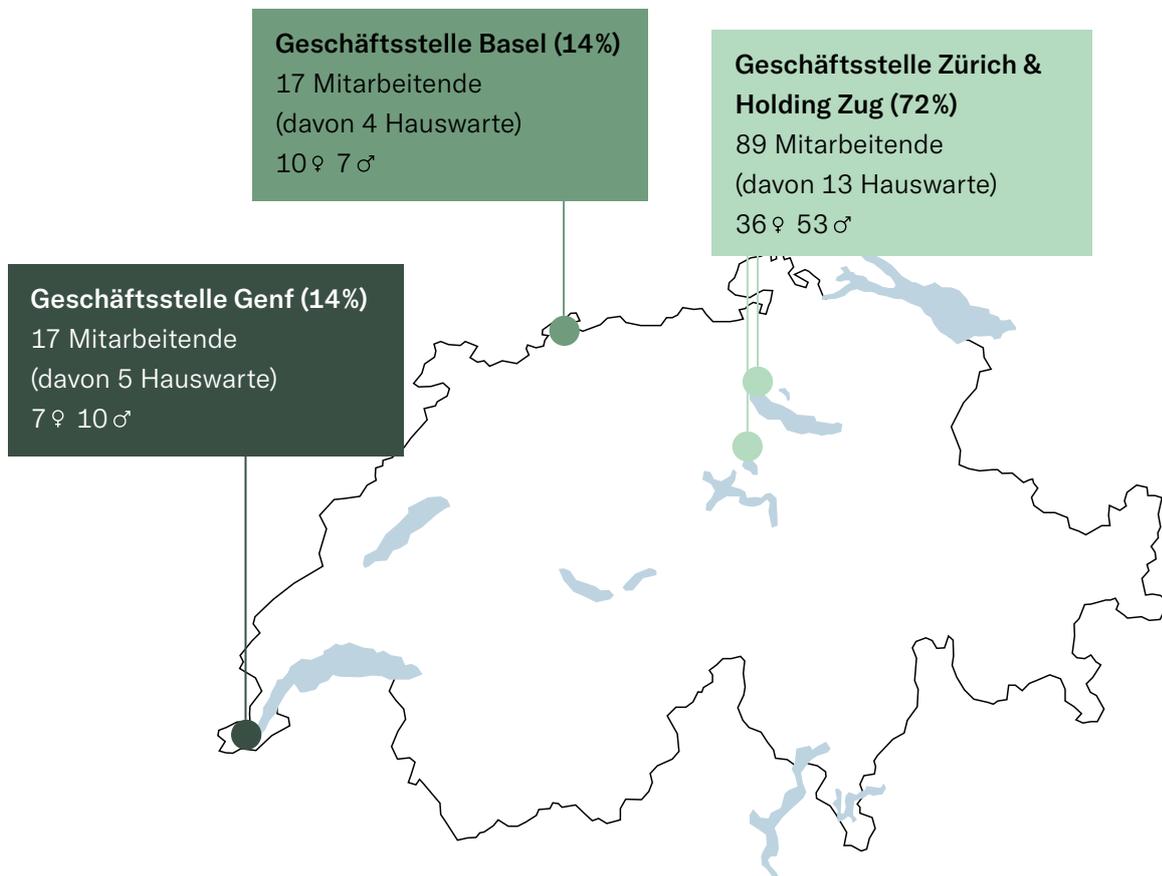
Das Stay KooooK-Konzept der SV Hotel AG hat die PSP mit seinem schlanken Betriebskonzept überzeugt, welches günstiges Wohnen an zentraler Stadtlage ermöglicht. Gäste sollen im Stay KooooK die lockere Atmosphäre einer Sharing-Lösung erleben, ohne auf den aufmerksamen Service eines Hotels verzichten zu müssen. Die grosse, geschmackvoll eingerichtete Wohnlounge mit Küche und all ihren verschiedenen Sitzmöglichkeiten ermöglicht auch spontane und ungewöhnliche Begegnungen.

# Mitarbeitende

Gut ausgebildete, kompetente und motivierte Mitarbeitende sind der Schlüssel zum Erfolg unseres Unternehmens. Wir bieten ein attraktives, sicheres und abwechslungsreiches Arbeitsumfeld, das die Motivation unserer Mitarbeitenden steigert und Leistungen von hoher Qualität möglich macht.

Ende 2023 waren 123 Mitarbeitende bei PSP Swiss Property tätig, davon 22 Hauswarte (Ende 2022: 122 Mitarbeitende, davon 22 Hauswarte). Die Hauswarte arbeiten objektbezogen und werden durch die Bewirtschaftungseinheit der Gruppengesellschaft PSP Management AG geführt. Details zu unserer operativen Organisation finden sich auf unserer Website.

[www.psp.info/operative-organisation](http://www.psp.info/operative-organisation)



## Unternehmenskultur

Glaubwürdigkeit, Respekt, Fairness, Stolz und Teamgeist – dies sind Werte, die uns wichtig sind und die wir leben wollen. Mit unserer offenen Unternehmenskultur legen wir die Basis dafür, dass wir gegenüber allen unseren Anspruchsgruppen Vertrauen schaffen, Sicherheit vermitteln und mit optimalen Lösungen überzeugen können. PSP Swiss Property wurde daher schon zweimal als **«Great Place to Work» (GPTW) zertifiziert** und als einer der besten Arbeitgeber in der Kategorie der mittelgrossen Unternehmen ausgezeichnet. Unsere Grundsätze zu Arbeitsrechten und -pflichten sind auch in unserem **Verhaltenskodex** wiedergegeben.

[www.psp.info/werte](http://www.psp.info/werte) und [www.psp.info/great-place-to-work](http://www.psp.info/great-place-to-work)

**Priorität 2024** Wir wollen erneut eine Mitarbeitendenbefragung nach «Great Place to Work»-Methodik durchführen.

## Arbeitsplatzkultur und Kommunikation

Eine **offene Gesprächskultur, flache Hierarchien und unsere überschaubare Grösse** erlauben uns, Ideen, Informationen und Anliegen effizient auszutauschen und zu diskutieren. Im Rahmen der kollaborativen Unternehmensführung sollen möglichst viel Verantwortung und Kompetenzen an die Mitarbeitenden übertragen werden.

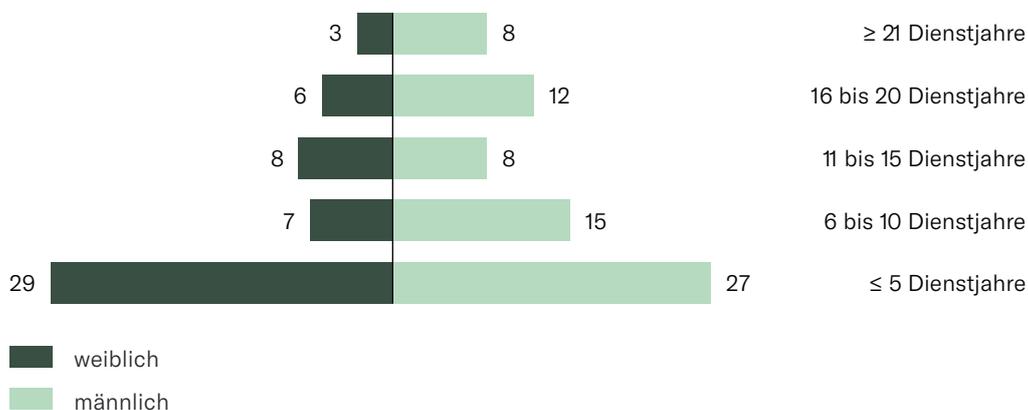
Wir begrüssen den unkomplizierten und interdisziplinären Austausch von Informationen und Ideen unter unseren Mitarbeitenden. Dafür wollen wir Denk- und Arbeitsräume schaffen, die im Übrigen auch Mitarbeitende mit Geschäftspartnern auf unkomplizierte Weise zusammenbringen können. Unser sogenanntes «Collaboration Lab» am **Standort Zürich** wird rege für den Austausch genutzt. Auch die neuen Büroräumlichkeiten in **Basel, Genf und Bern** sind ausgerüstet mit modernen Arbeitsplätzen, Sitzungszimmern, Küche und verschiedenen anderen einladenden Möglichkeiten zum formellen und informellen Austausch (siehe auch Fokus Thema «Büroinfrastruktur als Treiber für organisatorische Veränderungen» und Fotoseiten S. 272–273).

Wir informieren alle Mitarbeitenden zeitnah über wichtige Geschäftsvorfälle und Interna (z.B. Personalinformationen und organisatorische Veränderungen) in Deutsch und Französisch. Im Sinne einer guten innerbetrieblichen Vernetzung werden die Mitarbeitenden anlässlich der Quartalsberichterstattung schriftlich oder mündlich regelmässig über aktuelle Themen, Entwicklungen und Ziele der Gesellschaft sowie über den aktuellen Geschäftsgang des Unternehmens informiert. Über die Verbesserungen in der abteilungsübergreifenden Information und Kommunikation dank Anpassungen in der IT-Infrastruktur wird auf S. 254 unter «Operationelle Effizienz» berichtet.

Unser Miteinander lebt von gegenseitiger Wertschätzung, Respekt, Loyalität und Verantwortung. Die GPTW-Befragungen bestätigen, dass die Mitarbeitenden gerne bei PSP Swiss Property arbeiten. Im Berichtsjahr waren mehr als die Hälfte unserer Mitarbeitenden schon länger als fünf Jahre im Unternehmen angestellt. Die Fluktuation beträgt seit Jahren rund 10%, was von einem stabilen Personalbestand zeugt (2023: 8.1%).

#### Soziale Kennzahlen S. 300: Fluktuation

#### Dienstjahre der Mitarbeitenden



## Chancengleichheit und Diversität

Alle Mitarbeitenden haben bei uns dieselben Chancen. Wir dulden keinerlei Diskriminierung. Nur durch gleiche Chancen für alle und eine diverse Mitarbeiterschaft können wir die Erfahrungen und Perspektiven aller Mitarbeitenden gleichermaßen als Quelle von Innovation, Problemlösungsfähigkeit und Leistungsbereitschaft optimal nutzen.

Diversität bezieht sich auf verschiedene Dimensionen: Neben «Kern-Dimensionen» wie Alter, Geschlecht, sexueller Orientierung, ethnischer und sozialer Herkunft, geistigen und körperlichen Fähigkeiten oder Religion können auch «äussere» Faktoren wie Ausbildung, Elternschaft oder Freizeitverhalten das Zusammenspiel von Teams und die Leistung beeinflussen. Wir legen in der Personalgewinnung Wert auf durchmischte Teams. Wir führen jedoch, abgesehen von der Geschlechterverteilung und der Altersstruktur, bewusst keine Statistik über alle möglichen Diversitätsmerkmale. Unsere regelmässigen Umfragen bestätigen, dass Diversität in der Belegschaft gut repräsentiert ist und sich alle fair behandelt fühlen.

[www.psp.info/unternehmenskultur](http://www.psp.info/unternehmenskultur)

Drei Bereiche verdienen spezielles Augenmerk:

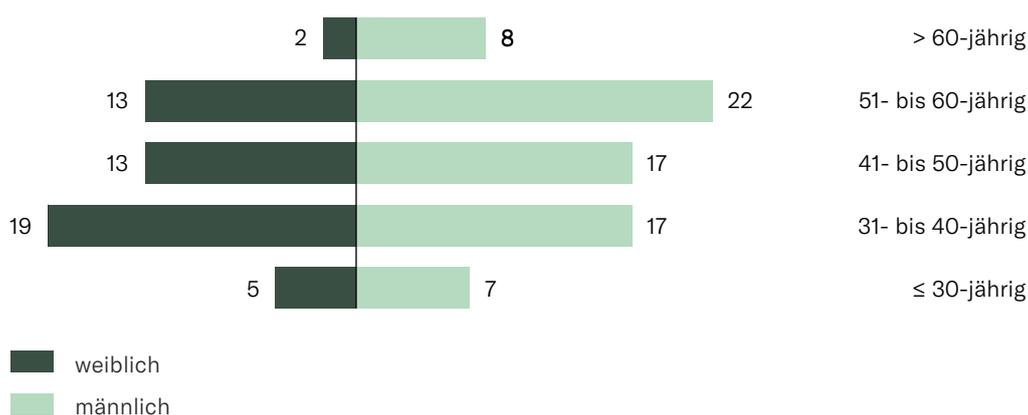
**Geschlechtergleichstellung:** Die Immobilien- und Baubranche ist traditionell männerdominiert. Mit 53 im Unternehmen tätigen **Frauen lag ihr Anteil 2023 bei 43%**. Während in der Bewirtschaftung etwa gleich viele Frauen wie Männer arbeiten, sind Frauen in den Bereichen Bau und Hauswartung nach wie vor untervertreten. Es ist eher unwahrscheinlich, dass der Frauenanteil in der Hauswartung in den nächsten Jahren merklich ansteigen wird. Wir bemühen uns sehr, Frauen in männlich dominierten Bereichen wie der Bauabteilung zu gewinnen. Trotzdem sind von 17 Mitarbeitenden im Bau erst zwei weiblich. Das strukturelle Problem in dieser Branche ist auch bei der Vertretung von Frauen in der Direktion ersichtlich. Während die extern geprüfte Lohngleichheitsanalyse bestätigt hat, dass wir Lohngleichheit zwischen Frauen und Männern vorbildlich umsetzen, geht aus den Kennzahlen auf S. 300 klar hervor, dass auf den zwei obersten Hierarchiestufen nach wie vor Frauen fehlen. Dies ist erkannt. Da die Anzahl Personen in der Geschäftsleitung und Direktion jedoch relativ klein ist und die Fluktuation tief, wird es Zeit brauchen, bis sich das Bild ändert.

Soziale Kennzahlen S. 300: Geschlechterverteilung

---

**Zusammenarbeit zwischen Generationen:** Die Herausforderungen des demografischen Wandels in der Schweiz nehmen wir sehr ernst. Wir achten auf altersdurchmischte Teams. Sowohl jüngere wie auch ältere Mitarbeitende werden künftig vermehrt bereit sein müssen, gegenseitig von ihren Erfahrungen und ihrem Wissen zu profitieren. Wichtig ist auch, bei Mitarbeitenden jeden Alters **durch konstante Aus- und Weiterbildung die Arbeitsmarktfähigkeit sicherzustellen**. Verdiente Mitarbeitende können auch über das Pensionsalter hinaus beschäftigt werden. Um jungen Menschen einen Einblick in die Arbeitswelt zu ermöglichen, haben 2023 drei Studierende ein Praktikum bei uns absolviert. Nach der erfolgreichen Einstellung eines Lernenden im Bereich Betriebsunterhalt im Sommer 2022 soll 2024 auch ein Konzept für eine Lehrlingsstelle im kaufmännischen Bereich erstellt werden.

Alter der Mitarbeitenden



**Zusammenarbeit und Dialog über die Sprachgrenze hinweg:** Um Sprachbarrieren zwischen den deutsch- und französischsprachigen Mitarbeitenden abzubauen, werden Sprachkursen angeboten, welche während der Arbeitszeit im Büro oder online besucht werden können. Gemeinsame Anlässe oder Projekte mit Mitarbeitenden aus allen Sprachregionen und regelmässige gegenseitige Besuche sollen das Verständnis füreinander fördern. Sitzungen finden wenn immer möglich abwechslungsweise an einem anderen Standort statt.

## Marktgerechte und faire Löhne

Wir zahlen marktgerechte Löhne, die wir aufgrund von Kriterien wie Ausbildung, Funktion und Stufe, Berufserfahrung und Leistungserbringung individuell festlegen. Alle Mitarbeitenden erhalten einen Bonus aufgrund der individuellen Leistungen und des Geschäftsergebnisses und profitieren von weiteren Vorteilen. Dazu gehören bezahlte Weiterbildungen und die vollständige Finanzierung der privaten Unfallversicherung sowie Krankentaggeldversicherung durch den Arbeitgeber. Durch die finanzielle Unterstützung der Mitarbeitenden für die Benützung der öffentlichen Verkehrsmittel leisten wir überdies einen zusätzlichen Beitrag im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit.

