

## 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***

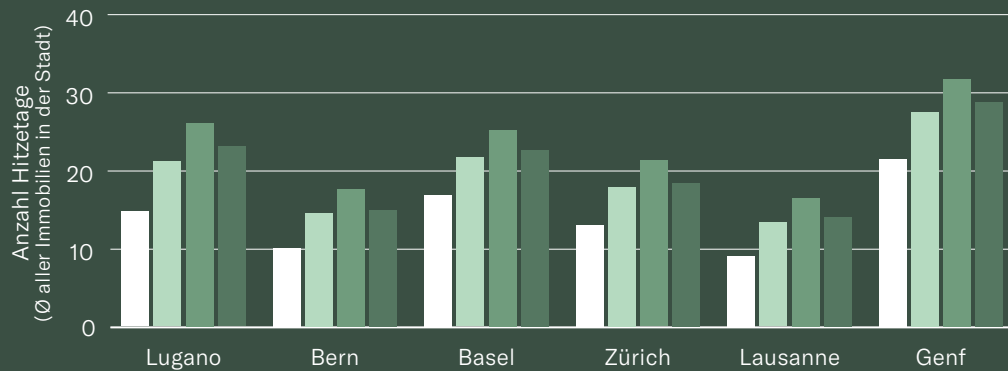
Unser Portfolio ist nicht oder nur in geringem Masse Risiken durch Vulkane, Tsunamis, tropische Wirbelstürme, Tornados, Blitze und Flächenbrände ausgesetzt. Aufgrund der Klimazone hat ein Teil des Portfolios eine mittlere oder erhöhte Exposition gegenüber Stürmen und Hagel. Die Liegenschaften in Basel 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***

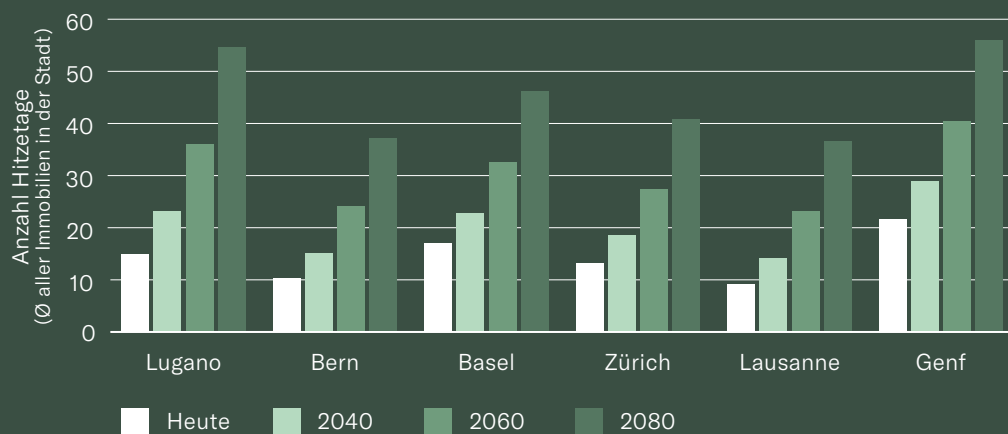
**Hochwasserrisiko:** In Bezug auf akute Gefahren wie Flussüberschwemmungen wird sich die Exposition sowohl im RCP 4.5-Szenario als auch im RCP 8.5-Szenario nicht wesentlich ändern.

**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



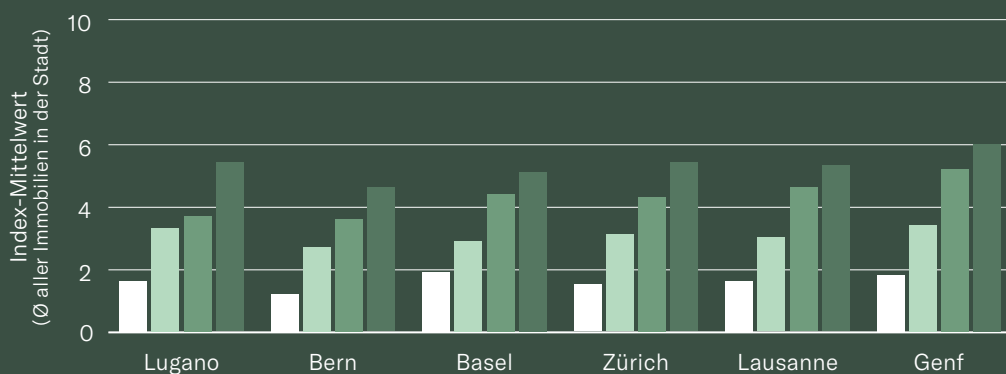
Quelle: CH2018 – Schweizer Klimaszenarien / Wüest Partner

**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.

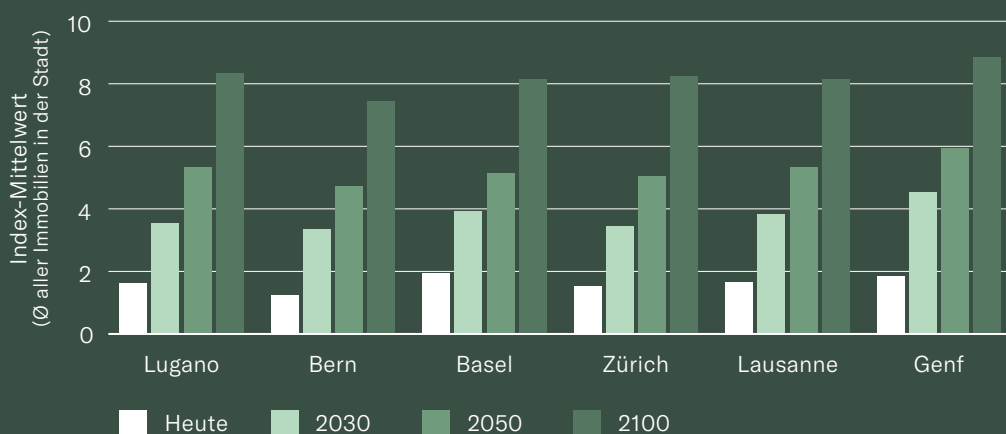
**Niederschlagsbelastung:** Mit einem Index von über 9 sind 3 Liegenschaften im Tessin schon heute stark niederschlagsbelastet (sie sind auch stärker hagelgefährdet), während alle anderen Liegenschaften im mittleren Bereich liegen. Dieses Bild ändert sich auch unter den verschiedenen Szenarien des Klimawandels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

- 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

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

S. 230–231  
S. 240–243

- Jährliche Prioritäten
- Konkretere Ziele im Bereich Begrünung und Biodiversität

S. 226–227