

# Bericht zu Klima (TCFD) und Natur

Seit über 5 Jahren veröffentlichen wir gemäss den Taskforce on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)-Richtlinien Informationen zu klimabedingten finanziellen Risiken und Chancen und unseren Massnahmen zu deren Management. Wir entwickeln unsere Governance für Nachhaltigkeit und Klima laufend weiter, bewerten Klimarisiken regelmässig neu und passen unsere Strategien an, um Risiken zu minimieren und Chancen durch den Wandel zu nutzen. Wir verfolgen unseren entwickelten Transitionsplan, der neben Emissionsreduktion auch explizit Elemente wie die Kreislaufwirtschaft hervorhebt, um die Resilienz unseres Geschäftsmodells auch zukünftig zu stärken.

Basierend auf der vorherigen Evaluierung der klimabedingten physischen und transitorischen Risiken und Chancen berichten wir im aktuellen Bericht von der Weiterentwicklung unseres Risikomanagements. Daneben haben wir erste Schritte unternommen, diesen Prozess sukzessive auch auf Naturrisiken sowie generelle Naturthemen wie Biodiversität zu übertragen. Dabei folgen wir den freiwilligen Empfehlungen der TNFD (Taskforce on Nature-related Financial Disclosures), die der TCFD-Struktur entspricht.

## Governance

Wir sind überzeugt, dass eine verantwortungsvolle, zukunftsgerichtete Unternehmensführung die Resilienz des Unternehmens erhöht und damit ermöglicht, langfristig Wert für uns, unsere Shareholder und unsere Stakeholder zu schaffen. Für uns ist der Klimawandel und die damit verbundenen Chancen und Risiken unbestritten. Die Immobilienbranche hat nicht nur einen massgeblichen Einfluss auf die Treibhausgasemissionen, sondern ist selbst direkt vom Klimawandel betroffen. Ebenso ist der Klimawandel einer der Haupttreiber für Veränderungen unserer Umwelt. Entsprechend verfolgen wir einen holistischen Ansatz zu miteinander in Verbindung stehenden Naturthemen, der beispielsweise auch Flächennutzung und Biodiversität umfasst. Vor diesem Hintergrund nehmen wir unsere Verantwortung als grösstes kotiertes Immobilienunternehmen der Schweiz wahr.

Der Nachhaltigungsausschuss, der sich aus Mitgliedern des Verwaltungsrates zusammensetzt und direkt an den Gesamt-Verwaltungsrat berichtet, ist verantwortlich für die Definition und Überprüfung der Nachhaltigkeits- und Klimastrategie (Klimareport und Klima-Transitionsplan), das Management der klimabedingten Chancen und Risiken, die Inhalte der Nachhaltigkeits- und Klimaberichterstattung und

für die Vorgabe von entsprechenden Rahmenbedingungen (Governance) für die beiden Geschäftssegmente Immobilien und Asset Management in Form von übergeordneten Policies und Zielen. Die vorliegenden Inhalte wurden entsprechend geprüft und für das Geschäftsjahr 2025 bewilligt.

Der Verwaltungsrat nimmt die strategische Verantwortung für Klimathemen wahr, wobei der Nachhaltigungsausschuss in Zusammenarbeit mit dem Prüfungsausschuss für die Definition, Überprüfung und Genehmigung der nichtfinanziellen Berichterstattung inkl. der quantitativen Inhalte zuständig ist und auch das gruppenweite interne Kontrollsysteem, welches auch Klima- und ESG-Risiken beinhaltet, beaufsichtigt.

Die operative Verantwortung obliegt der Gruppenleitung. Während der Head Group Sustainability an den Nachhaltigungsausschuss berichtet, vertreten der CFO und der Head Internal Audit und Risk das Management in Sitzungen des Prüfungsausschusses. Dies stellt sicher, dass finanzielle Implikationen klimabezogener Risiken einbezogen werden.

Der Head Group Sustainability ist für die operative Umsetzung unserer gruppenweiten Nachhaltigkeits- und Klimastrategie zuständig und trägt so massgeblich dazu bei, dass finanzielle und nichtfinanzielle Erfolgsfaktoren und Risiken integriert gemanagt werden. Dabei wird der Head Group Sustainability durch den Project Manager Sustainability bei Swiss Prime Site Immobilien und durch den Head Sustainability der Swiss Prime Site Solutions (Asset Management) unterstützt.

## Strategie

### Klima- und naturbedingte Risiken und Opportunitäten

Wir unterscheiden gemäss den TCFD-Richtlinien zwischen physischen Risiken sowie Übergangsrisiken und -chancen. Physische Risiken ergeben sich beispielsweise durch extreme Wetterereignisse und haben einen direkten Einfluss auf die Immobilien, während sich Übergangsrisiken und -chancen durch die Dekarbonisierung der Wirtschaft sowie durch neue gesetzliche, gesellschaftliche, wirtschaftliche und technologische Rahmenbedingungen ergeben. TNFD folgt den gleichen Kategorien, erweitert diese jedoch um Naturthemen wie Flächennutzung und Biodiversität sowie den damit einhergehenden Risiken und Chancen. Den jeweiligen Zeithorizont charakterisieren wir nach höchster Auftretenswahrscheinlichkeit und für Massnahmen als kurz- (1–3 Jahre), mittel-

(3–10 Jahre) und langfristig (10 und mehr Jahre). Wir erachten insbesondere die folgenden Risiken und Chancen als wesentlich und berücksichtigen diese als integralen Bestandteil des regulären Risikomanagements.

