

Klimarisiken

Angaben zur Szenarioanalyse
und Risikomanagement-Strategien
nach TCFD

Klimarisiken

Angaben zur Szenarioanalyse und Risiko- management-Strategien nach TCFD

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, berichten wir seit 2024 gemäss den Anforderungen von TCFD (Taskforce on Climate-Related Financial Disclosures).

Dieses Dokument liefert zusätzlich zu den Angaben im aktuellen Geschäftsbericht detailliertere Informationen zur Szenarioanalyse und den verschiedenen Risikomanagement-Strategien, um den Klimarisiken zu begegnen.

Szenarioanalyse zu klimabezogenen Risiken und Chancen

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. Die 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 Übergangsrisiken 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)¹.

¹ Ein Beschrieb der verschiedenen Klimaszenarien findet sich auf Seite 11.

RCP 2.6		Kurzfristig (bis 5 Jahre)	Mittelfristig (2030–2050)	Langfristig (2051–2100)
Physische Risiken	Chronische Risiken: Mässige Zunahme der Hitzetage (Zunahme um 1 bis 5 Hitzetage bis 2060)			
Übergangsrisiken	Regulierung: Steigende Anforderungen an die Offenlegung von Klimarisikostategie und -management			
	Regulierung: Verschärfung der (lokalen und nationalen) Vorschriften für Gebäudestandards, den Ersatz von Heizungen mit fossilen Brennstoffen, Energieeffizienz nach Sanierung, Installation von Photovoltaik			
	Regulierung: Verschärfung der (lokalen und nationalen) Vorschriften für «eingebaute» CO ₂ -Emissionen und Kreislaufwirtschaft (Vorschriften zur Wiederverwendung, Einschränkungen bezüglich Rückbau)			
	Regulierung: Anstieg der CO ₂ -Preise (Lenkungsabgaben oder Steuern), der sich auch auf die Preise der Einsatzstoffe auswirkt			
	Markt: Höhere Energiepreise (Kosten der Energiewende zu erneuerbaren Energien), höhere Preise für Energieeffizienztechnologien aufgrund der Nachfrage			
	Markt: Strengere Anforderungen der Mieter an Nachhaltigkeitsaspekte von Immobilien, geringere Nachfrage nach Immobilien mit hohen Energiekosten			
	Markt: Strengere Anforderungen der Investoren an die Transparenz und den Nachweis von Massnahmen zur Eindämmung des Klimawandels			
	Reputation: Erhöhtes Reputationsrisiko, falls die Standards nicht eingehalten werden können oder unsere Massnahmen als zu schwach angesehen werden			
	Technologie: Beschleunigte Obsoleszenz der technischen Anlagen			
Mögliche finanzielle Auswirkungen	– Steigende Investitionen für den vorzeitigen Austausch von Heizungen, Isolierung, höhere Preise für Einsatzstoffe – Steigende Opex- und sonstige Kosten für Offenlegung, Zertifizierungen usw. – Höhere Finanzierungskosten, wenn die Immobilien nicht den strengen Nachhaltigkeitsstandards entsprechen – 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 – Abwärtskorrektur der Bewertung von Immobilien mit hohen Energiekosten/ohne hohe Nachhaltigkeitsstandards (höherer Leerstand, geringere Rentabilität), Aufschlag für Immobilien mit hohen Nachhaltigkeitsstandards			

