

Berichterstattung zu klimabezogenen Finanzrisiken

Swiss Prime Site berichtet im Geschäftsjahr 2019 erstmals nach den Richtlinien der «Task Force on Climate-related Financial Disclosures» (TCFD) zu klimabezogenen Finanzrisiken. Die Berichterstattung zeigt auf, wie Swiss Prime Site physische Risiken und Übergangsrisiken, die durch den Klimawandel hervorgerufen werden und die einen finanziellen Einfluss auf das Unternehmen haben können, identifiziert und managt.

Governance

2019 entschied der Verwaltungsrat der Swiss Prime Site-Gruppe, ein Sustainability Board einzusetzen, um das integrierte Management von finanziellen und nicht-finanziellen Erfolgsfaktoren und Risiken weiter zu stärken. Hinter diesem Schritt steht die Überzeugung, dass eine verantwortungsvolle, zukunftsgerichtete Unternehmensführung die Resilienz des Unternehmens erhöht und damit ermöglicht, langfristig Wert für das Unternehmen, seine Shareholder und Stakeholder zu schaffen. Klimabezogene Chancen und Risiken spielen dabei eine ausserordentlich wichtige Rolle, da der Klimawandel bereits Realität ist und vielfältige Auswirkungen auf alle Geschäftsbereiche hat und haben wird. Um die Chancen und Risiken, die sich durch den Klimawandel ergeben, besser zu managen, übernimmt das Sustainability Board folgende Steuerungsaufgaben:

Es definiert den CO₂-Absenkpfad und beaufsichtigt den Fortschritt zugeordneter Massnahmen. Der Absenkpfad und dessen Operationalisierung im Unternehmen werden detailliert im Kapitel «CO₂-Reduktionsziel und Absenkpfad» beschrieben.

1. Es aktualisiert regelmässig die klimabedingten Chancen und Risiken anhand der 2019 eingeführten Risikomatrix, setzt Zielwerte fest und leitet bei Bedarf Massnahmen ein.
2. Es verabschiedet die jährliche Berichterstattung zu Nachhaltigkeitsthemen, insbesondere klimabezogenen Finanzrisiken gemäss den Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Im Zuge dessen überprüft das Sustainability Board den Fortschritt beim Management klimabedingter Chancen und Risiken anhand klar definierter Metriken.

Strategie

Wichtigste klimabedingte Risiken

Die Auswirkungen des Klimawandels bedeuten für Swiss Prime Site gewisse finanzielle Risiken wie auch die Chance, durch zukunftsgerichtete Massnahmen die eigene Resilienz zu stärken. Gemäss den TCFD-Richtlinien unterscheidet Swiss Prime Site zwischen direkten physischen Risiken und Übergangsrisiken. Physische Risiken beinhalten extreme Wetterereignisse wie Nieder-

schläge, Dürreperioden oder Hochwasser sowie die längerfristigen, lokalen Auswirkungen des Klimawandels. Übergangsrisiken ergeben sich durch die Dekarbonisierung der Wirtschaft sowie neue gesetzliche, wirtschaftliche und technologische Trends und Rahmenbedingungen, die durch den Klimawandel ausgelöst werden. Swiss Prime Site erachtet insbesondere die folgenden Risiken als wesentlich und integrierte diese in das gruppenweite Risikomanagement:

Physische Risiken	Übergangsrisiken
<ul style="list-style-type: none"> – Anstieg extremer Wetterereignissen wie orkanartige Winde und heftige Niederschläge mit Überschwemmungen – Steigende Sommertemperaturen, Zunahme der Hitzetage und langanhaltende Hitzeperioden – Abnehmende Trinkwasser verfügbarkeit in Quantität und Qualität durch lokale Trockenperioden 	<ul style="list-style-type: none"> – Gesellschaftliche Auswirkungen des Klimawandels: Veränderung der Kundenorientierung hin zu verantwortungsbewussten Produkten und Dienstleistungen – Regulatorische Verschärfungen: Erhöhung CO₂-Steuer auf Brennstoffe und Treibstoffe sowie Vorgaben betreffend Energieeffizienz und erneuerbarer Energien – Kreislauf von Wertstoffen: Steigende Anforderungen an Wiederverwendung und Wiederverwertung von Produkten und Baustoffen