Um die Lohngleichheit von Mann und Frau sicherzustellen, vergleichen wir die Löhne unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter regelmässig. Auch bei Einstellungen nehmen wir immer einen Lohnvergleich vor. Die erstmals 2020 durch eine externe Firma begleitete Lohngleichheitsanalyse hat bestätigt, dass sich PSP Swiss Property als faire Arbeitgeberin auszeichnet. Nach einer Prüfung durch das Revisionsunternehmen SGS<sup>4</sup> wurde uns deshalb im Juni 2020 das **«Fair-ON-Pay+»-Zertifikat** ausgestellt. Fair-ON-Pay ist ein standardisierter Analyseprozess, der die betriebliche Lohngleichheit zwischen Frauen und Männern nach den aktuellen Vorgaben des Bundes prüft. Diese erfolgt unter anderem mittels Logib, dem Standard-Analyse-Tool für Lohngleichheitsanalysen in der Schweiz, das nach den Vorgaben des eidgenössischen Büros für Gleichstellung von Mann und Frau (EBG) entwickelt wurde. Mit der Aufrechterhaltung im dritten Jahr (2022) konnte bestätigt werden, dass die Vorgaben der Daten sowie die betriebliche Lohngleichheit nach wie vor eingehalten sind und somit das für vier Jahre ausgestellte SGS-Zertifikat beibehalten werden kann.

**Priorität 2024** Wir werden erneut eine Lohngleichheitsanalyse vornehmen.

Soziale Kennzahlen S. 300: Lohnvergleich Geschlecht

---

<sup>4</sup> Die SGS (Société Générale de Surveillance SA) in der Schweiz ist einer der führenden Anbieter für Dienstleistungen in den Bereichen Prüfen, Testen, Verifizieren und Zertifizieren und beschäftigt schweizweit rund 200 Mitarbeitende in sechs Niederlassungen.

## Fokus-Thema: Büroinfrastruktur als Treiber für organisatorische Veränderungen

Im Zusammenhang mit neuen Arbeitsformen in Zeiten der Globalisierung und Digitalisierung wird wieder öfter der Ausdruck «New Work» benutzt. Dieser wurde schon in den 1980er Jahren als Gegenmodell zu Arbeitsformen der Industriegesellschaft verwendet; im Grunde genommen geht es auch heute noch um dasselbe: Weg von strengen Hierarchien, arbeiten mit Freude und Eigenmotivation mit möglichst viel Eigenverantwortung. Davon profitieren auch die Arbeitgeber, die so das Beste aus ihren Mitarbeitenden herausholen können.

Die Immobilienbranche ist eine eher konservative Branche mit klarem Abteilungsdenken und entsprechendem Handeln. Doch wie bringt man Abteilungen dazu, enger zusammenzuarbeiten? Wie bildet man die Vertrauensbasis, um die Eigenverantwortung und -initiative zu fördern?

Als massgebliches Element haben sich die von CEO/CFO Giacomo Balzarini seit 7 Jahren vorangetriebenen baulichen Massnahmen erwiesen. Sie bewirkten – und ganz ohne hierarchische Befehle – die Arbeitsplatzkultur zu transformieren, alte Strukturen aufzubrechen und die (Zusammen)arbeitsformen positiv zu verändern.

Jahr	Massnahme	Wirkung
2017	<b>Geschäftsstelle Zürich:</b> Verbindung des 2. und der 3. Stockes durch eine zentrale interne Treppe, zusätzlich Schaffung von Möglichkeiten zum Austausch rund um die Treppenverbindung («Colab» und Kaffeetheke)	– Gegenseitiges «Sichtbarmachen» der Abteilungen – Allmähliches Aufbrechen von «Silos» – Verbesserte Kooperation zwischen den Abteilungen
2018	<b>Geschäftsstelle Zürich:</b> Ausbau einer grosszügigen Küche und eines Fitness-Raums im 4. Stock und Verschiebung des IT-Teams aus ihrem «Versteck» an einen integrierten Standort im 2. Stock	– Vermehrte informelle Gespräche zwischen Mitarbeitenden aus verschiedenen Abteilungen fördern gegenseitiges Verständnis – «Sichtbarmachen» der IT schärft Bewusstsein für Digitalisierung
2019/20	<b>Holding-Sitz Zug:</b> Modernisierung des Büros am Kolinplatz 2	– Schaffung einer ansprechenden Atmosphäre für Sitzungen
2020/21	<b>Geschäftsstelle Basel:</b> Umzug von Olten nach Basel in modern ausgebaute Büroräumlichkeiten an der Kirschgartenstrasse 12	– Örtliche Nähe zu Portfolio-Liegenschaften sowie Mieterinnen und Mietern erlaubt rascheres Handeln und engere und persönlichere Betreuung – auch dank Treffen in eigenen, schönen Sitzungszimmern
2021/22	<b>Geschäftsstelle Genf:</b> Umzug in frisch renovierte Räumlichkeiten an der Rue du Prince 9	– Open Space anstelle von Einzelbüros fördert die Zusammenarbeit zwischen Bewirtschaftung und Bau
2022/23	<b>Zweigstelle Bern:</b> Eröffnung eines kleinen Büros in der sanierten Liegenschaft am Käfiggässchen 26	– Mitarbeitende mit Verantwortung für das Portfolio Bern können flexibel auch in Bern arbeiten und so Projekte und Mieteranliegen effizienter und persönlicher bearbeiten
2023	<b>Geschäftsstelle Zürich:</b> Auflösung der Archivräume im 3. Stock und Schaffung neuer Arbeitsflächen (Kollaborationsfläche, Metaverse-Raum, Home@Office)	– Beschleunigte Umstellung auf Digitalisierung – Schaffung von Raum und Offenheit für «Experimente» im Bereich Digitalisierung
2023/24	<b>Geschäftsstelle Zürich:</b> Interne Verbindung des 3. mit dem 4. Stock	– Verbesserte Zugänglichkeit zur Geschäftsleitung im 4. Stock

Als Folge dieser Massnahmen arbeiten die Mitarbeitenden aus den verschiedenen Abteilungen heute viel zwangloser und selbstverständlicher miteinander als früher, denken ganzheitlicher und lösen Probleme und Herausforderungen gemeinsam. Viel zu dieser erfreulichen Entwicklung haben auch Verbesserungen in der IT-Organisation beigetragen (siehe S. 254), dieser Prozess ist noch nicht abgeschlossen.

Die verschiedenen Aus- und Umbauten nutzen wir bewusst dazu, Erfahrungen in der Raumgestaltung zu sammeln und das Unternehmen weiterzubringen. Wichtig bei dieser Transformation ist und bleibt, dass unsere Identität und Werte jederzeit spürbar sind. Die vielseitig nutzbaren, ansprechenden Räumlichkeiten erfüllen unsere Mitarbeitenden heute mit Stolz und dienen als Inspiration – für die Mitarbeitenden selbst, aber auch für Geschäftspartner, Kunden oder potenzielle Mitarbeitende. Dies hat auch die Aussenwahrnehmung der PSP Swiss Property als eine führende Büroflächenanbieterin und attraktive Arbeitgeberin positiv beeinflusst.

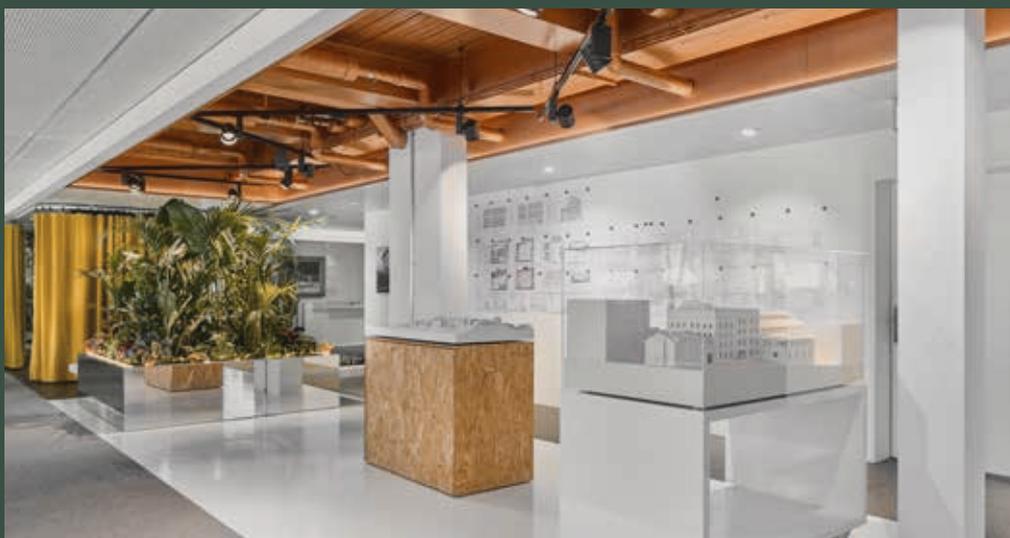
Die grossen baulichen Massnahmen werden Mitte 2024 abgeschlossen sein. Das Bewusstsein bleibt jedoch, dass sich unsere Arbeit kontinuierlich verändern wird und wir diese Veränderungen antizipieren müssen. Ein Arbeitsplatz muss sich wandeln und ist idealerweise auf den Wandel vorbereitet. Diese Erkenntnisse wollen wir auch unseren Mieterinnen und Mietern weitergeben.

Unser Film bietet eine visuelle Reise durch unseren Standort an der Seestrasse 353 in Zürich:

[www.psp.info/seestrasse](http://www.psp.info/seestrasse)

Weitere Eindrücke unserer Büroräumlichkeiten finden sich hier:

[www.psp.info/büro](http://www.psp.info/büro)



## Mitarbeitendenförderung und -bindung

Wir sind uns unserer Verantwortung als Unternehmen bewusst, Mitarbeitende weiterzubilden und sie darin zu unterstützen, ihr Potenzial auszuschöpfen. Schliesslich profitieren auch wir von gut ausgebildeten, motivierten Mitarbeitenden.

### Anstellung

Wir suchen Menschen, die zu unserer Unternehmenskultur passen und sich mit unseren Werten identifizieren. Dies setzt Fachkompetenz und Leistungsbereitschaft, aber auch eine hohe Service- und Kundenorientierung sowie Sozialkompetenz voraus. Wir legen Wert auf eine sorgfältige Einführung aller neuen Mitarbeitenden in unsere Organisation. Im Berichtsjahr 2023 haben 11 Mitarbeitende eine neue Stelle bei uns angetreten.

Soziale Kennzahlen S. 300: Neuanstellungsrate und Fluktuation

---

### Beurteilung und Entwicklung

Personalgespräche im Sinne von Standortbestimmungen oder Entwicklungsgesprächen zwischen Vorgesetzten und Mitarbeitenden finden regelmässig und laufend statt. Wir legen Wert darauf, dass nicht nur am Ende des Jahres Entwicklungsgespräche geführt werden, sondern immer wieder auch unter dem Jahr. Dabei geht es darum, die Wünsche und Ziele der Mitarbeitenden zu berücksichtigen, aber auch ihren Beitrag zur Zielerreichung im Unternehmen zu definieren. Im Berichtsjahr haben die meisten Führungskräfte mit ihren Mitarbeitenden ein solches Gespräch mindestens einmal geführt (88%).

Im Weiteren fördern wir die fachliche und persönliche Weiterentwicklung der Mitarbeitenden und ermutigen sie, sich kreativ und eigenverantwortlich in den Arbeitsalltag einzubringen. Beliebt sind unsere internen Themen-Lunches («PSP Academy»), die wir regelmässig durchführen, im Berichtsjahr zum Beispiel zu Themen wie «New Work», «eingebauten» CO<sub>2</sub>-Emissionen oder Schlafzufriedenheit. Zudem sensibilisieren wir unsere Mitarbeitenden regelmässig zum Thema Cybersicherheit und fördern Kompetenzen im Bereich Digitalisierung.

Die externe Aus- und Weiterbildung umfasst Angebote in den Bereichen Immobilien, Informatik, Führung, Kommunikation, Rechnungswesen sowie Nachhaltigkeit. Weiter bieten wir unseren Mitarbeitenden seit mehreren Jahren kostenfreie Kurse in Deutsch, Französisch und Englisch an.

#### Auswahl der vielfältigen Aus- und Weiterbildungen, welche unsere Mitarbeitenden

##### 2023 besucht haben

---

MAS in Real Estate CUREM	CAS in Leadership	Leiter Facility Management FA
Cambridge EMBA	Immobilientreuhänder-/in FA	NDS HF Digitale Transformation
MAS in Energie- und Ressourceneffizienz	Fachmann im Finanz- und Rechnungswesen FA	
Immobilienbewirtschafter-/in FA	Dipl. Betriebswirtschaftler-/in HF	Sprachkurse

2023 absolvierte jeder Mitarbeitende durchschnittlich 5.4 Tage interne oder externe Aus- oder Weiterbildungen. Der Anstieg der Ausbildungsstunden 2023 ist hauptsächlich durch die verstärkten internen Schulungen aller Mitarbeitenden im Bereich IT und fachspezifische zeitintensive Ausbildungen einiger Mitarbeitenden bedingt.

Im Wissen, dass Entwicklungsmöglichkeiten in einem Unternehmen mit 123 Mitarbeitenden limitiert sind, ist es uns dennoch ein Anliegen, Mitarbeitende innerhalb unseres Unternehmens weiterzuentwickeln und zu fördern, zum Beispiel durch einen Wechsel in eine andere Abteilung oder durch die Übernahme einer neuen Funktion. Wir versuchen, wenn immer möglich auch ein Job Enrichment anzubieten, indem Mitarbeitende mehr Verantwortung oder eine Stellvertretung übernehmen.

Soziale Kennzahlen S. 300: Leistungsbeurteilungen, Ausbildung und Entwicklung

---

## Mitarbeitendengesundheit und Wohlbefinden

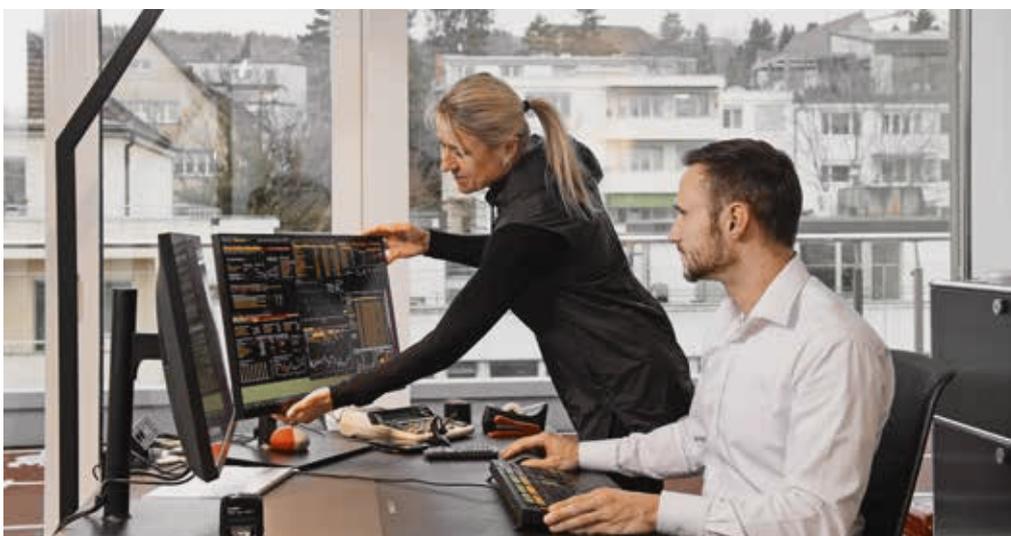
Ein umfassendes sowie effektives Gesundheitsmanagement ist unverzichtbar für einen nachhaltigen Unternehmenserfolg. Es fördert nicht nur das Wohlbefinden unserer Mitarbeitenden, sondern steigert auch deren Arbeitsleistung und senkt Krankheitsausfälle. Eine sichere Arbeitsumgebung und eine gute Work-Life-Balance sind dafür essenziell.