RCP 8.5		Kurzfristig (bis 5 Jahre)	Mittelfristig (2030–2050)	Langfristig (2051–2100)
Physische Risiken	Chronische Risiken: Zunahme um 10 bis 22 Hitzetage bis 2060, Hitzewellen und allgemein höhere Durchschnittstemperaturen (2 bis 3 °C bis Mitte des Jahrhunderts)			
	Chronische Risiken: Zunehmende Gefahr von längeren Dürreperioden			
	Akute Risiken: Höheres Risiko von Hagel und Unwetter			
Übergangsrisiken	Regulierung: Zunehmende Anforderungen an die Offenlegung von Klimarisikostategie und -management			
	Markt: Stärkere Nachfrage von Mietern nach Kühlung, da zu heiße Büros die Produktivität verringern			
	Regulierung: Strengere Normen für das Innenraumklima			
	Regulierung: Strengere Normen zur Anpassung an den Klimawandel (z. B. Isolierung, Schutz vor Stürmen und Überschwemmungen, Wärmeschutz)			
	Regulierung: Strengere Normen für die Wassernutzung			
Mögliche finanzielle Auswirkungen	– Höhere Investitionen in Kühlung, Isolierung, Beschattung, elektrochrome Fenster, Begrünung – Höhere Investitionen für Massnahmen zum Schutz vor Unwetterereignissen wie Sturm und Hagel – 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 – Höhere Versicherungskosten für Gebäude mit unzureichender Anpassung an den Klimawandel – Notwendigkeit der Neupositionierung von Gebäuden oder der Veräusserung aufgrund von Nutzungseinschränkungen – Geringere Rentabilität und Abwärtskorrektur der Bewertung von Immobilien, bei denen eine Kühlung/Dämmung nicht möglich ist (höherer Leerstand, niedrigere Mieten)			

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.

Resilienz und Exposition zu Risiken

Übergangsrisiken (Transitionsrisiken)

Was die Übergangsrisiken betrifft, sind wir der Ansicht, dass wir dank der Berechnung unseres CO₂-Reduktionspfads und der Formulierung klarer CO₂-Reduktionsziele gut vorbereitet sind. 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 CO₂-Steuer auf Brennstoffe in der Schweiz mit CHF 120.– pro Tonne CO₂ 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)² auf mittlere und lange Sicht analysiert. Diese quantifizierte Analyse der Exposition wurde erstmals 2023 durchgeführt und wird regelmässig wiederholt und auch für (potentielle) Neu-Akquisitionen angewendet.

² Ein Beschrieb der verschiedenen Klimaszenarien findet sich auf Seite 11.

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. Das Immobilienportfolio ist aufgrund der Lage seiner Liegenschaften nur beschränkt Naturgefahren wie Orkanen, 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. 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.

Die beschriebenen drastischen Effekte sind mehr als einen Investitionszyklus entfernt. Risiken werden minimiert, indem entsprechende Massnahmen bei jedem Objekt in den nächsten Investitionszyklus integriert werden. Der Fokus ist hierbei auf verbesserte Dämmung und den Einbau von Kühlung. Vertiefte Analysen zur Adaptation an Hitze und Dürre werden bei einzelnen Objekten durchgeführt, um die Einschätzungen zu verfeinern und, wo nötig, gewisse Massnahmen vorzuziehen, falls dies im Sinne einer verbesserten Mieterzufriedenheit ist. **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%, 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.

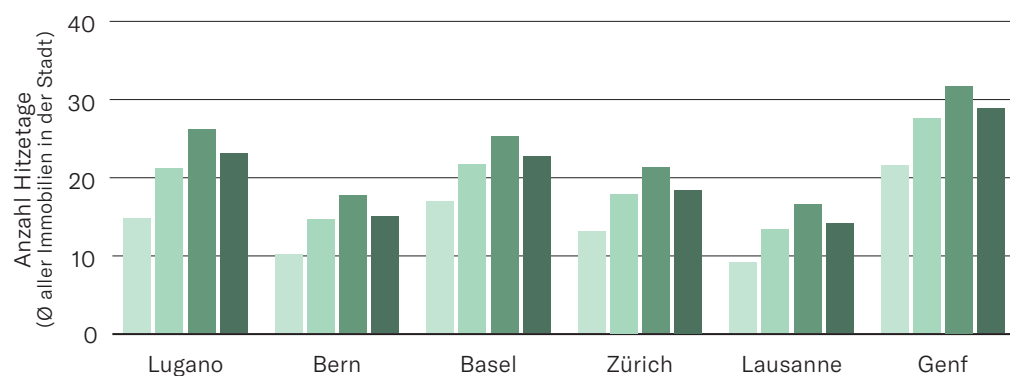
Künftige Gefährdung durch Naturgefahren als Folge des Klimawandels

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.