Chancen dank integrierter Wertschöpfung nutzen

Swiss Prime Site ist gut positioniert, um die durch den Klimawandel bedingten Risiken zu mindern und die damit verbundenen Opportunitäten zu nutzen. Das Unternehmen setzt dabei unter anderem auf folgende Stärken:

- Hohe Investitions- und Finanzkraft zur Umsetzung von proaktiven und innovativen Massnahmen
- Führende Kompetenz in Planung, Bau und Betrieb von Immobilien
- Breite Erfahrung bei der Nutzung von Geschäftsliegenschaften
- Enge Koordination der Bereiche Development, Nachhaltigkeit und Innovation

Swiss Prime Site baut auf diese Stärken, um via die folgenden fünf strategischen Handlungsfelder integrierte Lösungen zu entwickeln.

Strategische Handlungsfelder

1. CO₂-Reduktion und Absenkpfad des Immobilienportfolios

Das wichtigste Handlungsfeld betrifft das Immobilienportfolio, das von der Gruppengesellschaft Swiss Prime Site Immobilien verwaltet wird. Übereinstimmend mit dem Klimaziel des Bundesrats, bis 2050 eine klimaneutrale Schweiz zu erreichen, sowie in Anlehnung an wissenschaftsbasierte Ziele (Science-based Targets¹) entwickelte Swiss Prime Site 2019 einen ambitionierten CO₂-Absenkpfad. Dieser umfasst insbesondere die Scope 1 und Scope 2-Emissionen des Immobilienportfolios, also diejenigen Emissionen, die durch den Elektrizitäts- und Wärmebedarf in der Nutzungsphase anfallen. Swiss Prime Site arbeitet gleichzeitig weiter an der Erfassung der Scope 3-Emissionen (siehe «Ziele und Metriken»).

2. Klimafreundliche Investments

In allen Tätigkeitsbereichen von Swiss Prime Site werden wesentliche Investitionen und neue Dienstleistungen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Klimawandel geprüft. Bei der Entwicklung von Immobilien wird das Kriterium «klimaadaptiertes Bauen» integriert. Strategisch setzt sich das Unternehmen deshalb im Rahmen des Innovationsmanagements vertieft mit Ansätzen auseinander, die es ermöglichen, Gebäude und Siedlungen resilient gegenüber klimatischen Veränderungen zu gestalten.

3. Innovationsmanagement zu klimafreundlichen Dienstleistungen und neuen Technologien

Im Rahmen des Innovationsmanagements bearbeitet Swiss Prime Site Trends und disruptive Themen wie den Klimawandel. Das Unternehmen nutzt dabei die Kompetenzen von Mitarbeitenden aus allen Tätigkeitsbereichen, um Dienstleistungen zu entwickeln, die zur Lösung gesellschaftlicher Herausforderungen beitragen. Der Bereich Corporate Ventures pflegt die Zusammenarbeit mit innovativen Jungunternehmen, die zukunftsweisende Technologien und Geschäftsmodelle vorantreiben, beispielsweise im Bereich Energieeffizienz oder Klimaschutz in der Immobilienbranche.

4. Sensibilisierung der Mitarbeitenden

Das Thema Klimawandel spielt eine zunehmend wichtige Rolle in der internen Kommunikation und in der Weiterentwicklung der Mitarbeitenden. Bisher hat Swiss Prime Site nachhaltigkeitsbezogene Leistungsindikatoren nicht formell in ihren Vergütungsrichtlinien verankert. Das Unternehmen plant jedoch, dieses Anreizsystem zu überprüfen. Eine Ausweitung der vergütungsrelevanten Kennzahlen könnte dem Unternehmen helfen, Nachhaltigkeitsziele systematischer in Unternehmensprozesse zu integrieren und diese effizienter zu erreichen.

5. Stakeholderdialog zu klimarelevanten Themen

Swiss Prime Site steht im kontinuierlichen Austausch mit Investoren, Kunden und weiteren Stakeholdern. Themen mit Bezug zum Klimawandel sind vermehrt Teil dieses Dialogs, um die Bedürfnisse der Anspruchsgruppen frühzeitig zu erfassen und in der Planung zu berücksichtigen.