### Gesundheit und Sicherheit

**Arbeitsplätze und Ergonomie:** Grosszügige, moderne Arbeitsräume und eine qualitativ hochstehende Infrastruktur sind bei uns selbstverständlich. Im Sinne der strengen Suva-Standards (Schweizerische Unfallversicherungsanstalt) stellen wir allen Mitarbeitenden Schreibtische mit elektrischer Höhenregulierung und ergonomische Stühle zur Verfügung. 2023 wurden an allen Standorten nochmals sämtliche Arbeitsplätze ergonomisch überprüft und Mitarbeitende entsprechend durch Fachpersonen beraten.

Unsere Fachperson gibt Tipps und achtet auf folgende Kriterien:

- Komfortable Körperhaltung bei einer sitzenden oder stehenden Tätigkeit
- Richtige Einstellung von Schreibtisch und Stuhl
- Optimale Anordnung der Arbeitsmittel
- Ausreichende und blendfreie Beleuchtung
- Korrekte Distanz zum Bildschirm für besseren Sehkomfort
- Ausreichend Raum für Bewegungen
- Festlegung von angemessenen Pausen



**Ernährung:** Alle Standorte verfügen über einen hellen Verpflegungsbereich. Beim Bezug der Produkte unterstützen wir wenn immer möglich Schweizer Familienunternehmen oder unsere Mieterinnen und Mieter.

**Fitness:** Die in Zürich eingerichteten hauseigenen Fitnessräumlichkeiten werden von unseren Mitarbeitenden rege genutzt. Unsere Mitarbeitenden in Basel und Genf profitieren von Beiträgen an Fitness-Abos. PSP Swiss Property hat im Berichtsjahr zum vierten Mal an der schweizweiten Gesundheitsförderungsaktion «bike-to-work» teilgenommen. Dies, kombiniert mit den zusätzlichen Möglichkeiten für unsere Mitarbeitenden, sich ein personalisiertes Fitness-Programm zusammenzustellen, hat einige Mitarbeitende dazu bewogen, sich näher mit ihrer physischen Gesundheit zu befassen und Verbesserungen anzustreben.

**Arbeitssicherheit:** Wir stellen sicher, dass von unseren Gebäuden keine Gefahr für die Mitarbeitenden ausgeht (z.B. durch VOC-Emissionen aus Teppichen oder Sturzrisiken). Im Bereich Arbeitssicherheit verfügen wir über ein Sicherheitsleitbild und die entsprechenden Notfallkonzepte inklusive Notfall-Handbuch und Notfall-Nummern. In jeder Geschäftsstelle gibt es eine(n) Sicherheitsbeauftragte(n), jede neue Mitarbeiterin und jeder neue Mitarbeiter wird vom oder von der Sicherheitsbeauftragten geschult. Regelmässig finden Kurse (Erste-Hilfe-Kurse, Defibrillator, Brand) statt, und mit dem gesamten Personal werden Übungen durchgeführt. Auch das Reinigungspersonal wird angewiesen und geschult.

Soziale Kennzahlen S. 300: Verletzungsrate, Rate der Ausfalltage

---

## Work-Life-Balance und mentale Gesundheit

Wir tragen einerseits eine Verantwortung für das Wohlergehen unserer Mitarbeitenden bei der Arbeit, aber auch für die Herausforderung, Beruf und Privatleben miteinander in Einklang zu bringen. Ausgeglichenheit ist wichtig für die persönliche Entwicklung und stärkt die physische und psychische Gesundheit und das allgemeine Wohlbefinden.

**Flexible Arbeitszeitmodelle:** 2018 haben wir die sogenannte «Jahresarbeitszeit» für alle Mitarbeitenden und Hauswarte eingeführt. Wir können so einerseits die betriebliche Effizienz steigern, andererseits aber auch die Zeitautonomie der Mitarbeitenden für eine bessere Vereinbarkeit von Familie, Freizeit und Beruf erhöhen. Seit 2020 beträgt der Ferienanspruch für alle Mitarbeitenden mindestens fünf Wochen, d.h. 25 Tage pro Jahr. Das gesetzliche Minimum in der Schweiz beträgt vier Wochen, d.h. 20 Tage pro Jahr.

**Teilzeitarbeit:** Um alle Potenziale ausschöpfen zu können und Familienkompatibilität zu ermöglichen, bieten wir auch Teilzeitarbeit an. Weiter sind Teilzeitpensen nach der Pensionierung, eine Weiterbeschäftigung auf Stundenbasis oder Frühpensionierungen möglich. 2023 waren 42 Mitarbeitende in Teilzeit angestellt, was mehr als einem Drittel der Belegschaft entspricht und Mitarbeitende aller Rangstufen umfasst.

**Home-Office:** Alle Mitarbeitenden sind so ausgerüstet, dass sie auch von zuhause aus arbeiten können. Von den in der Pandemiezeit eingeführten Arbeitsmethoden und erarbeiteten Kompetenzen im Bereich Digitalisierung können wir nun profitieren. Home-Office ist in Absprache mit der oder dem Vorgesetzten immer möglich. Wir betrachten jedoch das Büro nach wie vor als den wichtigsten Ort oder Ankerpunkt, an dem unsere Firmenkultur und unsere Werte vermittelt und aktiv gelebt werden können. Unsere Büroräumlichkeiten sind deshalb so eingerichtet, dass alle Mitarbeitenden sich wohlfühlen und verschiedene Möglichkeiten nutzen können, um die Arbeit dort erledigen, wo es am meisten Sinn macht (siehe auch Fokus-Thema «Büroinfrastruktur als Treiber für organisatorische Veränderungen» auf S. 272–273).

**Mentale Gesundheit:** Gesunder Schlaf ist wichtig für die psychische Gesundheit und die Resilienz. Um die Mitarbeitenden in diesem Bereich zu sensibilisieren, wurde im Berichtsjahr eine «Lunch Academy» zum Thema Schlafgesundheit durchgeführt. Bei persönlichen oder beruflichen Fragen bieten wir unseren Mitarbeitenden die Möglichkeit an, anonym von externen Fachpersonen kostenlos Rat einzuholen. Für mögliche belastende Situationen haben wir seit Anfang 2020 einen Vertrag mit einer Care-Organisation, die uns bei der Bewältigung unterstützen könnte.

Soziale Kennzahlen S. 300: Abwesenheitsrate

---

**Priorität 2024** Wir wollen unsere Anstrengungen im Bereich des betrieblichen Gesundheitsmanagements intensivieren. Ein besonderes Augenmerk werden wir auf die mentale Gesundheitskompetenz und Resilienz unserer Mitarbeitenden legen. Dies beinhaltet nach wie vor das aktive Absenzenmanagement.

# Klein, aber fein

Im Zuge der Sanierung unserer Bärenplatz-Liegenschaften wurde an der Adresse Käfiggässchen 26 ein kleines, aber feines PSP-Büro eingerichtet. Unsere Mitarbeitenden, welche das Berner Portfolio betreuen, können so flexibel bei Bedarf in der Berner Zweigstelle arbeiten. Dies ermöglicht eine engere Begleitung von Projekten und eine persönlichere Betreuung unserer Mieterinnen und Mieter.

## **Hier trifft man sich gerne**

Das Berner Büro verfügt über ein schönes, mit Berner Parkett ausgelegtes Sitzungszimmer und bietet sich für Besprechungen mit Mieterinnen oder Geschäftspartnern an.





«Ich arbeite zwar für unsere Geschäftsstelle Basel, bin aber mehrheitlich für unsere Gewerbeimmobilien in Bern tätig. Die Lage unseres Büros ist genial – mitten in der Altstadt. Was mir an meiner Arbeit besonders gefällt, ist die Vielfalt. Kein Tag ist wie der andere, ein einziges Telefon kann alles auf den Kopf stellen. Wir sind viel unterwegs und in direktem Kontakt mit Mietern, Handwerkern, Interessenten, Behörden etc. Gerade dies macht unseren Job aus.»

Barbara Berger, Bewirtschafterin





«Mein Job ist der tollste Job der Welt. Ob Bärenplatz oder Heizungsersatz: Jedes Projekt hat seinen Reiz und braucht meine ganze Aufmerksamkeit. Ich bin gerne mitten im Geschehen, schätze aber auch die Ruhe in unserer Berner Dépendance – im Herzen unserer Demokratie, Tür an Tür mit Bundesräten und Parlamentariern. Und irgendwann finde ich sicher auch noch die Zeit für einen Schwumm in der Aare.»

Roger Hänggi, Leiter Bau Nordwestschweiz



«Ich bin verantwortlich für die Altstadtliegenschaften in Bern, da gibt es immer etwas zu tun. Eine Abnahme hier, ein Wasserschaden dort – da ist es schon sinnvoll, wenn ich mich mit meinen Mieterinnen und Mietern regelmässig austausche. Das macht meine Arbeit ja auch so abwechslungsreich: der regelmässige Kontakt mit den unterschiedlichsten Menschen und die vielen Gespräche, die mich immer wieder bereichern.»

Stefanie Imhof, Bewirtschafterin



«Die Sanierung der denkmalgeschützten Häuser am Bärenplatz war eine komplexe Aufgabe. Teamarbeit und gute Kommunikation mit Behörden und externen Partnern für die Planung und Ausführung sind dabei zentral. Es hat mir Freude gemacht, das Projekt von Anfang bis Ende zu lenken und zu einem erfolgreichen Abschluss zu führen.»

Christoph Sättler, Asset Manager

# Finanzen und Offenlegung

Wir schaffen Mehrwert durch Portfoliooptimierung, organisches und externes Wachstum. Dabei wollen wir unsere finanzielle Stärke wahren und die Ertragsqualität nachhaltig verbessern. Durch höchste Ansprüche in der Offenlegung stellen wir sicher, dass sich auch unsere Stakeholder davon überzeugen können. Das sichert uns den Zugang zum Kapitalmarkt.

## **Finanzstärke**

Wir sorgen dafür, dass unsere finanzielle Handlungsfähigkeit jederzeit sichergestellt ist. Dazu gehört unter anderem, dass wir unsere Verschuldung mit einer Eigenkapitalquote von 53.3% tief halten. Zudem setzen wir auf eine Refinanzierung, die unserer konservativen Anlagepolitik Rechnung trägt. Der Identifizierung, Messung und Kontrolle der Risiken wird ein hoher Stellenwert beigemessen. Über unsere Einschätzung der Immobilienmarktrisiken sowie finanziellen Risiken wie Kreditrisiko, Liquiditätsrisiko, Marktrisiko und Eigenkapitalrisiko wird auf S. 73–80 ausführlich berichtet. Unsere Finanzberichte auf S. 53–149 sind ein umfassender Beleg für unsere Finanzstärke und unser erfolgreiches Management. Immer stärker in den Fokus von Investoren geraten auch Risiken in Bezug auf Klimawandel und weitere Risiken, die sich aus dem Zusammenspiel mit Umwelt und Gesellschaft ergeben (siehe Fokus Thema «TCFD-Reporting» auf S. 288–297).

## Green Finance-Ansatz und Anbindung der Vergütung an Nachhaltigkeitsziele

Im November 2022 haben wir unser Green Bond Framework lanciert. Als Teil davon wurden alle ausstehenden Anleihen von PSP Swiss Property in Green Bonds umklassifiziert. Künftige Anleihen werden ebenfalls als Green Bonds emittiert. Am 5. Mai 2023 haben wir im Rahmen der Q1 2023-Publikation unseren ersten Green-Bond-Report publiziert. Damit haben wir die Transparenz rund um das Thema Nachhaltigkeit auf Asset- und Portfolio-Level erheblich erhöht. Im Frühling 2023 wurden auch alle Bankkredite an Nachhaltigkeitskriterien geknüpft («Sustainability-Linked Loans»). Basis für

das Green Bond Framework wie auch für die grünen Kredite ist das sogenannte Green Asset Portfolio. Die Aufnahme einer Liegenschaft ins Green Asset Portfolio basiert auf zwei Kriterien: den effektiven CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Quadratmeter und einem immobilien-spezifischen Nachhaltigkeitsrating (Wüest ESG-Rating). Kern dieses Frameworks ist die laufende Verbesserung der CO<sub>2</sub>-Emissionen entlang unseres bereits bestehenden Absenkpfeils. Für Anlageliegenschaften liegt die Grenze für die Aufnahme aktuell bei 12 kg CO<sub>2</sub>e pro Quadratmeter. Der Green Finance-Ansatz unterstreicht den Stellenwert von Nachhaltigkeit als integraler Bestandteil unserer Strategie, indem wir unsere Fremdkapitalfinanzierung mit der Nachhaltigkeitsstrategie und besonders unserer Verpflichtung zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen verknüpfen. Um dieser Ausrichtung noch mehr Gewicht zu geben, fliesst die Erfüllung von entsprechenden Nachhaltigkeitskriterien neu per 1. Januar 2024 in die Berechnungsformel der bisherigen variablen, erfolgsabhängigen Vergütung der Geschäftsleitung ein. Nähere Erklärungen dazu finden sich in den Erläuterungen zum Vergütungssystem auf S. 175–176. Weitere Informationen zu unserem Green Finance-Ansatz sind auf unserer Website zu finden.

[www.psp.info/green-finance-ansatz](http://www.psp.info/green-finance-ansatz)

**Priorität 2024** Ende 2023 hat die World Federation of Exchanges (WFE) die Green Equity Principles zur Konsultation publiziert. Sie legen einen globalen Rahmen fest, den einzelne Börsen nutzen können, um ein Angebot für nachhaltige börsennotierte Aktien zu schaffen. PSP Swiss Property möchte bei einer Adaption in der Schweiz als Vorreiter agieren und strebt eine Akkreditierung an.

## **Transparenz und ethisches Geschäftsgebaren**

Wir legen grossen Wert auf Transparenz und ethisches Geschäftsgebaren. Wir sind Mitglied bei EPRA (European Public Real Estate Association) und berichten seit 2010 für die Finanzberichterstattung und seit 2015 für die Nachhaltigkeitsberichterstattung nach den EPRA Best Practices Recommendations (BPR und sBPR). PSP Swiss Property wurde für die Berichterstattung in beiden Bereichen schon mehrmals mit dem EPRA Gold Award ausgezeichnet. Besonders im Fokus stehen folgende Themen:

## Offenlegungsregulierung

Im Geschäftsjahr 2022 haben wir eine Gap-Analyse bezüglich Offenlegung im Bereich Nachhaltigkeit durchgeführt. Dabei haben wir unsere existierenden Richtlinien und Massnahmen den Regulierungen gegenübergestellt, welche in der Schweiz, aber auch in der EU schon eingeführt wurden oder in den kommenden Jahren eingeführt werden. Daraus haben wir abgeleitet, wo zukünftige Verpflichtungen liegen und wo möglicherweise Lücken bestehen.

Wir sind nur von der **VSoTR** (Verordnung über Sorgfaltspflichten und Transparenz bezüglich Mineralien und Metallen aus Konfliktgebieten und Kinderarbeit) direkt betroffen. Wir waren aber von der Sorgfalts- und Berichterstattungspflicht im Bereich Konfliktmineralien befreit, da wir die Einfuhr- und Bearbeitungsmengen unterschreiten.

Zur **nichtfinanziellen Berichterstattung** gemäss Art. 964bis bis Art. 964quater OR und zur Offenlegung gemäss Verordnung über die Berichterstattung über Klimabelange sind wir nicht verpflichtet, da die Zahl der Mitarbeitenden unter dem gesetzlichen Schwellenwert liegt. Als schweizerische Gesellschaft, welche nur in der Schweiz tätig ist, fallen wir auch nicht in den Geltungsbereich der Offenlegung im Rahmen der verschiedenen EU Green-Finance-Regulierungen. Wir sind uns bewusst, dass uns viele dieser Anforderungen via Offenlegungspflichten unserer Investoren trotzdem erreichen werden. Wir werden uns jedoch eine Priorisierung erlauben und uns primär auf das Reporting von solchen Themen bzw. Indikatoren fokussieren, die für unsere Branche und für uns materiell sind. So bemühen wir uns in Kooperation mit Branchenexponenten – zum Beispiel durch Teilnahme am **REIDA CO<sub>2</sub>-Benchmark** – eine bessere Datenlage zu schaffen zur Vergleichbarkeit von Energieeffizienz und CO<sub>2</sub>-Emissionen von Immobilienportfolios in der Schweiz.