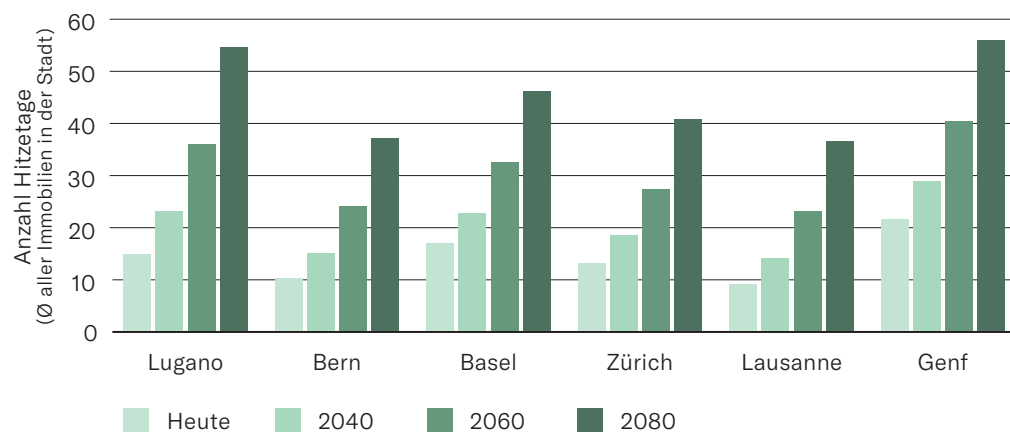
Hitzebelastung: Ausgedrückt als Hitzestress-Index, der mehrere temperaturbezogene Parameter kombiniert und die klimatologische Hitzebelastungssituation auf einer Skala von 0 (sehr niedrig) bis 10 (sehr hoch) einstuft, wird die Exposition des grössten Teils unseres derzeitigen Portfolios im Jahr 2050 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



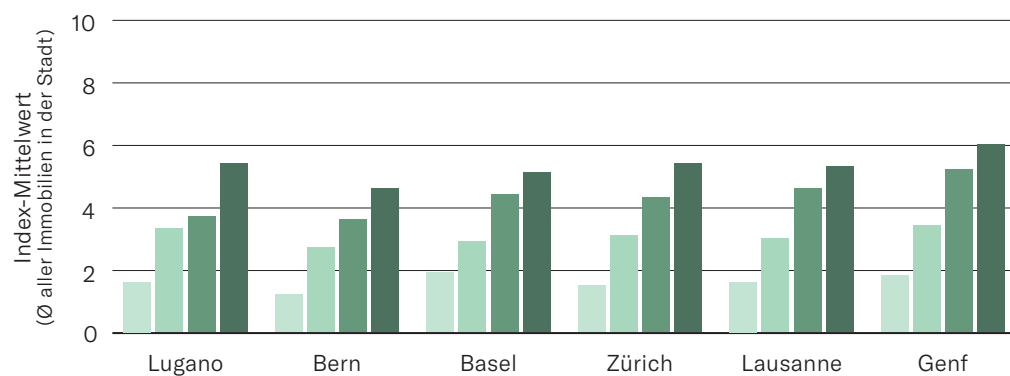
Anzahl Hitzetage Städtevergleich: RCP 8.5