Risikomanagement

Swiss Prime Site pflegt einen systematischen und kontinuierlichen Risikomanagementprozess, um Chancen und Risiken zu erfassen und zu managen. 2019 integrierte das Unternehmen erstmals klimabedingte Risiken ins Risikomanagement und beurteilte diese anhand der folgenden zwei Methoden:

- Eventbasierte Szenarioanalyse: Beurteilung einzelner durch den Klimawandel hervorgerufener physischer Risiken und Übergangsrisiken
- Wissenschaftsbasierte Modellierung des «Climate Value-at-Risk» des gesamten Immobilienportfolios

In der eventbasierten Szenarioanalyse wurden potenzielle Risiken anhand von qualitativen Szenarien und deren Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeiten von Swiss Prime Site bewertet. Das Vorgehen orientierte sich am bestehenden Risikomanagementprozess. Potenzielle Ereignisse wurden anhand ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit sowie des Grades ihrer Auswirkungen auf den Unternehmenswert und der Reputation evaluiert. Zudem floss der erwartete Zeitpunkt des Impacts und der erwartete Handlungshorizont für die Umsetzung von Massnahmen zur Risikominderung in die Beurteilung ein. Die resultierende Risikobewertung dient der Konzernleitung und dem Verwaltungsrat als Instrument zur Identifizierung gezielter Massnahmen, durch welche die erwarteten negativen Auswirkungen auf das Unternehmen abgedefert respektive eliminiert werden können.

¹ <https://sciencebasedtargets.org/>

Im Folgenden sind Ereignisse mit dem höchsten Risikopotenzial aufgeführt:

Mögliche, durch den Klimawandel hervorgerufene Ereignisse	Auswirkungen auf Swiss Prime Site	Handlungsbedarf und Massnahmen Handlungshorizont: Kurz (1 Jahr); Mittel (1–3 Jahre); Lang (3–10 Jahre)
<ul style="list-style-type: none"> – Anstieg bis zu + 4.5 °C und längere Trockenperioden bis zu +9 Tagen – Anstieg sehr heisser Tage auf bis zu 17 Tage pro Jahr 	<ul style="list-style-type: none"> – Vermehrte Versicherungsfälle – Geringere Attraktivität der Vermietbarkeit für Senioren (Stichwort: Hitzestau in Städten) – Geringe Vermietbarkeit und höherer Leerstand – Potenzieller Rückgang der Mieterträge aufgrund höherer Nebenkosten – Steigende Kosten durch erhöhten Energiebedarf für Kühlung – Erhöhte Anforderungen an die Gebäudehülle und Haustechnik – Erhöhter Aufwand zur Einhaltung zugesicherter Raumklimabedingungen – Steigende Kosten durch erhöhten Wasserbedarf 	<p>Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Berücksichtigung des Einflusses von steigenden Temperaturen auf Wohn- und Arbeitskomfort in Immobilien, insbesondere in Städten – Bei Bedarf Identifizierung und Umsetzung von präventiven Massnahmen, z.B. Erhöhung Anteil an Grünflächen <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Anzahl Mieterbeschwerden und Versicherungsfälle – Gesamtkosten der Sondermassnahmen für die Prävention von klimabedingten Schäden an Immobilien – Identifizierung des Energieverbrauchs aus Kühlung <p>Handlungshorizont: Lang</p> 
<p>Heftige Niederschläge</p> <ul style="list-style-type: none"> – 10% höhere jährliche Ertragsniederschläge, verbunden mit orkanartigen Windböen und Gewitter – Grössere Häufigkeit von anhaltenden, extremen Wetterbedingungen 	<ul style="list-style-type: none"> – Steigende Anforderungen an die Standortqualität und Gebäudesicherheit – Erhöhte Versicherungskosten – Schäden an der Bausubstanz – Höhere Anforderungen an die Bauqualität 	<p>Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Detaillierte Analyse der Gebäudestandorte – Analyse der Hochwassergefahr im gesamten Immobilienportfolio und projektspezifische Berücksichtigung – Objektspezifische Berücksichtigung potenzieller Umweltschäden – Analyse der Gebäudestruktur und Beständigkeit – Überprüfung Versicherungsdeckung <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wert der durch Extremwetterereignisse verursachten Schäden <p>Handlungshorizont: Kurz</p> 
<p>Gesellschaftliche Auswirkungen des Klimawandels</p> <ul style="list-style-type: none"> – Veränderung der Kundenorientierung hin zu verantwortungsbewussten Produkten und Dienstleistungen – Klimabedingte Völkerwanderung 	<ul style="list-style-type: none"> – Anforderungen und Vorgaben von Investoren betreffend Resilienz der angebotenen Produkte und Dienstleistungen – Anforderungen von Mietern an die Gebäude- und Flächenstandards, z.B. Zertifizierungen gemäss SNBS oder Minergie – Vorgaben von Mietern, Investoren oder Regulatoren hinsichtlich der nachhaltigen Beschaffung und Bautechnologie (z.B. Materialien) 	<p>Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Projektspezifische Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Bestandsimmobilien und Neubauprojekten – Weitergehende Nachhaltigkeitsvorgaben an Lieferanten <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nachfrage nach Zertifizierungen der Gebäude und vermieteten Flächen – Anfragen von Mietern, Öffentlichkeit und Investoren zur Nachhaltigkeit der Immobilien <p>Handlungshorizont: Kurz</p> 