Obwohl rechtlich nicht dazu verpflichtet, haben wir uns weiter dazu entschieden, in diesem Berichtsjahr erstmals gemäss den Anforderungen von **TCFD (Taskforce on Climate-Related Financial Disclosures)** zu berichten, das heisst unser Vorgehen in Bezug auf Identifikation, Management und Messung unserer klimawandelbedingten Risiken und Chancen nach dieser Struktur offenzulegen (siehe «Fokus Thema: TCFD-Reporting», S. 288–297).

## Lieferkette

Unsere Materialitätsanalyse und die Abklärungen im Zusammenhang mit der VSoTR haben ergeben, dass wir im Bereich Menschenrechte keine signifikanten Risiken haben. Es ist uns jedoch ein Anliegen, unsere Verantwortung auch in diesem Bereich wahrzunehmen und darüber zu informieren, wie wir zum Beispiel sicherstellen, dass in der Lieferkette Menschenrechte gewährleistet sind und Umweltauflagen eingehalten werden. So haben wir Ende 2022 einen **Verhaltenskodex für Lieferanten und Dienstleister** mit Bestimmungen zu ethischem Geschäftsgebaren, Menschenrechten und Umweltschutz erarbeitet. Der Verhaltenskodex für Lieferanten und Dienstleister ist auf unserer Website einsehbar.

[www.psp.info/verhaltenskodex](http://www.psp.info/verhaltenskodex)

**Priorität 2024** Die Implementierung des Verhaltenskodex für Lieferanten und Dienstleister soll abgeschlossen werden. Weiter werden wir im Zusammenhang mit den Bestimmungen der VSoTR im Bereich Bauprojekte beziehungsweise gewisser Baumaterialien unsere Abläufe weiter vertiefen.

## Cyberisiken

Risiken für die Business-Kontinuität und die Glaubwürdigkeit entstehen auch aus der zunehmenden Cyberkriminalität. Ein Angriff auf unsere Systeme und eine mögliche Verletzung der Integrität unserer Kundendaten könnte das Vertrauen unserer Investoren, aber auch unserer Mieterinnen und Mieter erschüttern. Schon im Vorjahr wurde das Informationssicherheitskonzept überarbeitet und aktualisiert, und an verschiedenen Fronten wurden Massnahmen ergriffen, zum Beispiel im Bereich Sensibilisierung für Phishing. Weiter wurden Massnahmen zur engeren Überwachung von Systemen und Endgeräten implementiert, sodass zum Beispiel ungewöhnliche Aktivitäten rasch erkannt werden können. 2023 wurde die Risikoanalyse zu Cyberisiken durch einen unabhängigen Partner getestet und weitere geeignete Massnahmen wurden abgeleitet, um die IT-Verfügbarkeit und IT-Sicherheit zu erhöhen. Dies umfasste auch die Schulung der Mitarbeitenden in Bezug auf sicheres Arbeiten im digitalen Umfeld.

## Fokus-Thema: TCFD-Reporting

Wir wollen die negativen Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit auf die Umwelt und Gesundheit der Menschen möglichst gering halten. Umgekehrt prüfen wir aber auch, inwiefern Umwelteinflüsse und Klimarisiken unsere Gebäude beeinträchtigen oder in Zukunft beeinträchtigen könnten. Um in diesem Bereich Transparenz zu schaffen, haben wir uns daher dazu entschieden, gemäss den Anforderungen von TCFD (Taskforce on Climate-Related Financial Disclosures) zu berichten, das heisst unser Vorgehen in Bezug auf Identifikation, Management und Messung unserer klimawandelbedingten Risiken und Chancen nach dieser Struktur offenzulegen. Dank unserer langjährigen Teilnahme am Klimawandel-Fragebogen des CDP (Carbon Disclosure Project) konnten wir bereits auf eine gute Grundlage zurückgreifen.

Die TCFD-Angaben zu den Bereichen «Strategie» und «Management» werden grösstenteils in diesem Fokus-Thema behandelt. Weitere Information zu Zielen und Messgrössen sind im Kapitel «Portfolio» (S. 228–249) und in der Kennzahlentabelle auf S. 298–299 zu finden. Eine **Übersichtstabelle mit den Inhaltsverweisen zu den TCFD-Elementen** befindet sich auf S. 296–297. Ausführlichere Informationen sind auch weiterhin in den Antworten zum CDP-Klimawandel-Fragebogen zu finden. Diese sind öffentlich zugänglich: [www.cdp.net](http://www.cdp.net)

## Klimastrategie

Wir haben die kurz-, mittel- und langfristigen klimabezogenen Risiken und Chancen in Bezug auf den Klimawandel analysiert. Die Definition von kurz-, mittel- und langfristig orientiert sich an den typischen Investitionszyklen in der Immobilienbranche<sup>5</sup>. Die folgende Tabelle zeigt die Risiken für zwei gegensätzliche Szenarien: das Szenario, in dem sich die Weltgemeinschaft entsprechend dem Pariser Abkommen verhält und wirksame Massnahmen zur Reduktion der Treibhausgasemissionen ergreift (RCP 2.6), was viele Übergangsriskien mit sich bringen wird, und andererseits ein Szenario, in dem der Ausstoss von Treibhausgasen unvermindert weitergeht (RCP 8.5), was zu einem Temperaturanstieg von mehr als 4 Grad bis zum Ende des Jahrhunderts führen wird und mit erheblichen physischen Risiken einhergeht (RCP 8.5)<sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> Nähere Erklärungen zu den Zeithorizonten finden sich auf S. 309.

<sup>6</sup> Ein Beschrieb der verschiedenen Klimaszenarien findet sich auf S. 308–309.

RCP 2.6		Kurzfristig (bis 5 Jahre)	Mittelfristig (2030–2050)	Langfristig (2051–2100)
Physische Risiken	<b>Chronische Risiken:</b> Mässige Zunahme der Hitzetage (Zunahme um 1 bis 5 Hitzetage bis 2060)			
Übergangsrisiken	<b>Regulierung:</b> Steigende Anforderungen an die Offenlegung von Klimarisikostategie und -management			
	<b>Regulierung:</b> Verschärfung der (lokalen und nationalen) Vorschriften für Gebäudestandards, den Ersatz von Heizungen mit fossilen Brennstoffen, Energieeffizienz nach Sanierung, Installation von Photovoltaik			
	<b>Regulierung:</b> Verschärfung der (lokalen und nationalen) Vorschriften für «eingebaute» CO <sub>2</sub> -Emissionen und Kreislaufwirtschaft (Vorschriften zur Wiederverwendung, Einschränkungen bezüglich Rückbau)			
	<b>Regulierung:</b> Anstieg der CO <sub>2</sub> -Preise (Lenkungsabgaben oder Steuern), der sich auch auf die Preise der Einsatzstoffe auswirkt			
	<b>Markt:</b> Höhere Energiepreise (Kosten der Energiewende zu erneuerbaren Energien), höhere Preise für Energieeffizienztechnologien aufgrund der Nachfrage			
	<b>Markt:</b> Strengere Anforderungen der Mieter an Nachhaltigkeitsaspekte von Immobilien, geringere Nachfrage nach Immobilien mit hohen Energiekosten			
	<b>Markt:</b> Strengere Anforderungen der Investoren an die Transparenz und den Nachweis von Massnahmen zur Eindämmung des Klimawandels			
	<b>Reputation:</b> Erhöhtes Reputationsrisiko, falls die Standards nicht eingehalten werden können oder unsere Massnahmen als zu schwach angesehen werden			
	<b>Technologie:</b> Beschleunigte Obsoleszenz der technischen Anlagen			
Mögliche finanzielle Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Steigende Investitionen für den vorzeitigen Austausch von Heizungen, Isolierung, höhere Preise für Einsatzstoffe</li> <li>– Steigende Opex- und sonstige Kosten für Offenlegung, Zertifizierungen usw.</li> <li>– Höhere Finanzierungskosten, wenn die Immobilien nicht den strengen Nachhaltigkeitsstandards entsprechen</li> <li>– Eingeschränkte Flexibilität und Nutzbarkeit von Immobilien (eingeschränkte Möglichkeit des Rückbaus und Neubaus, eingeschränkte Auswahl an Materialien aufgrund von Vorschriften im Zusammenhang mit dem Klimawandel, eingeschränkte Flexibilität aufgrund des Denkmalschutzes) – dies kann sich auch auf Kauf- und Verkaufsentscheidungen auswirken</li> <li>– Abwärtskorrektur der Bewertung von Immobilien mit hohen Energiekosten/ohne hohe Nachhaltigkeitsstandards (höherer Leerstand, geringere Rentabilität), Aufschlag für Immobilien mit hohen Nachhaltigkeitsstandards</li> </ul>			

RCP 8.5		Kurzfristig (bis 5 Jahre)	Mittelfristig (2030–2050)	Langfristig (2051–2100)
Physische Risiken	<b>Chronische Risiken:</b> Steigende Zahl der Hitzetage, Hitzewellen und allgemein höhere Durchschnittstemperaturen (2 bis 3 °C bis Mitte des Jahrhunderts)	[Bar chart showing high impact across all periods]		
	<b>Chronische Risiken:</b> Zunehmende Gefahr von längeren Dürreperioden		[Bar chart showing high impact in long-term period]	
	<b>Akute Risiken:</b> Höheres Risiko von Hagel und Unwetter		[Bar chart showing high impact in long-term period]	
Übergangsrisiken	<b>Regulierung:</b> Zunehmende Anforderungen an die Offenlegung von Klimarisikostategie und -management	[Bar chart showing high impact across all periods]		
	<b>Markt:</b> Stärkere Nachfrage von Mietern nach Kühlung, da zu heisse Büros die Produktivität verringern	[Bar chart showing high impact across all periods]		
	<b>Regulierung:</b> Strengere Normen für das Innenraumklima		[Bar chart showing high impact in long-term period]	
	<b>Regulierung:</b> Strengere Normen zur Anpassung an den Klimawandel (z. B. Isolierung, Schutz vor Stürmen und Überschwemmungen, Wärmeschutz)		[Bar chart showing high impact in long-term period]	
	<b>Regulierung:</b> Strengere Normen für die Wassernutzung		[Bar chart showing high impact in long-term period]	
Mögliche finanzielle Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Höhere Investitionen in Kühlung, Isolierung, Beschattung, elektrochrome Fenster, Begrünung</li> <li>– Höhere Investitionen für Massnahmen zum Schutz vor Unwetterereignissen wie Sturm und Hagel</li> <li>– Höhere oder niedrigere Nebenkosten für die Energienutzung, je nachdem, ob ein höherer Energieverbrauch für die Kühlung durch einen geringeren Energiebedarf für die Heizung ausgeglichen wird oder nicht</li> <li>– Höhere Versicherungskosten für Gebäude mit unzureichender Anpassung an den Klimawandel</li> <li>– Notwendigkeit der Neupositionierung von Gebäuden oder der Veräusserung aufgrund von Nutzungseinschränkungen</li> <li>– Geringere Rentabilität und Abwärtskorrektur der Bewertung von Immobilien, bei denen eine Kühlung/Dämmung nicht möglich ist (höherer Leerstand, niedrigere Mieten)</li> </ul>			

Das wahrscheinlichste Szenario liegt zwischen RCP 2.6 und RCP 8.5. Das bedeutet, dass wir uns auf Übergangsrisiken wie in RCP 2.6 beschrieben, aber auch auf ein erhöhtes Mass an physischen Risiken wie in RCP 8.5 beschrieben einstellen müssen, wenngleich in etwas abgeschwächter Form. Insgesamt schätzen wir sowohl die entsprechenden Übergangsrisiken als auch die physischen Risiken als gering bis moderat ein. Umgekehrt sehen wir aber auch keine beträchtlichen Chancen. Unsere Strategie und unsere Finanzplanung, z. B. für Investitionen, wird zwar beeinflusst, aber nicht in dem Masse, dass sie zu einer signifikanten Änderung unseres Geschäftsmodells führen würden (siehe «Management/Massnahmen» in Tabelle S. 295). Überlegungen zum Klimawandel fliessen auch zunehmend in die Beurteilung eines möglichen Mehrwerts eines Kaufobjekts ein. In der Regel veräussern wir Immobilien aber nicht allein aufgrund ihres hohen CO<sub>2</sub>-Fussabdrucks, da ein Verkauf nur die Systemgrenzen verändert und kein Problem löst.

Die Ergebnisse der Szenarioanalyse haben unsere derzeitige Geschäftsstrategie bestätigt, in CO<sub>2</sub>-Reduktion, Energieeffizienz und Mieterkomfort zu investieren. Ein wichtiger strategischer Schritt zur Festigung unserer Klimastrategie ist die Anbindung der Fremdfinanzierung an unsere Nachhaltigkeits- und CO<sub>2</sub>-Reduktionsstrategie im Herbst 2022 (Anleihen) und Frühjahr 2023 (Kredite).

## Resilienz der Strategie

### Übergangsrisiken (Transitionsrisiken)

Was die Übergangsrisiken betrifft, sind wir der Ansicht, dass wir dank der Berechnung unseres CO<sub>2</sub>-Reduktionspfades und der Formulierung klarer CO<sub>2</sub>-Reduktionsziele gut vorbereitet sind. Ein im Berichtsjahr durchgeführter zusätzlicher Vergleich unseres Reduktionspfades mit den CRREM-Reduktionspfaden hat gezeigt, dass wir für unser mittelfristiges Ziel 2035 gut auf 1,5°C-Kurs sind (siehe Fokus-Thema «CO<sub>2</sub>-Absenkpfad in Anlehnung an CRREM» auf S. 230–231). Die Massnahmen, die erforderlich sind, um die geplanten Reduktionen zu erreichen, sind in unserem Sanierungsplan abgebildet. Wir arbeiten derzeit an einer direkten Integration der Absenkpfadberechnung in unser Sanierungsplanungstool. Damit werden wir leicht erkennen können, ob sich der effektive Pfad vom ursprünglich projizierten Pfad entfernt.

Wir haben für einen Teil unseres Portfolios (Basel und Genf) eine Value-at-Risk-Berechnung (VaR 5%) für Übergangsrisiken durchführen lassen, unter der Annahme, dass Massnahmen zur Erreichung der Ziele der COP21 (Klimakonferenz in Paris) umgesetzt werden. Es zeigte sich, dass der potenzielle Verlust in Prozent – auch nach Durchführung einer Sanierung – bei einigen Objekten durchaus im zweistelligen Bereich liegen kann, sich im Durchschnitt aber um die 5% bewegt. Das bedeutet, dass einige Immobilien aufgrund von Übergangsrisiken durchaus an Wert verlieren können. Aufgrund der Tatsache, dass die Grundstücke selbst von hohem Wert sind und die Immobilien grösstenteils in CBDs liegen und hohe Mieten erzielen, ist die **Wahrscheinlichkeit, dass ein Vermögenswert massiv einbricht, jedoch gering**. Es gilt auch zu erwähnen, dass die CO<sub>2</sub>-Steuer auf Brennstoffe in der Schweiz mit CHF 120 pro Tonne CO<sub>2</sub> im europäischen Vergleich schon ziemlich hoch ist.

### Physische Risiken

Auf der Grundlage von Tools und Datenbanken von zwei verschiedenen Anbietern (Munich Re und Wüest Partner) haben wir die Exposition unseres Portfolios gegenüber aktuellen Naturgefahren sowie die potenzielle Veränderung der Exposition gegenüber diesen Gefahren oder das Auftreten neuer Risiken in Abhängigkeit von verschiedenen Klimawandelszenarien (RCP 2.6, RCP 4.5 und RCP 8.5)<sup>7</sup> auf mittlere und lange Sicht analysiert. Auch wenn die klimatischen Bedingungen zwischen den wichtigsten Städten, in denen sich unsere Immobilien befinden, etwas variieren, gibt es im Grossen und Ganzen keine wesentliche Differenzierung in Bezug auf die Risiken des Klimawandels.