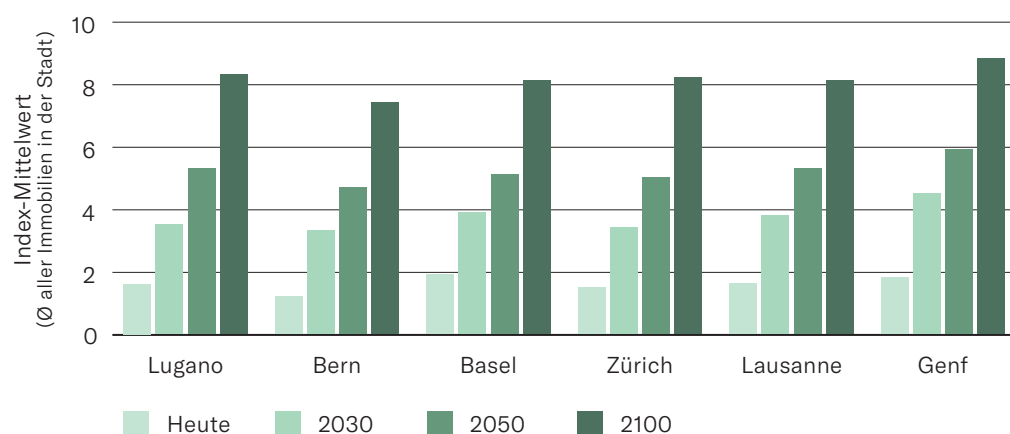
Quelle: CH2018 – Schweizer Klimaszenarien / Wüest Partner

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 Massnahmen in ihren Betrieben in Betracht ziehen müssen.

Dürrestress-Index Städtevergleich: RCP 4.5



Dürrestress-Index Städtevergleich: RCP 8.5



Quelle: Munich Re / Risk Management Partners

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.

Identifizierte klimabezogene Risiken und entsprechende Risikomanagement-Strategien

Risiko-Identifizierung und Bewertung	Management/Massnahmen
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	Asset Management und Bau Massnahmen zur Risikominderung (siehe auch Nachhaltigkeitsbericht, Klimawandel): – Festlegung und Bekanntgabe eines CO₂-Reduktionspfads 2021 – Integration der Berechnung von CO₂-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 CO₂-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-/CO₂-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
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, CO₂-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 CO₂-Reduzierung gefährden könnten	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)
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)	Bewirtschaftung Massnahmen zur Risikominderung (siehe auch Nachhaltigkeitsbericht, Klimawandel): – 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 CO₂-Fussabdruck unseres Portfolios sowie den damit verbundenen CO₂-Reduktionspfad – Keine überzogenen Versprechungen von Zielen und Massnahmen

Erklärungen und Definitionen

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 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°C -Ziel wird verfehlt. Der Strahlungsantrieb im Jahr 2100 beträgt 4.5 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 W/m^2 im Vergleich zu 1850.

Die Grafiken mit dem Dürrestress-Index und mit den Hitzetagen 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. Die Angaben zu den Naturgefahren wie Erdbeben Hochwasserrisiko, Hitzebelastung und Dürrestress beruhen auf dem Portfolio Risk Report von Risk Management Partners/Munich RE von Dezember 2023.

Definition von Zeithorizonten für CDP und TCFD

Kurzfristig: Als kurzfristig betrachten wir einen Zeithorizont von 1 bis 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 CO₂-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.