<p>Regulatorische Verschärfung</p> <ul style="list-style-type: none"> - CO₂-Steuer auf Brennstoffe und Treibstoffe - Erhöhte Anforderungen betreffend Verwendung von erneuerbaren Energien und Energieeffizienz - Steuer auf Altlasten 	<ul style="list-style-type: none"> - Steigende Betriebs- bzw. Nebenkosten - Potenzieller Rückgang der Mieterträge aufgrund höherer Nebenkosten - Verminderte Vermietbarkeit und Leerstand - Vorgaben von Mietern, Investoren oder Regulatoren hinsichtlich der nachhaltigen Beschaffung und Bautechnologie (z.B. Materialien) - Steigende Anforderungen und Kosten in der Entwicklung und im Betrieb von Immobilien - Wesentliche Zusatzkosten, wenn neue Vorschriften nicht proaktiv berücksichtigt werden, z.B. durch den Ersatz von fossilen Heizanlagen vor Ablauf der Lebensdauer - Potenzielle Mehrkosten und verlängerte Projektlaufzeiten aufgrund von Altlasten in Entwicklungs- und Bauprojekten - Negative Auswirkungen auf den Verkehrswert der Immobilien 	<p>Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - CO₂-Reduktionspfad und Strategie, Operationalisierung des Absenkpfeils - Implementierung von Nachhaltigkeitsvorgaben bei Neubauprojekten - Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsvorgaben in Objektstrategien von Bestandsimmobilien - Portfolioanalysen zur Identifizierung von Risiken - Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsvorgaben beim Kauf von Immobilien <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aktuelle CO₂-Emissionen des Portfolios (Fortschritt gemäss CO₂-Absenkpfad) - Effizienzkennzahlen und Anteil erneuerbarer Energien am Energiemix - Kosten der CO₂-Steuer im Portfolio <p>Handlungshorizont: Kurz / Mittel</p> 
<p>Kreislauf von Wertstoffen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Produkte und Dienstleistungen werden auf die Wiederverwendung / Wiederverwertung ausgerichtet 	<ul style="list-style-type: none"> - Zusätzliche Anforderung an Gebäudeplanung, Entwicklung und Rückbau (z.B. durch Mindestquoten für Recyclingmaterial und Wiederverwertbarkeit der Baustoffe) - Steigende Baukosten und längere Planungsphasen durch erhöhte planerische und bauliche Anforderungen - Steigende Anforderungen an Produkt- und Lieferantenmanagement 	<p>Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Technische und regulatorische Entwicklungen aktiv verfolgen, ggf. Vorgaben für Swiss Prime Site und Lieferanten ableiten - Umsetzung der Vorgaben bei Neubauprojekten und Bestandsimmobilien - Madaster operationalisieren <p>Handlungshorizont: Lang</p> 
<p>Erhöhte Anforderung an ESG-Daten und Informationen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Investoren intensivieren den Nachhaltigkeitsdiskurs - Höhere Anforderungen vonseiten Investoren, Regulatoren, (z.B. Börsenaufsicht), NGOs usw. 	<ul style="list-style-type: none"> - Attraktivität für Investoren sinkt, mit potenziellem Einfluss auf den Aktienkurs und die Finanzierung - Aufwand zur Erhebung und Pflege der relevanten Daten steigt - Relevanz der Berichterstattung steigt - Notwendigkeit von nachhaltigen Beschaffungsrichtlinien - Mehraufwand zur Identifikation und Erhebung relevanter Daten in der gesamten Wertschöpfungskette - Auswirkungen auf den Verkehrswert; höherer Bewertungsaufwand - Investitionen in die Nachhaltigkeit der Objekte wird notwendig, um die Bewertungen positiv zu beeinflussen (Spannungsfeld: lange Investitionszyklen vs. kurzfristige Bewertung) 	<p>Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Monitoring von ESG Key Performance Indikatoren in Geschäftsprozessen, Nachhaltigkeitsberichterstattung und Objektstrategien - Integration von Nachhaltigkeitsvorgaben in die Objektstrategien - Gezielte Erhöhung der Investitionen in die Nachhaltigkeit der Immobilien <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nachhaltigkeitsratings für Immobilien und Unternehmen <p>Handlungshorizont: Kurz</p> 