---

<sup>7</sup> Ein Beschrieb der verschiedenen Klimaszenarien findet sich auf S. 308–309.

Lagebedingt ist unser Portfolio nur sehr beschränkt Naturgefahren wie Hurrikanen, Erdbeben, Lawinen oder massiven Überschwemmungen ausgesetzt. Es sind daher nicht unbedingt die akuten Risiken, sondern eher die chronischen Risiken, welche Aufmerksamkeit verdienen, vor allem die Zunahme von Hitzetagen oder Hitzewellen und die Zunahme von Trockenperioden. Steigende Temperaturen im Sommer gehen mit steigenden Temperaturen im Winter einher, was einen geringeren Kältestress bedeutet. Im Falle eines Szenarios, das näher am RCP 8.5 liegt, kann dies langfristig zu drastischeren Risiken wie extremer Hitze, bedeutend längeren Phasen von Hitzetagen und Dürrephasen führen. Diese Effekte sind jedoch mehr als einen Investitionszyklus entfernt. Indem wir bei jedem Objekt entsprechende Massnahmen in den nächsten Investitionszyklus integrieren, sollten wir auf diese Risiken gut vorbereitet sein. Wir werden jedoch weitere vertiefte Analysen zur Adaptation an Hitze und Dürre bei einzelnen Objekten durchführen, um unsere Einschätzung zu verfeinern. **Zusammengefasst scheinen kurz- bis mittelfristig die Risiken bei allen Szenarien gering bis mässig zu sein.**

### ***Derzeitige Exposition gegenüber Naturgefahren***

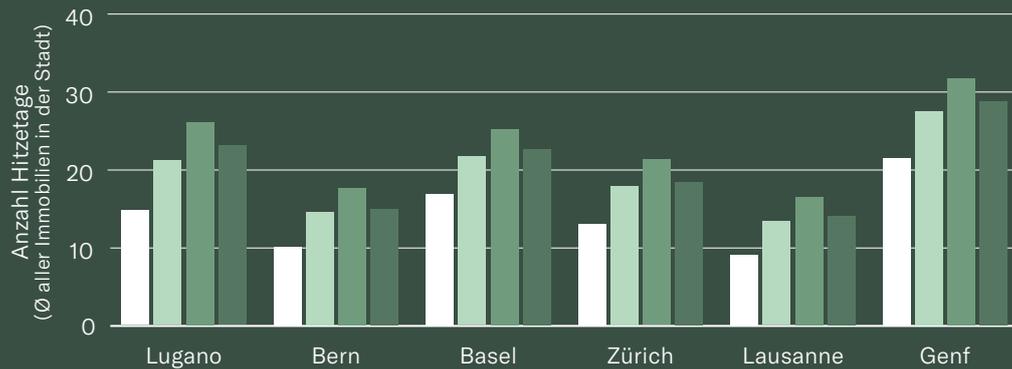
Unser Portfolio ist nicht oder nur in geringem Masse Risiken durch Vulkane, Tsunamis, tropische Wirbelstürme, Tornados, Blitze und Flächenbrände ausgesetzt. Aufgrund der Klimazone hat ein Teil des Portfolios eine mittlere oder erhöhte Exposition gegenüber Stürmen und Hagel. Die Liegenschaften in Basel sind aufgrund der tektonischen Gegebenheiten etwas stärker erdbebengefährdet als die übrigen Liegenschaften. Darüber hinaus ist ein beträchtlicher Teil des Portfolios aufgrund der Lage in der Nähe von Flüssen mit einem erhöhten Hochwasserrisiko konfrontiert. Derzeit haben 76.6% der Immobilien eine niedrige Hochwasserrisikobewertung. 18.0%, d. h. 30 Objekte, befinden sich in Gebieten, die in hohem Masse einem Flusshochwasser mit einer Wiederkehrperiode von 50 Jahren («Zone 50») in einem «ungeschützten» («Undefended») Fall ausgesetzt wären, d.h. wenn keine Hochwasserschutz-Massnahmen ausserhalb des Gebäudes berücksichtigt werden. Dieser Fall ist jedoch unwahrscheinlich. In der «Defended»-Sicht, die das Level an Hochwasser-Schutz in einer bestimmten Gegend berücksichtigt, liegen weniger als 1% des Portfolios in der Zone 50.

### ***Künftige Gefährdung durch Naturgefahren als Folge des Klimawandels***

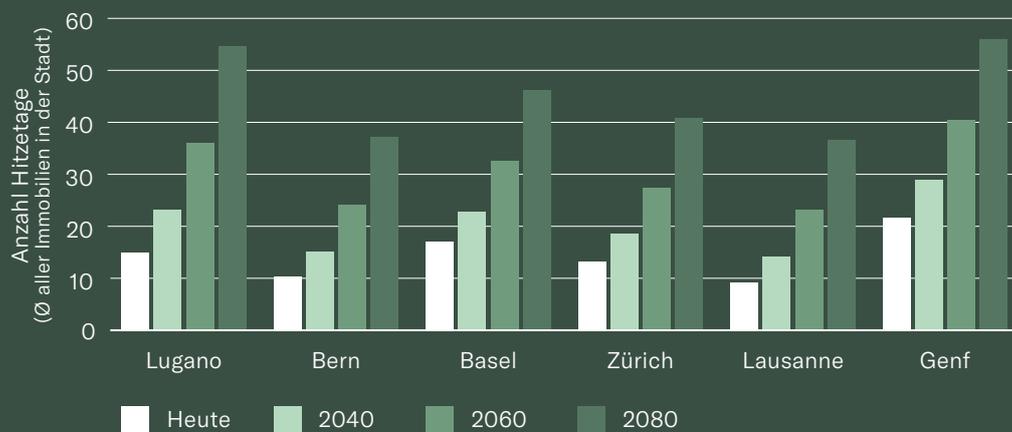
**Hochwasserrisiko:** In Bezug auf akute Gefahren wie Flussüberschwemmungen wird sich die Exposition sowohl im RCP 4.5-Szenario als auch im RCP 8.5-Szenario nicht wesentlich ändern.

**Hitzebelastung:** Ausgedrückt als Hitzestress-Index, der mehrere temperaturbezogene Parameter kombiniert und die klimatologische Hitzebelastungssituation auf einer Skala von 0 (sehr niedrig) bis 10 (sehr hoch) einstuft, wird die Exposition des grössten Teils unseres derzeitigen Portfolios im Jahr 2050 unter allen Szenarien als «niedrig-mittel» bewertet. «Hitzestress» im Sinne des Erreichens höherer Höchsttemperaturen wird sich erst nach 2050 spürbar auswirken. Wenn der Ausstoss an Treibhausgasen unvermindert weitergeht (RCP8.5), ist bis Mitte dieses Jahrhunderts im Schweizer Mittelland mit einem weiteren Anstieg der Jahresmitteltemperatur um 2 bis 3 °C gegenüber der Normalperiode von 1981 bis 2010 zu rechnen. Höhere Temperaturen im Sommer würden einen höheren Kühlbedarf für die Gebäude bedeuten. Wärmere Winter hingegen könnten zu einem Rückgang des Heizenergiebedarfs führen. In der Schweiz wird mehr Energie zum Heizen als zum Kühlen verbraucht, so dass der Gesamteffekt in Bezug auf den Energieverbrauch positiv sein könnte. Was den Betrieb von Büros betrifft, so sind nicht nur die Höchsttemperaturen, sondern auch die Anzahl der Hitzetage (Tage mit mehr als 30 °C) entscheidend für die Bewertung des Kühlbedarfs. Es zeigt sich, dass unsere Liegenschaften in Genf, Basel und Lugano am stärksten exponiert sind. Schon jetzt zeichnet sich ab, dass verschiedene Möglichkeiten zur effizienten Kühlung von Büroliegenschaften bei jeder Sanierung standardmässig beurteilt werden müssen.

### Anzahl Hitzetage Städtevergleich: RCP 4.5



### Anzahl Hitzetage Städtevergleich: RCP 8.5



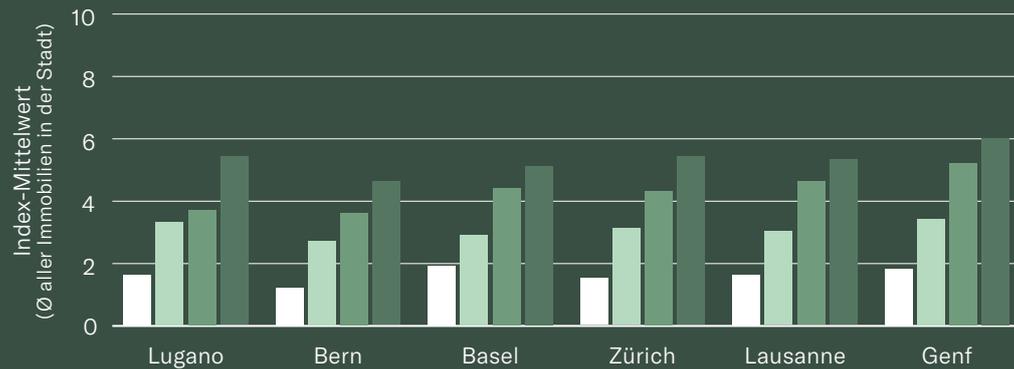
Quelle: CH2018 – Schweizer Klimaszenarien / Wüest Partner

**Dürrestress:** Das Risiko von Trockenheit wird für alle Liegenschaften in unserem Portfolio unter RCP 4.5 deutlich und unter RCP 8.5 dramatisch zunehmen, allerdings ausgehend von einem niedrigen Niveau. Der grösste Anstieg von Trockenheit unter RCP 8.5 wird zwischen 2050 und 2100 auftreten. Im Jahr 2050 werden sich die meisten Grundstücke immer noch im «niedrigen bis mittleren» Bereich des Dürrestresses befinden, aber es ist klar, dass das Risiko längerer Trockenperioden zunehmen wird. Dies ist weniger ein Problem für Büros, sondern eher eine Herausforderung für Hotels und Restaurants, die möglicherweise einschränkende Wassersparmassnahmen in ihren Betrieben in Betracht ziehen müssen.

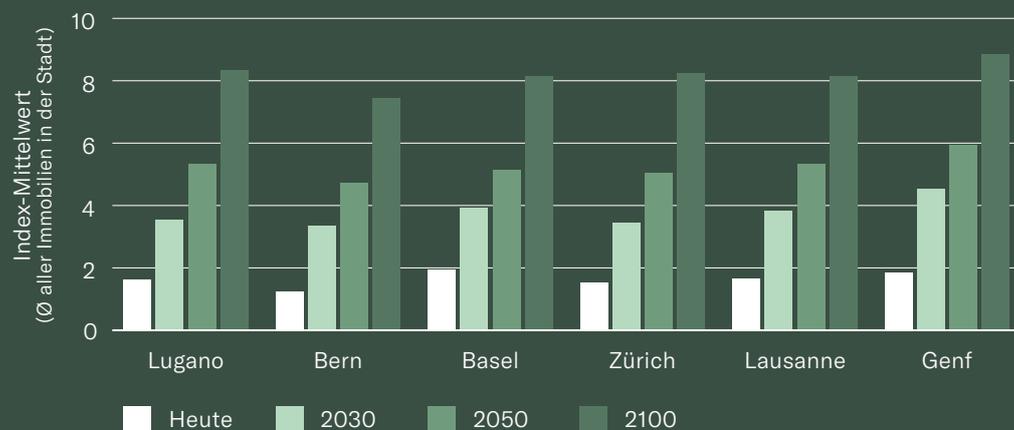
**Niederschlagsbelastung:** Mit einem Index von über 9 sind 3 Liegenschaften im Tessin schon heute stark niederschlagsbelastet (sie sind auch stärker hagelgefährdet), während alle anderen Liegenschaften im mittleren Bereich liegen. Dieses Bild ändert sich auch unter den verschiedenen Szenarien des Klimawandels nicht wesentlich.

**Priorität 2024** 2024 und in den Folgejahren wollen wir den Stand der Adaptationsmassnahmen im Portfolio systematisch erfassen und eine vertiefte Analyse einzelner Liegenschaften in Bezug auf die Exposition zu physischen Risiken des Klimawandels vornehmen.

### Dürrestress-Index Städtevergleich: RCP 4.5



### Dürrestress-Index Städtevergleich: RCP 8.5



Quelle: Munich Re / Risk Management Partners

## Management von Risiken und Chancen im Zusammenhang mit dem Klimawandel

Klimabezogene Risiken werden, wie alle anderen Geschäfts- und operativen Risiken auf der Grundlage ihrer Bedeutung für das Unternehmen und ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit behandelt und priorisiert. Wir legen sowohl qualitative als auch quantitative Massstäbe an, um zu definieren, ob ein Risiko eine «wesentliche finanzielle Auswirkung» hat. Die Grundlage für das Management von Risiken und Chancen ist unser etablierter Risikomanagementprozess. Die Risiken im Zusammenhang mit dem Klimawandel sind grundsätzlich alle direkt mit den Assets verbunden. Der Risikobericht wird zweimal jährlich erstellt und vom Verwaltungsrat im Rahmen seiner Risikoverantwortung geprüft. Die Verantwortung und das Management der Risiken sind, je nach Art des Risikos, an einzelne Mitglieder der Geschäftsleitung delegiert.

**Priorität 2024** Wir werden gemäss Roadmap auf S. 296–297 unsere Bemühungen in der Identifikation und dem Management von Klimarisiken weiterführen und offen kommunizieren.

## Risiko-Identifizierung und Bewertung

### Regulatorische Risiken

- **Regelmässige Treffen** zwischen Asset Management, Bau, Energiemanagement und Nachhaltigkeit zum Austausch von Informationen über neue/künftige lokale, nationale und internationale Rechtsvorschriften
- **Klima-VaR-Analyse** zu Übergangsrisiken für das an Paris orientierte Szenario – ergab geringe bis moderate Risiken

### Physische Risiken

- **Szenarioanalyse der akuten und chronischen physischen Risiken** für RCP 2.6, 4.5 und 8.5 – ergab kurz- bis mittelfristig geringe bis moderate Risiken, vertiefte Analyse von Immobilien mit einer etwas höheren Exposition gegenüber physischen Risiken folgt
- **Energie- und Alarm-Management** mit kontinuierlicher Überwachung ermöglicht die frühzeitige Erkennung von Trends beim Heiz- und Kühlbedarf

### Marktrisiken und -chancen

- **Regelmässige Mieterbefragungen**, um Änderungen der Anforderungen in Bezug auf Nachhaltigkeit und Klimaschutzmassnahmen zu erkennen (z. B. Erwartungen in Bezug auf erneuerbare Energien, CO<sub>2</sub>-Emissionen, Zertifizierung von Gebäuden, Raumklima)
- **Regelmässiger direkter Kontakt mit den Mietern**, um eine mögliche Zunahme von Beschwerden in Bezug auf Hitze/Innenklima zu erkennen
- **Regelmässige Treffen** mit Fernwärme- und Fernkälteanbietern, um Verzögerungen beim Ausbau der Netze zu identifizieren, die unsere Pläne zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung gefährden könnten

### Reputationsrisiken und -chancen

- **Regelmässiger Dialog mit Mietern**, Geschäftspartnern und lokalen Behörden
- **Regelmässiger Dialog mit Investoren**, um Feedback zu Zielen und Performance in Bezug auf klimarelevante Themen zu erhalten
- **Medienbeobachtungsprozess** (täglich)