TCFD – Übersicht und Roadmap

Fragen	Stand Berichtsjahr	Offenlegung	Nächste Schritte (2026+)
Governance			
a) Wie beaufsichtigt der Verwaltungsrat die klimabezogenen Risiken und Chancen?	– Orientierung via Risk-Report	Nachhaltigkeitsbericht, S. 240 f.	
b) Welche Rolle hat das Management bei der Bewertung und dem Management klimabezogener Risiken und Chancen?	– Management von klimabezogenen Risiken integriert in Nachhaltigkeits- und Risikoorganisation	Nachhaltigkeitsbericht, S. 240 f.	
Strategie			
a) Welche klimabezogenen Risiken und Chancen 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	www.psp.info/klimarisiken, S. 3 f.	– Vertiefte Analyse von spezifischen Risiken (z. B. Anzahl Hitzetage oder Hochwasser) bei ausgewählten Liegenschaften mit erhöhten Risiken – Systematischere Erfassung der Massnahmen zur Klimawandeladaptation im Portfolio
b) Welche Auswirkungen 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	www.psp.info/klimarisiken, S. 3 f.	– 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
c) Wie widerstandsfähig 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	Nachhaltigkeitsbericht, S. 253 www.psp.info/klimarisiken, S. 5 ff.	– Regelmässige Wiederholung der Beurteilung von Risiken und Chancen auf Basis einer vertieften Analyse
Management			
a) Welches sind die Prozesse zur Identifizierung und Bewertung 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, Risikoindizes für physische Risiken) und qualitativer Angaben	www.psp.info/klimarisiken, S. 10	
b) Welches sind die Prozesse für das Management klimabezogener Risiken?	– Beschrieb der Risikomanagementprozesse für die unterschiedlichen Arten von Risiken	www.psp.info/klimarisiken, S. 10	
c) Wie sind die in a) und b) beschriebenen Prozesse in das unternehmensweite Risikomanagement integriert ?	– Risikomanagement zu Klimarisiken ist integriert in unternehmensweites Risikomanagement	Nachhaltigkeitsbericht, S. 272 ff.	– Integration von quantifizierten Aussagen zu Klimarisiken im Risikobericht – Evaluation einer Neustrukturierung der Risikokategorien zur besseren Sichtbarkeit der Klimarisiken
Kennzahlen und Ziele			
a) Welche Kennzahlen werden zur Bewertung klimabezogener Risiken und Chancen (im Einklang mit Strategie und Risikomanagementprozess) berücksichtigt?	– KPI zu Energie- und Wasserverbrauch, CO ₂ -Emissionen, Anteil erneuerbarer Quellen – Verteilung der Risikoindizes und Kennzahlen im Portfolio für verschiedene Klimarisiken	Nachhaltigkeitsbericht, S. 238 f. Nachhaltigkeitsbericht, S. 247 Nachhaltigkeitsbericht, S. 280 f. www.psp.info/klimarisiken, S. 5 ff.	
b) Werden Scope 1-, Scope 2- und wo nötig Scope 3-Emissionen und damit verbundene Risiken offengelegt?	– Offenlegung Scope 1- und Scope 2-Emissionen (market-based und location-based) – Offenlegung von Scope 3, Kategorie 6 (Business-Travel) und Kategorie 13 (Downstream leased Assets) – Offenlegung von «eingebauten CO ₂ -Emissionen» der Neubauten	Nachhaltigkeitsbericht, S. 247 Nachhaltigkeitsbericht, S. 280 f. www.psp.info/scope-3	– Ermittlung von Methoden zur sinnvollen Berechnung von Scope 3, Kategorien 1 und 2: Purchased Goods and Services, Capital Goods
c) Was sind die Ziele bzw. Zielerreichung im Management klimabezogener Risiken und Chancen?	– CO ₂ -Absenkpfad: On track – Interpretation und Einschätzung der jährlichen Performance – Zu 100% erneuerbarer Strom bis 2025: bereits 2024 zu 100% erreicht	Nachhaltigkeitsbericht, S. 238 f. Nachhaltigkeitsbericht, S. 245 ff. Nachhaltigkeitsbericht, S. 248 f.	– Jährliche Prioritäten – Konkretere Ziele im Bereich Begrünung und Biodiversität – Entwicklung von konkreteren Zielen für Scope 3



PSP Swiss Property AG

Kolinplatz 2

CH-6300 Zug

www.psp.info

info@psp.info

Börsenhandel, Handelssymbole

SIX Swiss Exchange: Symbol PSPN, Valor 1829415, ISIN CH0018294154

Reuters: PSPZn.S

Bloomberg: PSPN SW