Der interne Risikomanagementprozess wurde mit der externen Bewertung des «Climate Value-at-Risk» des Immobilienportfolios von Swiss Prime Site ergänzt. Diese wissenschaftsbasierte Methodik wird derzeit für die Immobilienbranche spezifisch weiterentwickelt, wozu Swiss Prime Site einen grundlegenden Beitrag leistet. Erste Ergebnisse zeigen, dass die direkten physischen Klimarisiken für das Immobilienportfolio in der Schweiz in den nächsten 15 Jahren vergleichsweise gering sind, wobei Hochwasserrisiken im Modell noch nicht vollständig abgebildet sind. Die Ergebnisse legen nahe, dass die kurz- und mittelfristigen Übergangrisiken durch gesellschaftlichen Wandel und regulatorische Verschärfung wesentlich wichtiger sind. Die Resultate der Berechnungen sind auf Objektebene aufgelöst. Dies ermöglicht Swiss Prime Site, überdurchschnittlich risikorexponierte Objekte zu identifizieren und vorbeugende Massnahmen zu treffen.

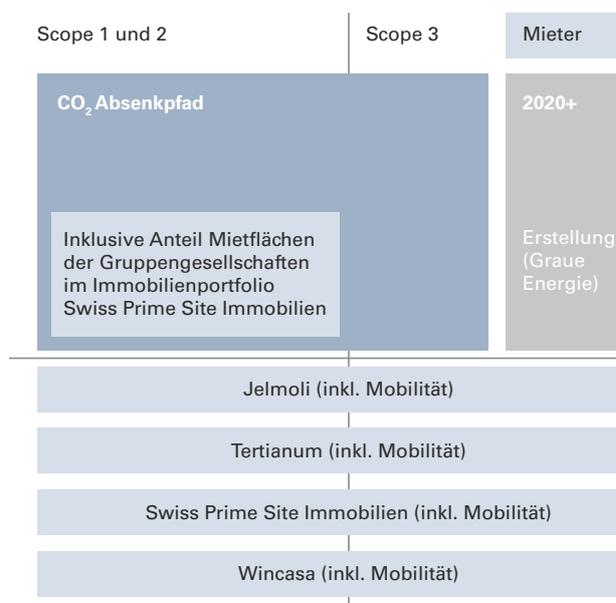
Metriken und Ziele

Swiss Prime Site hat sich 2019 mit der Entwicklung des CO₂-Absenkpfad ein verbindliches Langfristziel zur Reduktion der CO₂-Emissionen gesetzt. Dieses soll insbesondere durch Investitionen in den Ersatz fossil betriebener Heizungsanlagen, Gebäudehüllensanierungen und die Förderung erneuerbarer Energien erreicht werden, da das Immobilienportfolio für rund 71% der CO₂-Emissionen von Swiss Prime Site verantwortlich ist. Das Monitoring des Zielfortschritts bedarf einer umfassenden Datengrundlage, welche über die letzten Jahre stetig ausgebaut wurde. Der CO₂-Absenkpfad wurde auf Grundlage der Scope 1 und Scope 2 Emissionen des Immobilienportfolios sowie der Scope 3 Emissionen auf den durch die Gruppengesellschaften gemieteten Flächen des Immobilienportfolios berechnet. Swiss Prime Site plant, 2020 die Bilanzierung der Scope 3 Emissionen folgendermassen auszuweiten (Abbildung 1):