## Management/Massnahmen

### Asset Management und Bau

#### Massnahmen zur Risikominderung (siehe Details auf den S. 228–249):

- Festlegung und Bekanntgabe eines CO<sub>2</sub>-Reduktionspfads 2021
- Integration der Berechnung von CO<sub>2</sub>-Emissionen in Tools zur Bewertung der Wirkung von Massnahmen und zur Gegenprüfung des ursprünglich berechneten Pfads mit dem dynamisch angepassten Pfad auf Basis von geänderten Plänen
- Berücksichtigung der folgenden Aspekte bei den jeweiligen Renovierungsplänen:
  - zu erwartende Gesetzgebung (z.B. zur Dämmung oder Heizungserneuerung)
  - zu erwartende physische Risiken, vor allem heissere Sommer (effiziente Kühlsysteme, Isolierung, Beschattung, elektrochrome Fenster, Schutz vor Sturm und Hagel, Wassersparmassnahmen)
  - Anforderungen der Mieter (z. B. in Bezug auf Kühlung oder Energieeffizienz)
- Proaktiver Dialog mit den Fernwärme- und Fernkälteanbietern mehrere Jahre vor dem geplanten Heizungsersatz und Vereinbarung von Übergangslösungen, falls die Zeitpläne nicht übereinstimmen und/oder der Anschluss nicht verfügbar ist, gegebenenfalls Prüfung von Alternativlösungen
- Leitlinien zur Energieeffizienz und Materialauswahl für neue Gebäude (z. B. angestrebter Energieverbrauch, maximale Fensterflächen, Kriterien für eingebaute CO<sub>2</sub>-Emissionen) für Dienstleister und Lieferanten

#### Massnahmen zur Risikovermeidung:

- Investitionsstrategie mit Schwerpunkt auf Stadtzentren und Schaffung von Mehrwert vermeidet Risiken:
  - Physische Risiken: Vermeidung von Überschwemmungsgebieten, erdbeben- oder lawinengefährdeten Gebieten oder Küstenerosion
  - Übergangsrisiken: Tiefere Relevanz von Energie-/CO<sub>2</sub>-Kosten dank hohem Wert des Bodens bzw. hohen Mietzinsen
  - Einbezug von Risiken des Klimawandels in die Due-Diligence-Prüfung für potenzielle Akquisitionen – kann in Kombination mit anderen Faktoren zu negativem Entscheid führen, falls wir mit einer Renovierung keinen Mehrwert schaffen können

#### Risikoakzeptanz:

- Risikoakzeptanz für gewisse denkmalgeschützte Objekte, bei denen Massnahmen wie bessere Beschattungen, Hightech-Fenster oder eine bessere Isolierung nur schwer oder gar nicht realisierbar sind

#### Risikotransfer:

- Verkauf einer Liegenschaft (nur in Verbindung mit anderen Gründen für den Verkauf der Liegenschaft)

### Bewirtschaftung

#### Massnahmen zur Risikominderung (siehe Details auf den S. 254–261):

- Abschluss von Mietverträgen mit Nachhaltigkeitsklauseln, um die Mieter zu ermutigen, ihrerseits Energie zu sparen
- Verstärkte Ausrichtung auf die energetische Optimierung als Daueraufgabe, dazu gehört auch die Schulung von Bewirtschaftern und Hauswarten in Sachen energetische Optimierung

### Kommunikation

#### Massnahmen zur Risikominderung:

- Transparenz über unsere klimarelevanten Massnahmen und den CO<sub>2</sub>-Fussabdruck unseres Portfolios sowie den damit verbundenen CO<sub>2</sub>-Reduktionspfad
- Keine überzogenen Versprechungen von Zielen und Massnahmen

## TCFD – Übersicht und Roadmap

Fragen	Stand Reporting-Jahr
<b>Governance</b>	
a) Wie beaufsichtigt der <b>Verwaltungsrat</b> die klimabezogenen Risiken und Chancen?	– Orientierung via Risk Report
b) Welche Rolle hat das <b>Management</b> bei der Bewertung und dem Management klimabezogener Risiken und Chancen?	– Management von klimabezogenen Risiken integriert in Nachhaltigkeits- und Risiko-Organisation
<b>Strategie</b>	
a) Welche klimabezogenen <b>Risiken und Chancen</b> hat das Unternehmen über kurz-, mittel- und langfristige Zeiträume ermittelt?	– Beurteilung von Transitions- und physischen Risiken für verschiedene Klimawandelszenarien (RCP 2.6, RCP 4.5, RCP 8.5) und verschiedene Zeithorizonte, Identifikation von Liegenschaften mit erhöhten Risiken
b) Welche <b>Auswirkungen</b> haben die identifizierten klimabedingten Risiken und Chancen auf die Geschäftsbereiche, Strategie und Finanzplanung?	– Qualitative Abschätzung der Auswirkungen auf Capex, Opex, Mieteinnahmen, Nutzbarkeit bzw. Positionierung der Liegenschaften und Bewertung – Eingeleitete Massnahmen als Reaktion auf die Risiken und Chancen
c) Wie <b>widerstandsfähig</b> ist die Strategie des Unternehmens unter Berücksichtigung verschiedener klimabezogener Szenarien, einschliesslich eines 2 °C- oder niedrigeren Szenarios?	– Beurteilung des Portfolios im Hinblick auf erhöhte Transitions- und physische Risiken lässt auf gute kurz- bis mittelfristige Resilienz schliessen
<b>Management</b>	
a) Welches sind die Prozesse zur <b>Identifizierung und Bewertung</b> der klimabezogenen Risiken?	– Beschrieb der Prozesse zur Identifikation von regulatorischen Risiken, physischen Risiken, Marktrisiken und Reputationsrisiken – Bewertung auf Basis quantitativer (z.B. Climate VaR für Transitionsrisiken, Risiko-Indizes für physische Risiken) und qualitativer Angaben
b) Welches sind die Prozesse für das <b>Management</b> klimabezogenen Risiken?	– Beschrieb der Risikomanagement-Prozesse für die unterschiedlichen Arten von Risiken
c) Wie sind die in a) und b) beschriebenen Prozesse in das unternehmensweite Risikomanagement des Unternehmens <b>integriert</b> ?	– Risikomanagement zu Klimarisiken ist integriert in unternehmensweites Risikomanagement
<b>Kennzahlen und Ziele</b>	
a) Welche <b>Kennzahlen</b> werden zur Bewertung klimabezogener Risiken und Chancen (im Einklang mit Strategie und Risikomanagement-Prozess) berücksichtigt?	– KPI in Übersichtstabelle zu Strategie und Zielen (Portfolio, Mieterinnen und Mieter) – EPRA-Tabelle mit KPI im Bereich Umwelt (Energie, CO <sub>2</sub> , Wasser) – Verteilung der Risiko-Indizes und Kennzahlen im Portfolio für verschiedene Klimarisiken
b) Werden <b>Scope 1-, Scope 2- und wo nötig Scope 3</b> -Emissionen und damit verbundene Risiken offengelegt?	– Offenlegung Scope 1 und Scope 2-Emissionen (Market-based) – Offenlegung von Scope 3 Kategorie 6: Business Travel – Offenlegung von Schätzung zu Scope 3 Kategorie 13: Downstream Leased Assets – Offenlegung von «eingebauten CO <sub>2</sub> -Emissionen» der Neubauten
c) Was sind die <b>Ziele bzw. Zielerreichung</b> im Management klimabezogener Risiken und Chancen?	– CO <sub>2</sub> -Absenkpfad: On track – Interpretation und Einschätzung der jährlichen Performance – 100% erneuerbarer Strom bis 2025: Schon über 99% erreicht – 3 MWp zusätzlich installierte Photovoltaik-Leistung in den nächsten 5 Jahren – Jährliche Prioritäten im Klimaschutz

**Offenlegung****Nächste Schritte (2024+)**

S. 225  
S. 73–80  
S. 224

S. 289–290

- Vertiefte Analyse von spezifischen Risiken (z.B. Anzahl Hitzetage oder Hochwasser) bei ausgewählten Liegenschaften mit erhöhten Risiken
- Systematischere Erfassung der Massnahmen zur Klimawandel-Adaptation im Portfolio

S. 289–290

- Konkrete Quantifizierung von finanziellen Auswirkungen im Falle von RCP 2.6 und RCP 8.5 für ausgewählte Liegenschaften
- Stärkerer Fokus auf eingebaute Emissionen und Zirkularität bei der Planung

S. 291–294

- Regelmässige Wiederholung der Beurteilung von Risiken und Chancen auf Basis einer vertieften Analyse

S. 295

- Integration von quantifizierten Aussagen zu Klimarisiken im Risikobericht
- Evaluation einer Neustrukturierung der Risikokategorien zur besseren Sichtbarkeit der Klimarisiken

S. 295

S. 294

S. 226–227

S. 298–299  
S. 293–294

S. 298–299  
S. 298–299  
S. 257

[www.psp.info/scope-3](http://www.psp.info/scope-3)

S. 230–231  
S. 240–243

- Offenlegung Scope 2 Location-based in EPRA-Tabelle
- Systematischere Erfassung von Mieterstrom zur Ermittlung von Scope 3 Kategorie 13: Downstream Leased Assets
- Ermittlung von Methodiken zur sinnvollen Berechnung von Scope 3 Kategorien 1 und 2: Purchased Goods and Services, Capital Goods
- Jährliche Prioritäten
- Konkretere Ziele im Bereich Begrünung und Biodiversität

S. 226–227

# Kennzahlen

## EPRA Nachhaltigkeitskennzahlen – Umwelt

Die nachfolgende Tabelle enthält die umweltbezogenen Kennzahlen für 2022 und 2023. Die Kennzahlen, welche nach dem EPRA sBPR-Standard rapportiert werden, sind mit dem jeweiligen EPRA-Code versehen. Die mit  gekennzeichneten Informationen zu 2023 wurden extern durch die Ernst & Young AG einer Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen. Erläuterungen zur Performance der Kennzahlen sind auf S. 240–243 und S. 258 zu finden.

EPRA-Code	Einheit	Indikator	Geltungsbereich
<b>Energie</b>			
Elec-Abs, Elec-LfL		Elektrizität	Eigentümer-bezogene Elektrizität (für Allgemeinflächen, Kühlung, Lüftung) Anteil Eigentümer-bezogene Elektrizität aus erneuerbaren Quellen <sup>1</sup>
DH&C-Abs, DH&C-LfL	kWh	Fernwärme und -kälte	Eigentümer-bezogene und an Mieter weitergegebene Fernwärme und -kälte Anteil Eigentümer-bezogene Fernwärme und -kälte aus erneuerbaren Quellen
Fuels-Abs, Fuels-LfL		Brennstoffe (Öl/Gas)	Eigentümer-bezogene Brennstoffe zur Produktion von an Mieter weitergegebener Wärme Anteil Eigentümer-bezogene Brennstoffe aus erneuerbaren Quellen
		<b>Energie Total</b>	<b>Total Eigentümer-bezogene Energie<sup>2</sup></b> <b>Anteil Eigentümer-bezogene Energie aus erneuerbaren Quellen</b>
<b>Photovoltaik-Anlagen und eigenproduzierte Elektrizität</b>			
	kWp	Installierte Leistung	Installierte Leistung der Photovoltaik-Anlagen im Eigentum von PSP Swiss Property per Ende Jahr
	kWh	Produzierte Elektrizität	Produzierte Elektrizität durch eigene Photovoltaik-Anlagen
<b>Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen)</b>			
GHG-Dir-Abs	Tonnen CO <sub>2</sub> e	Direkt	Scope 1
GHG-Indir-Abs		Indirekt	Scope 2 Scope 3 (Geschäftsreiseverkehr)
		<b>Total</b>	<b>Scope 1, Scope 2, Scope 3</b>
<b>Wasser</b>			
Water-Abs, Water-LfL	m <sup>3</sup>	Wasser	Eigentümer-bezogenes Wasser
<b>Spezifisch</b>			
Energy-Int	kWh/m <sup>2</sup>	Energieintensität	Eigentümer-bezogene Energie <sup>3, 4</sup>
Water-Int	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Wasserintensität	Eigentümer-bezogenes Wasser <sup>4</sup>
GHG-Int	kg/m <sup>2</sup>	THG-Intensität	Scope 1, Scope 2 <sup>4</sup>
<b>Zertifizierte Gebäude</b>			
Cert-Tot	8 Gebäude oder 8.5% der Mietfläche (in % der gesamten vermietbaren Fläche) sind zertifiziert (LEED, Minergie, HPE)		

1 Die Emissionen werden anhand von marktbasierenden Emissionsfaktoren berechnet.

2 Diese Kennzahlen sind nicht heizgradtagbereinigt. Der heizgradtagbereinigte absolute Energieverbrauch für 2022 und 2023 ist 91 928 754 kWh resp. 93 331 378 kWh. Der heizgradtagbereinigte «like-for-like»-Energieverbrauch für 2022 und 2023 ist 88 156 765 kWh resp. 88 171 712 kWh.

3 Diese Kennzahlen sind nicht heizgradtagbereinigt. Die heizgradtagbereinigte Energieintensität für 2022 und 2023 ist 100.143 kWh/m<sup>2</sup> resp. 99.288 kWh/m<sup>2</sup>.

4 Diese Intensitäten beziehen sich auf die vermietbare Fläche. Bezogen auf die Energiebezugsfläche (EBF) resultieren folgende Intensitäten: Energieintensität: 83.969 kWh/m<sup>2</sup>; Wasserintensität: 0.388 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>; THG-Intensität: 8.067 kg/m<sup>2</sup>.

Absolut (Abs)			Like-for-like (Lfl)			Abdeckungsgrad	Anteil Schätzungen
2022	2023	+/-	2022	2023	+/-		
27 775 115	27 474 059	- 1.1%	26 436 621	25 831 137	- 2.3%	100%	22.3%
99%	99%						
22 466 856	20 558 535	- 8.5%	21 491 196	18 785 750	- 12.6%	100%	0.0%
45%	50%						
41 985 165	39 121 821	- 6.8%	40 500 699	36 974 945	- 8.7%	100%	4.2%
18%	20%						
<b>92 227 135</b>	<b>87 154 415</b>	<b>- 5.5%</b>	<b>88 428 515</b>	<b>81 591 832</b>	<b>- 7.7%</b>		
<b>49%</b>	<b>52%</b>						
2 088	2 426						
1 546 998	1 573 825						
6 697	6 040	- 9.8%	6 480	5 680	- 12.3%		
2 732	2 333	- 14.6%	2 614	2 109	- 19.3%		
37	43	14.0%					
<b>9 467</b>	<b>8 415</b>	<b>- 11.1%</b>					
354 165	402 594	13.7%	336 939	364 861	8.3%	100%	1.4%
100.468	92.716	- 7.7%					
0.386	0.428	11.0%					
10.272	8.907	- 13.3%					
						100%	

## EPRA Nachhaltigkeitskennzahlen – Sozial

### Mitarbeitende

Die nachfolgende Tabelle enthält die Kennzahlen für 2022 und 2023, die sich auf soziale Aspekte beziehen. Die Kennzahlen sind mit dem jeweiligen EPRA-Code versehen. Die Hauswarte sind in den Kennzahlen integriert. Die Kennzahlen in Bezug auf Mitarbeitende wurden extern durch die Ernst & Young AG einer Prüfung unterzogen (mit  gekennzeichnet). Erläuterungen zur Performance der Kennzahlen sind auf S. 266–279 zu finden.