- auf den gesamten Betrieb der Gruppengesellschaften;
- auf von Drittmietern belegte Flächen;
- auf die durch graue Energie bei Neubauprojekten verursachten Emissionen;

Detaillierte Informationen zu Metriken und Zielen lesen Sie im Kapitel «CO₂-Reduktionsziel und Absenkpfad» sowie im Umweltteil des GRI-Berichts. Weitere Angaben zur Berechnungsmethodik sind in den Fussnoten zur Übersicht der ESG-Kennzahlen im Dokument «Sustainability Key Indicators» aufgeführt.

Abbildung 1: CO₂-Bilanzierung, Stand 2019





Impressum

Dieser Bericht erscheint auch in englischer Sprache.
Massgebend ist die deutschsprachige Originalversion.

Gesamtverantwortung | Redaktion

Swiss Prime Site AG
Frohburgstrasse 1
CH-4601 Olten
info@sps.swiss
www.sps.swiss

Beratung Nachhaltigkeit und Integrierte Berichterstattung

Sustainserv GmbH, Zürich und Boston

Design | Realisation

Linkgroup AG, Zürich

Übersetzung

Supertext AG, Zürich

Bildmaterial

Swiss Prime Site AG, Olten

Disclaimer

Dieser Bericht enthält Aussagen bezüglich künftiger finanzieller und betrieblicher Entwicklungen und Ergebnisse sowie andere Prognosen, die zukunftsgerichtet sind oder subjektive Einschätzungen enthalten, die keine vergangenen Tatsachen darstellen, einschliesslich Aussagen, die Worte wie «glaubt», «schätzt», «geht davon aus», «erwartet», «beabsichtigt», «ist der Ansicht» und ähnliche Formulierungen sowie deren negative Entsprechung. Solche zukunftsgerichteten Aussagen oder subjektiven Einschätzungen (nachfolgend «Meinungen und Prognosen») werden auf der Grundlage von Einschätzungen, Annahmen und Vermutungen gemacht, die der Gesellschaft im Zeitpunkt der Erstellung des Berichts als angemessen erscheinen, sich aber im Nachhinein als nicht zutreffend herausstellen können. Eine Vielzahl von Faktoren, beispielsweise die Umsetzung von strategischen Plänen der Swiss Prime Site AG durch das Management, die zukünftigen Marktbedingungen und Entwicklungen des Markts, in dem die Swiss Prime Site AG tätig ist, oder das Marktverhalten anderer Marktteilnehmer können dazu führen, dass die tatsächlich eintretenden Ereignisse, einschliesslich der tatsächlichen Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft, wesentlich von der prognostizierten Lage abweichen. Zudem stellen vergangene Trends keine Garantie für zukünftige Trends dar.

Die Swiss Prime Site AG, die mit ihr verbundenen Gesellschaften, deren Mitarbeitende, deren Berater sowie andere Personen, die in die Erstellung des Berichts involviert sind, geben ausdrücklich keine Zusicherungen oder Gewährleistungen ab, dass die in diesem Bericht enthaltenen Angaben zu irgendeinem Zeitpunkt nach dem Erscheinen dieses Berichts immer noch richtig und vollständig sind, und lehnen jegliche Verpflichtung zur Veröffentlichung von Aktualisierungen oder Änderungen in Bezug auf die in diesem Bericht getätigten Meinungen und Prognosen ab, um Änderungen der Ereignisse, Bedingungen oder Umstände, auf denen diese Meinungen und Prognosen beruhen, zu reflektieren, sofern nicht durch Gesetz vorgeschrieben. Die Leserinnen und Leser dieses Berichts können sich daher nicht auf die in diesem Bericht geäusserten Meinungen und Prognosen verlassen.