EPRA-Code	Einheit	Indikator	Geltungsbereich	Kennzahl	
				2022	2023
<b>Diversität</b>					
Diversity-Emp	% der Mitarbeitenden	Geschlechterverteilung	Verwaltungsrat	83% ♂ / 17% ♀	80% ♂ / 20% ♀
			Geschäftsleitung	100% ♂ / 0% ♀	100% ♂ / 0% ♀
			Direktion	93% ♂ / 7% ♀	94% ♂ / 6% ♀
			Kader	56% ♂ / 44% ♀	55% ♂ / 45% ♀
			Mitarbeitende ohne Rang <sup>1</sup>	21% ♂ / 79% ♀	21% ♂ / 79% ♀
			Hauswarte	95% ♂ / 5% ♀	95% ♂ / 5% ♀
Diversity-Pay	Verhältnis Frau zu Mann	Lohnvergleich Geschlecht <sup>2</sup>	Verwaltungsrat <sup>3</sup>	1	1
			Kader	0.94	1
			Mitarbeitende ohne Rang <sup>1</sup>	1.00	0.97
<b>Entwicklung, Ausbildung und Fluktuation</b>					
Emp-Training	Ø Stunden pro Jahr und Mitarbeitenden	Ausbildung und Entwicklung <sup>4</sup>		27.3h	44.5h
Emp-Dev	% der Mitarbeitenden	Leistungsbeurteilungen		98%	88%
Emp-Turnover	Anzahl Total <sup>3</sup>	Neuanstellungen	Festangestellte Mitarbeitende	11	11
		Austritte		9	10
		Anzahl Mitarbeitende am Jahresende		122	123
		Rate in %	Neuanstellungsrate		9.0%
		Fluktuation		7.4%	8.1%
<b>Gesundheit und Sicherheit</b>					
H&S-Emp	Verletzungen pro 200 000 Arbeitsstunden	Verletzungsrate		0	0.97
	Ausfalltage pro 200 000 Arbeitsstunden	Rate der Ausfalltage	Festangestellte Mitarbeitende	0	2.92
	% der geplanten Arbeitszeit	Abwesenheitsrate <sup>5</sup>		2.8%	1.8%
	Anzahl Total	Todesfälle		0	0

1 Festangestellte Mitarbeitende ohne Hauswarte. Die Hauswarte werden durch die Bewirtschaftungseinheit der PSP Management AG geführt.

2 Wir weisen den Lohnvergleich für die Geschäftsleitung nicht aus, weil es keine weiblichen Mitglieder der Geschäftsleitung gibt. Die Löhne der Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht offengelegt. Wir weisen den Lohnvergleich für die Direktion aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes (zurzeit nur eine weibliche Direktorin) und der mangelnden Aussagekräftigkeit (kleine Anzahl Direktionsmitglieder) nicht aus. Wir weisen den Lohnvergleich für die Hauswarte aus Gründen der mangelnden Aussagekräftigkeit (Vollzeitäquivalent der weiblichen Hauswarte zu klein) nicht aus.

3 Ohne Verwaltungsratspräsident, ohne Reisespesen und Zeitkompensation für internationale Mitglieder des Verwaltungsrates.

4 Inklusive interne und externe Ausbildung und Entwicklung. Erklärungen zur Performance siehe auch S. 275.

5 Aufgrund der kleinen Mitarbeitendenzahl schliesst die Abwesenheitsrate Langzeitabwesenheiten von über 12 Wochen aus. Die Abwesenheitsrate einschliesslich langfristiger Abwesenheiten betrug 2.3% für 2023.

## Liegenschaften

EPRA-Code	Einheit	Indikator	Geltungsbereich	Kennzahl	
				2022	2023
<b>Gesundheit und Sicherheit</b>					
H&S-Asset	% der Liegenschaften	G&U-Überprüfung <sup>6</sup>	Liegenschaften unter operativer Kontrolle	100%	100%
H&S-Comp	Totale Anzahl	Anzahl Vorfälle im Bereich der Nichteinhaltung von G&U-Richtlinien	Liegenschaften unter operativer Kontrolle	0	0
<b>Lokales Engagement</b>					
Comty-Eng	% der Liegenschaften	% der Liegenschaften mit Initiativen zum lokalen Engagement <sup>7</sup>		n.a.	n.a.

6 Qualitätsmanagement ist in den Prozessen all unserer Gebäude und Areale implementiert. Bei jedem Neubau und jeder Sanierung gibt es umfassende Auflagen bezüglich Gesundheit und Sicherheit. Wir halten uns strikt an die nationalen und örtlichen Auflagen, Richtlinien der SUVA (Schweizerische Unfall-Versicherungsanstalt), des SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein) und interne Richtlinien. Im Betrieb gibt es laufende Gesundheits- und Sicherheitsüberprüfungen, welche teilweise über das Pflichtenheft der Hauswarte sichergestellt werden, teilweise über Serviceverträge.

7 Wir erheben diese Kennzahl zurzeit nicht, da wir noch keine aussagekräftige Messbasis identifiziert haben, aufgrund derer ein solcher Prozentsatz ausgewiesen werden könnte. Unser lokales Engagement wird auf S. 246–247 kommentiert.

## EPRA Nachhaltigkeitskennzahlen – Governance

Die nachfolgende Tabelle enthält die Corporate Governance-Kennzahlen für 2022 und 2023. Die Kennzahlen sind mit dem jeweiligen EPRA-Code versehen.

EPRA-Code	Einheit	Indikator	Geltungsbereich	Kennzahl	
				2022	2023
<b>Zusammensetzung Verwaltungsrat</b>					
Gov-Board	Anzahl Total	Exekutive Mitglieder	Verwaltungsrat	0	0
		Nicht-exekutive Mitglieder		6	5
		Unabhängige Mitglieder		6	5
		Unabhängige und nicht-exekutive Mitglieder mit Kompetenzen bezüglich umweltbezogenen und sozialen Themen <sup>1</sup>		4	3
	Jahre	Durchschnittliche Amtszeit der Mitglieder		8.3	8.2
<b>Nomination und Auswahl</b>					
Gov-Select	Text	Nominations- und Auswahlprozess	Verwaltungsrat	Siehe unten <sup>2</sup>	Siehe unten <sup>2</sup>
<b>Interessens-konflikte</b>					
Gov-Col	Text	Prozesse zur Vermeidung von Interessenskonflikten	Verwaltungsrat	Siehe unten <sup>3</sup>	Siehe unten <sup>3</sup>

- Bitte beachten Sie den Abschnitt Corporate Governance im Geschäftsbericht 2023 (S. 179 ff.), wo spezifische Kompetenzen aufgeführt sind und sich Fähigkeiten und Erfahrungen aus den Biografien von Frau Corinne Denzler, Herrn Adrian Dudle und Herrn Henrik Saxborn ergeben. Herr Saxborn hat beispielsweise als Verwaltungsrat und CEO von einer börsenkotierten Immobiliengesellschaft in seinem Heimatmarkt spezifische Kompetenzen und Erfahrungen in Umwelt- und Sozialthemen entwickelt und nachgewiesen. Frau Denzler, die eine Karriere im Bereich des Schweizer Tourismus und als ehemalige CEO einer renommierten Schweizer Hotelgruppe aufweist, befasst sich als Geschäftsführerin der gemeinnützigen Stiftung Demenz Forschung Schweiz – Stiftung Synapsis mit den grossen gesundheits- und sozialpolitischen Herausforderungen der wachsenden Demenzproblematik. Herr Adrian Dudle ist Co-Präsident von Smiling Gecko, einer gemeinnützigen NGO, die notleidende Kinder und Familien in ländlichen Gebieten von Kambodscha durch verschiedenste Hilfsprojekte nachhaltig unterstützt.
- Im Jahr 2018 wurde ein Nominationsausschuss gebildet, der den Verwaltungsrat bei Nominations-/Auswahlverfahren unterstützt, wie im Abschnitt Corporate Governance des Geschäftsberichts 2023 (S. 195) dargelegt.
- PSP Swiss Property ist verpflichtet, Informationen zur Führung und Kontrolle auf oberster Unternehmensebene gemäss den Offenlegungspflichten nach der Richtlinie Corporate Governance (RLCG) der SIX Swiss Exchange im Geschäftsbericht in einem separaten Abschnitt Corporate Governance zu veröffentlichen (siehe Geschäftsbericht 2022, S. 161 ff. bzw. Geschäftsbericht 2023, S. 179 ff.). Er umfasst das Verhältnis zwischen den einzelnen Organen der Gesellschaft (Checks and Balances) und die Offenlegung von spezifischen Informationen. Informationen über potenzielle Interessenkonflikte werden daher in den gesamten Corporate-Governance-Berichten aufgeführt, namentlich in Bezug auf die Mitgliedschaft in den Verwaltungsräten und die Kreuzbeteiligung (keine, siehe Abschnitt 1.3 und Abschnitt 3.2), die bedeutenden Aktionäre (Abschnitt 1.2) und die wesentlichen Geschäftsbeziehungen mit der Gesellschaft (keine, siehe Anmerkung 17 zur Konzernrechnung in Bezug auf die nahestehenden Personen).

## Abgrenzungen und Erklärungen zu den Kennzahlen

### EPRA-Reporting

Die EPRA-sBPR verlangen Angaben zu den drei Bereichen Environmental Performance, Social Performance und Governance. Wir sind bestrebt, unsere Performance entsprechend all diesen Indikatoren auszuweisen. Dies ist ein fortlaufender Prozess. Für Zahlen, die zum Zeitpunkt der Berichterstattung nicht vorlagen, gilt «n.a.» (not available bzw. nicht verfügbar).

Wir erlauben uns, die Tabelle mit den Kennzahlen um weitere Daten zu erweitern, die nicht dem EPRA-Standard entsprechen. Alle nach EPRA rapportierten Kennzahlen sind mit dem entsprechenden EPRA-Code gekennzeichnet.

### Abgrenzungen

#### **Organisatorische Abgrenzung**

Als organisatorische Grenze für die Berichterstattung ist die volle operative Kontrolle über die einzelnen Liegenschaften massgebend. Liegenschaften im Miteigentum sowie Liegenschaften, bei denen ein Einzelmietler die alleinige operative Kontrolle ausübt, werden deshalb nicht berücksichtigt. Neu- und Umbauten werden nur berücksichtigt, wenn sie das ganze Berichtsjahr operativ waren. In der Berichtsperiode verkaufte Liegenschaften werden nicht berücksichtigt. In der Berichtsperiode gekaufte Liegenschaften werden erst im Folgejahr berücksichtigt.

#### **Zeitliche Abgrenzung**

Verglichen mit den Finanzberichten rapportieren wir die energie- und wasserbezogenen Daten (EPRA-Tabelle umweltbezogene Kennzahlen) jeweils um ein halbes Jahr verschoben, entsprechend den Heiz- und Nebenkostenabrechnungen. Die aktuelle Berichtsperiode für diese Kennzahlen läuft somit vom 1. Juli 2022 bis zum 30. Juni 2023. Bei einigen wenigen Liegenschaften weicht diese Periode ab, in Abhängigkeit der Datenverfügbarkeit (abweichende Periode bei der Rechnungsstellung, z.B. vom 1. April bis 31. März oder 1. Januar bis 31. Dezember). Die sozialen Kennzahlen (EPRA-Tabelle soziale Kennzahlen) und die governancebezogenen Kennzahlen beziehen sich auf die gleiche Zeitperiode wie die Angaben in den Finanzberichten (1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023).

### **Schnittstelle Mieter/Vermieter**

Wir beschaffen die Heizenergie immer selbst und verrechnen sie über die Heizkostenabrechnung weiter an die Mieter. Somit fließt die Heizenergie voll in unsere Berechnungen ein. Dasselbe gilt für die Elektrizität für allgemeine Räume (Erschliessung) sowie für Lüftung und Klimatisierung, wo belüftete oder klimatisierte Räume vermietet werden. Die vom Mieter auf seiner Fläche verbrauchte Elektrizität wird über einen separaten Zähler direkt zwischen Mieter und Werk abgerechnet und fließt nicht in unsere Berechnung mit ein.

### **Selbstgenutzte Liegenschaften**

Wir sind Mieterin in eigenen Liegenschaften in Zürich, Genf, Basel, Bern und Zug. Heizenergie und Allgemiestrom sowie der Wasserverbrauch der betreffenden Liegenschaften werden ebenfalls erfasst.

### **Abdeckungsgrad**

Innerhalb der definierten organisatorischen Grenze decken wir sämtliche in Betrieb befindlichen Liegenschaften ab.

### **Segmentierung**

Unser Immobilienportfolio besteht überwiegend aus Büroflächen. Bei mehreren Liegenschaften ist die Nutzung gemischt, d.h. dass es neben Büros auch Verkaufsflächen (meist im Erdgeschoss) und vereinzelt auch Wohnungen gibt. Im Weiteren besitzen wir Hotels und Thermalbäder/Spas. Eigenständige Nicht-Büronutzungen machen jedoch nur einen unbedeutenden Teil der Gesamtfläche aus (< 2%). Deshalb werden hierfür keine speziellen Segmente gebildet bzw. offengelegt.

## Berücksichtigte Anlageliegenschaften für die verschiedenen Kennzahlen

### **Absolute Werte (Abs)**

2023 haben wir 152 Anlageliegenschaften mit 940 010 m<sup>2</sup> Nutzfläche untersucht (2022: 147 Anlageliegenschaften mit 917 973 m<sup>2</sup> Nutzfläche).

Am 30. Juni 2023 umfasste das Portfolio 161 Anlageliegenschaften. Die Differenz zu den im Nachhaltigkeitsbericht berücksichtigten 152 Anlageliegenschaften erklärt sich folgendermassen: Bei Liegenschaften mit einem Einzelmietler oder bei Miteigentümergeinschaft übt PSP Swiss Property keine operative Kontrolle aus. Dies gilt für folgende Objekte: Quai de Cologny 5, Cologny; Bahnhofstrasse 66, Brandschenkestrasse 70 und Brandschenkestrasse 72 sowie Mühlebachstrasse 6 (alle in Zürich). Die Liegenschaft Rue de Sébeillon 2 in Lausanne besteht nur aus Parkplätzen, es resultiert folglich kein Energieverbrauch. Die Anlageliegenschaft an der Pfingstweidstrasse 60, 60b in Zürich wurde erst im Juni 2023 gekauft und wird erst berücksichtigt, wenn vollständige Daten einer ganzen Berichtsperiode vorliegen. Die Liegenschaften am Bärenplatz 9, 11, 27 / Käfiggässchen 10, 22, 26 in Bern und an der Rue de la Confédération 2 in Genf sowie das Parkhaus an der Förrlibuckstrasse 151 in Zürich waren in der Berichtsperiode noch in Sanierung und werden erst in das Reporting 2024 einfließen.

Diese 10 erwähnten Liegenschaften wurden somit im Nachhaltigkeitsbericht nicht berücksichtigt. Berücksichtigt wurde hingegen die Liegenschaft an der Sihlramtstrasse 5 in Zürich, die zum Verkauf bestimmt ist.

Die in der Berichtsperiode verkaufte Liegenschaft Bahnhofstrasse 23 in Interlaken wurde nicht berücksichtigt für die Kennzahlen im Berichtsjahr 2023.

Neu- und Umbauten, die im Berichtsjahr fertiggestellt wurden, werden im Folgejahr in die Analyse aufgenommen. Alle Gebäude, bei denen bei laufendem Betrieb Sanierungsarbeiten durchgeführt wurden, sind in den Kennzahlen enthalten.

### **«Like-for-like»-Werte (LfL)**

Das «Like-for-like»-Portfolio umfasst nur diejenigen Liegenschaften, die sowohl im Berichtsjahr wie auch im Vorjahr unter unserer operativen Kontrolle standen und als Anlageliegenschaften klassifiziert waren. Das «Like-for-like»-Portfolio für das Berichtsjahr 2023 umfasst 143 Liegenschaften.

### **Spezifische Werte (Intensitäten)**

Die Bezugsgrösse für die spezifischen Verbrauchswerte (kWh Energie/m<sup>2</sup>, m<sup>3</sup> Wasser/m<sup>2</sup> und kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>) im Rahmen der der EPRA-Anforderungen ist die vermietbare Fläche analog den im Geschäftsbericht publizierten Werten für die erwähnten 152 Liegenschaften. Die angewendete Energiebezugsfläche 2023 für die erwähnten 152 Liegenschaften betrug 1 037 939 m<sup>2</sup>.

Da in der Schweiz die Bezugsgrösse für Energienachweise (auch z.B. im Zusammenhang mit Minergie-Anforderungen) und auch für verschiedene Benchmarks wie z.B. den REIDA CO<sub>2</sub>-Benchmark die Energiebezugsfläche ist, legen wir neu die Intensitäten auch im Verhältnis zur Energiebezugsfläche offen. Wir betrachten die Energiebezugsfläche als sinnvolle Bezugsgrösse, da es eine klare Verbindung zwischen Fläche und Energieverbrauch gibt.

## **Erklärungen zu den Datengrundlagen**

### **Schätzungen**

2023 wurden von der durch uns beschafften Energie 8.9% des Totals geschätzt (2022: 5.4%). Bei Liegenschaften, für die zum Abschlussdatum noch keine Schlussrechnung der Werke vorliegt, setzen wir die Vorjahreswerte ein. Einige grössere Liegenschaften werden von Grossmietern gemietet, welche die Abrechnungen direkt von den Werken erhalten. Da wir dort klimatisierte Büros anbieten (die entsprechenden Anlagen gehören zum Grundausbau) und auch Mehrmieterkonzepte umsetzen könnten, schätzen wir bei diesen Liegenschaften (bei denen wir vom Mieter keine Abrechnung erhalten) den Verbrauch aufgrund von Zahlen vergleichbarer Liegenschaften. Teilweise werden auch Schätzungen für den Anteil des Allgemeinstroms (basierend auf dem totalen Stromverbrauch der Liegenschaft) eingesetzt, so zum Beispiel beim sogenannten Rothschild-Portfolio (9 Liegenschaften).

### **Öl und Gas**

Die Umrechnung von den Volumen- bzw. Masseeinheiten zu Energie erfolgt gemäss den Umrechnungsfaktoren nach SIA 380/1:2016 und beziehen sich auf den oberen Heizwert HO.

### **Photovoltaik-Anlagen und eigenproduzierte Elektrizität**

Die rapportierte installierte Leistung der Photovoltaik-Anlagen per Ende Jahr umfasst die installierte Leistung in kWp aller Photovoltaik-Anlagen auf oder an PSP-Assets, welche im Eigentum von PSP Swiss Property sind. Die Kennzahl der produzierten Elektrizität durch eigene Photovoltaik-Anlagen orientiert sich an der gleichen Berichtsperiode wie die übrigen Energiekennzahlen (1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023) und umfasst den Eigenverbrauch, den Verkauf an Dritte sowie eine allfällige Einspeisung des produzierten Stroms.

### **Abfall**

In der Schweiz liegen die Abfallentsorgung und die Entrichtung der verursachergerechten Gebühren in der Verantwortung der Mieter. Wir verfügen demzufolge über keinerlei Daten bezüglich dem Abfallaufkommen auf Mieterseite und veröffentlichen keine abfallbezogenen Kennzahlen.

### **CO<sub>2</sub>e-Emissionen Scope 1 und 2**

Wir berechnen unsere Energie- und CO<sub>2</sub>e-Daten auf der Basis des Smart3-Datenmanagementsystems von myclimate und den von myclimate und einem externen Partner zur Verfügung gestellten CO<sub>2</sub>e-Faktoren. Sowohl für Elektrizität wie auch für Fernwärme werden marktbasierende Emissionsfaktoren angewendet, basierend auf dem Elektrizitäts- und Fernwärmemix, der laut Vertrag und Angaben der Anbieter für die jeweilige Liegenschaft besteht. Die Verbrennung von Abfall wird nur zu 50% als «erneuerbar» klassifiziert und gilt in den Berechnungen nicht als klimaneutral. Quellen für die CO<sub>2</sub>-Faktoren:

- Scope 1: 2018 Climate Registry Default Emission Factors
- Scope 2 Elektrizität: Alig, M., Tschümperlin, L., Frischknecht, R. 2017: Treibhausgasemissionen Strom- und Fernwärmemixe Schweiz gemäss GHG Protocol. Tab. 2.1
- Scope 2 Fernwärme: Alig, M., Tschümperlin, L., Frischknecht, R. 2017: Treibhausgasemissionen Strom- und Fernwärmemixe Schweiz gemäss GHG Protocol. Tab. 3.3

### **CO<sub>2</sub>e-Emissionen Scope 3**

Wir berechnen auch die CO<sub>2</sub>e-Emissionen aus unserem Geschäftsreiseverkehr (Flugzeug, Auto, Zug). Die Emissionen aus dem Geschäftsreiseverkehr für 2023 betragen 42.6 Tonnen CO<sub>2</sub>e (2022: 37.3 Tonnen). Der Anstieg ist hauptsächlich auf die Geschäftsflüge zurückzuführen. Es wurden zwar weniger Kilometer geflogen als im Vorjahr, aufgrund einer Anpassung der CO<sub>2</sub>-Faktoren, die von myclimate für die Berechnung herangezogen wurden, haben sich die Emissionen jedoch erhöht. Quellen für die CO<sub>2</sub>-Faktoren:

- Geschäftsreisen:
  - Öffentlicher Verkehr (ÖV): mobitool v2.0, Durchschnitt ÖV
  - Mobility und PKW: mobitool v2.0, Durchschnitt Personenwagen
  - Flugreisen: Berechnung mit Hilfe Tool von myclimate Schweiz
- Schätzung der CO<sub>2</sub>-Emissionen des Mieterstroms:
  - REIDA CO<sub>2</sub>e-Report, Methodische Grundlagen: Intep Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor (2022), ergänzt durch REIDA V1.2, S 24: Strommix HKN CH 80%ern. 2021 (Default LB)

### **Energiebezugsfläche**

Die Energiebezugsfläche ist die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, die innerhalb der thermischen Gebäudehülle liegen und für deren Nutzung ein Beheizen oder Klimatisieren notwendig ist. Die Energiebezugsfläche wird brutto, d.h. aus den äusseren Abmessungen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitten berechnet.

### **Anwendung der CRREM-Dekarbonisierungspfade**

CRREM verwendet eine transparente Downscaling-Methodik, die auf dem von SBTi (Science Based Targets Initiative) geförderten sektoralen Dekarbonisierungsansatz (SDA) basiert. CRREM unterstützt SBTi. Beide Initiativen sind «wissenschaftsbasiert», also «science-based». Einige Zusatzfunktionen, die CRREM speziell für Immobilien anbietet, sind CO<sub>2</sub>-Trajektorien für bestimmte Nutzungsarten und Länder. CRREM differenziert auch zwischen 1.5 °C und 2.0 °C. Für den Zweck unserer Analyse wurde der 1.5 °C-Pfad für die Schweiz verwendet, und zwar anteilmässig zusammengesetzt aus Büro (65%), Retail Hauptgeschäftsstrasse (20%), Lodges/Freizeit & Erholung (10%) und Wohnen (5%), um so die Nutzungsarten in unserem Portfolio möglichst nah abzubilden.

### **Klimaszenarien**

Zur Analyse der Risiken in Bezug auf Klimawandel wurden die RCP (Representative Concentration Pathway; Repräsentativer Konzentrationspfad)-Klimaszenarien des IPCC als Grundlage verwendet.

**RCP 2.6, konsequenter Klimaschutz:** Klimaschutzmassnahmen werden ergriffen. Mit einer umgehend eingeleiteten Senkung der Emissionen wird der Anstieg der Treibhausgase in der Atmosphäre bis in etwa 20 Jahren gestoppt. Damit lassen sich die Ziele des Pariser Klimaabkommens 2016 erreichen. Der Strahlungsantrieb im Jahr 2100 beträgt  $2.6 \text{ W/m}^2$  im Vergleich zu 1850.

**RCP 4.5, begrenzter Klimaschutz:** Der Ausstoss von Treibhausgasemissionen wird zwar eingedämmt, aber der Gehalt in der Atmosphäre steigt noch weitere 50 Jahre. Das  $2.0 \text{ °C}$ -Ziel wird verfehlt. Der Strahlungsantrieb im Jahr 2100 beträgt  $4.5 \text{ W/m}^2$  im Vergleich zu 1850.

**RCP 8.5, kein Klimaschutz:** Die Menschheit fährt wie bis anhin weiter, ergreift keine Klimaschutzmassnahmen und emittiert immer mehr Treibhausgase. Der durchschnittliche Temperaturanstieg bis Ende des Jahrhunderts beträgt 3 bis 4 Grad. Der Strahlungsantrieb im Jahr 2100 beträgt  $8.5 \text{ W/m}^2$  im Vergleich zu 1850.

Die Grafiken mit dem Dürrestress-Index (S. 294) und mit den Hitzetagen (S. 293) beziehen sich auf jeweiligen Durchschnitt der Dürrestress-Indizes bzw. der Hitzetage aller Liegenschaften in der jeweiligen Stadt. Die Daten zu den Hitzetagen basieren auf den Schweizer Klimaszenarien: CH2018 Project Team (2018): CH2018 – Climate Scenarios for Switzerland. National Centre for Climate Services. doi: 10.18751/Climate/Scenarios/CH2018/1.0.

#### **Definition von Zeithorizonten für CDP und TCFD**

**Kurzfristig:** Als kurzfristig betrachten wir einen Zeithorizont von 1–5 Jahren. Die Standardmietverträge haben eine Laufzeit von 5 Jahren. In diesem Zeitraum sind nur kleinere Änderungen an unseren Objekten möglich. Die Grundstruktur oder die Anlage kann während dieser Zeit nicht verändert werden.

**Mittelfristig:** Als mittelfristig betrachten wir einen Zeithorizont zwischen 5 und 20 Jahren: Die Lebenserwartung vieler Gebäudeinstallationen beträgt etwa 20 Jahre. Innerhalb dieses Zeitraums sind grössere Veränderungen fällig. Diese Änderungen an Installationen und Infrastrukturen (z. B. Austausch der Heizung) können erhebliche Auswirkungen auf den  $\text{CO}_2$ -Fussabdruck eines Gebäudes haben.

**Langfristig:** Als langfristig betrachten wir einen Zeithorizont zwischen 20 und 50 Jahren bzw. noch länger: Die Grundstruktur eines Gebäudes hat eine Lebenserwartung von mindestens 50 Jahren. Nach diesem Zeitraum kann man ein Gebäude also grundlegend verändern oder durch eine neue, ökoeffizientere Struktur ersetzen.



Ernst & Young AG  
Maagplatz 1  
Postfach  
CH-8010 Zürich

Telefon: +41 58 286 31 11  
www.ey.com/de\_ch

An die Geschäftsführung der  
**PSP Swiss Property AG, Zug**

Zürich, 26. Februar 2024

## **Bericht des unabhängigen Prüfers über ausgewählte Nachhaltigkeitskennzahlen des Nachhaltigkeitsberichts**

Wir wurden von der PSP Swiss Property AG (die Gesellschaft) beauftragt (der Auftrag), zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit die folgenden mit einem „☒“ gekennzeichneten Kennzahlen im Geschäftsbericht 2023 (der Bericht) im Kapitel „Nachhaltigkeitsbericht“ (die Kennzahlen) für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 zu prüfen:

- ▶ EPRA Nachhaltigkeitskennzahlen – Umwelt auf Seiten 298-299
- ▶ EPRA Nachhaltigkeitskennzahlen – Mitarbeitende auf Seite 300

Anders als im vorstehenden Absatz beschrieben, der den Umfang unseres Auftrags festlegt, haben wir keine Prüfungshandlungen für die übrigen, im Bericht enthaltenen Informationen durchgeführt, und dementsprechend geben wir keine Schlussfolgerung zu diesen Informationen ab.

### **Anwendbare Kriterien**

Die Gesellschaft definierte als massgebliche Kriterien (anwendbare Kriterien):

- ▶ EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines
- ▶ Selbst definierte Kriterien für Photovoltaik-Anlagen und eigenproduzierte Elektrizität

Eine Zusammenfassung dieser Standards kann der EPRA Homepage entnommen werden oder direkt dem Bericht. Wir sind der Auffassung, dass diese Kriterien für die Durchführung unseres Prüfauftrags zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit angemessen sind.

### **Verantwortung der Geschäftsführung**

Die Geschäftsführung ist für die Auswahl der anwendbaren Kriterien sowie die Erhebung und Berichterstattung der Kennzahlen in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den anwendbaren Kriterien verantwortlich. Diese Verantwortung umfasst die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung interner Kontrollen mit Bezug auf die Erstellung der Kennzahlen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind.

### **Unabhängigkeit und Qualitätssicherung**

Wir haben die Unabhängigkeits- und sonstigen beruflichen Verhaltensanforderungen des *International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards)* des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Kodex) eingehalten. Der IESBA Kodex legt fundamentale Grundsätze für das berufliche Verhalten bezüglich Integrität, Objektivität, beruflicher Kompetenz und erforderlicher Sorgfalt, Verschwiegenheit und berufswürdigen Verhaltens fest.

Unsere Firma wendet International Standard on Quality Management 1 an, der verlangt, dass wir ein Qualitätssystem entwerfen, einführen und betreiben, das Regelungen oder Massnahmen zur Einhaltung der beruflichen Verhaltensanforderungen, beruflichen Standards und anwendbaren rechtlichen und regulatorischen Anforderungen umfasst.

### **Unsere Verantwortung**

Unsere Verantwortung ist es, auf Grundlage erhaltener Prüfungsnachweise eine Schlussfolgerung über die oben genannten Kennzahlen abzugeben. Wir haben unseren Auftrag in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information durchgeführt. Nach diesem Standard haben wir den Auftrag so zu planen und durchzuführen, um begrenzte Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Kennzahlen im Bericht in allen wesentlichen Belangen frei von falschen Darstellungen sind, ob aufgrund von Verstössen oder Irrtümern.

### **Unsere Vorgehensweise**

Unter Berücksichtigung von Risiko- und Wesentlichkeitsüberlegungen haben wir Prüfungshandlungen durchgeführt, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies beinhaltet die Beurteilung von Risiken wesentlicher falscher Angaben in den oben genannten Kennzahlen. Bei einer Prüfung zur Erlangung von begrenzter Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer Prüfung zur Erlangung von hinreichender Sicherheit weniger umfangreich, so dass dementsprechend eine erheblich geringere Sicherheit gewonnen wird.

Obwohl wir bei der Festlegung der Art und des Umfangs unserer Verfahren die Wirksamkeit der internen Kontrollen des Managements berücksichtigt haben, war unser Prüfungsauftrag nicht darauf ausgerichtet interne Kontrollen zu prüfen. Unsere Verfahren umfassten keine Tests der Kontrollen oder die Durchführung von Verfahren zur Überprüfung der Aggregation oder Berechnung von Daten innerhalb von IT-Systemen.

Der Prozess der Quantifizierung von Treibhausgasemissionen unterliegt wissenschaftlichen Unsicherheiten, die sich aus unvollständigen wissenschaftlichen Erkenntnissen über die Messung von Treibhausgasen ergeben. Darüber hinaus unterliegen Treibhausgasemissionsberechnungen Schätzungs- (oder Mess-)unsicherheiten, die sich aus den Mess- und Berechnungsprozessen zur Quantifizierung von Emissionen im Rahmen der vorhandenen wissenschaftlichen Erkenntnisse ergeben.

Im Rahmen unserer Prüfung zur Erlangung einer beschränkten Sicherheit haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- ▶ Beurteilung der Angemessenheit der anwendbaren Kriterien und ihrer kontinuierlichen Anwendung
- ▶ Durchführung von Interviews mit relevanten Mitarbeitenden, um den Geschäfts- und Berichtsprozess, einschliesslich Nachhaltigkeitsstrategie, -prinzipien und -management, zu verstehen
- ▶ Durchführung von Interviews mit relevanten Mitarbeitern, um das Nachhaltigkeitsberichtssystem während des Berichtszeitraums zu verstehen, einschliesslich des Prozesses zur Erfassung, Zusammenstellung und Berichterstattung der Kennzahlen
- ▶ Überprüfung, ob die Berechnungskriterien gemäss den in den anwendbaren Kriterien beschriebenen Methoden korrekt angewandt wurden
- ▶ Durchführung analytischer Prüfverfahren bezüglich der Angemessenheit der Daten
- ▶ Identifizieren und Testen von Annahmen, auf welche sich die Berechnungen stützen
- ▶ Stichprobenartige Prüfung der zugrunde liegenden Quellen, um die Richtigkeit der Daten zu überprüfen

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Nachweise eine angemessene und ausreichende Grundlage für unsere Schlussfolgerung bilden.

### **Schlussfolgerung**

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind wir auf keine Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Kennzahlen für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den anwendbaren Kriterien aufgestellt worden sind.

Ernst & Young AG

Tobias Meyer  
Verantwortlicher Partner

Daniel Zaugg  
Partner