### Physische Risiken

Die physischen Risiken lassen sich jeweils als chronisch oder akut charakterisieren. Wir haben diese im Berichtsjahr zusammen mit einem externen Partner mithilfe einer datengetriebenen Software weiter evaluiert und priorisiert. Die Bewertung erfolgte für das gesamte Immobilienportfolio der Swiss Prime Site Immobilien AG und umfasst neben dem aktuellen Zustand auch Projektionen im Klimaszenario RCP<sup>1</sup> 8.5 im Zeithorizont

2025–2040. Dieses als «pessimistisch» geltende Szenario geht von einer starken Erderhitzung (bis über 4 Grad bis Ende des Jahrhunderts) aus und erlaubt uns somit, potenzielle Extremwerte abzuschätzen.

Zahlreiche physische Risiken wie beispielsweise Hitze, Starkregen, Hagel, Frost oder Winterstürme wurden standortspezifisch analysiert. Jene, für die keine Klimasensitivität besteht, wurden als unwesentlich betrachtet. Dies umfasst beispielsweise Waldbrände, Bodenabsenkungen, Tornados oder Kältewellen. Die folgende Tabelle zeigt die physischen Risiken mit höherem Risikopotenzial und entsprechende Massnahmen zur Risikominimierung:

Physische Klima- und Naturrisiken	Auswirkungen auf Swiss Prime Site AG	Massnahmen
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Anstieg Sommertemperaturen (chronisch)</li> <li>– Zunahme der Hitzetage (akut)</li> <li>– Langanhaltende Hitzeperioden (akut)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Steigende (Neben-)Kosten durch erhöhten Energiebedarf für Kühlung</li> <li>– Potenzieller Rückgang der Nettomieteinnahmen aufgrund höherer Nebenkosten (Perspektive Bruttomiete)</li> <li>– Geringere Vermietbarkeit/Leerstand (Kostenfaktor / ungünstige Klimabedingungen der Immobilie)</li> <li>– Erhöhte Anforderungen an Gebäudehülle und Haustechnik</li> <li>– Einhaltung zugesicherter Raumklimabedingungen</li> </ul> <p>Zeithorizont:</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <span>kurzfristig</span> <span>mittelfristig</span> <span>langfristig</span> </div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Regelmäßige Überprüfung und Aktualisierung der Objektstrategien (inkl. CO<sub>2</sub>-Absenkpfad) und Umsetzung der definierten Massnahmen</li> <li>● Schrittweiser Ausschluss von Erdgas und Erdölanteilen</li> <li>● Bezug elektrischer Energie aus erneuerbaren Quellen (inkl. Bezug von Strom aus Schweizer oder europäischer Wasserkraft)</li> <li>● Verwendung von Strom aus eigener Erzeugung: Rollout von Photovoltaikanlagen für definierte Standorte und laufende Evaluation weiterer Potenziale</li> <li>● Schrittweise Umsetzung des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) im Hochbau (Einhaltung schärferer Vorgaben über die Zeit)</li> <li>● Mietvertragliche Regelungen (Green Leases)</li> </ul> <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Energieverbrauch total</li> <li>– Energieverbrauch Kühlung</li> <li>– Anteil erneuerbare Energie</li> <li>– CO<sub>2</sub>-Emissionen (Scope 1 und 2)</li> <li>– Climate Value at Risk (im Aufbau)</li> </ul>

<sup>1</sup> Repräsentativer Konzentrationspfad; engl. Representative Concentration Pathway (RCP)

Physische Klima- und Naturrisiken	Auswirkungen auf Swiss Prime Site AG	Massnahmen
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Anstieg extremer Wetterereignisse (chronisch)</li> <li>– Orkanartige Winde (akut)</li> <li>– Starker Hagel (akut)</li> <li>– Frost (akut)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erhöhte Versicherungskosten</li> <li>– Schäden an Bausubstanz</li> <li>– Hohe Anforderungen an die Bauqualität</li> <li>– Geringere Vermietbarkeit / höherer Leerstand</li> <li>– Haftungsrisiko gegenüber Mietenden infolge von Mängeln an Mietobjekten</li> <li>– Beschränkte Nutzbarkeit von oder beschränkter Zugang zu Gebäuden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Detaillierte Analyse der Gebäudestandorte</li> <li>● Berücksichtigung potenzieller Extremwetterschäden</li> <li>● Analyse Gebäudestruktur und -beständigkeit</li> <li>● Überprüfung Versicherungsdeckung (geophysische und klimatische Risikoanalyse mit externem Partner)</li> </ul>
	Zeithorizont:	
	 kurzfristig   mittelfristig   langfristig	Metriken: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wert der durch Extremwetterereignisse verursachten Schäden</li> <li>– Gesamtkosten der Sondermassnahmen für die Prävention</li> <li>– Climate Value at Risk (im Aufbau)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Veränderte Niederschlagsmuster (chronisch)</li> <li>– Intensive Trockenheit (akut)</li> <li>– Heftige Regenfälle (akut)</li> <li>– Überschwemmungen (akut)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Steigende Anforderungen an Standortqualität</li> <li>– Erhöhte Versicherungskosten</li> <li>– Schäden an Bausubstanz</li> <li>– Hohe Anforderungen an die Bauqualität</li> <li>– Geringere Vermietbarkeit / höherer Leerstand</li> <li>– Haftungsrisiko gegenüber Mietenden infolge von Mängeln an Mietobjekten</li> <li>– Beschränkte Nutzbarkeit von oder beschränkter Zugang zu Gebäuden</li> <li>– Einschränkungen bei Wassernutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Analyse der Hochwassergefahr im gesamten Immobilienportfolio und projektspezifische Berücksichtigung</li> <li>● Berücksichtigung potenzieller Umweltschäden</li> </ul>
	Zeithorizont:	Metriken: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wert der durch Überschwemmungsschäden verursachten Schäden</li> <li>– Gesamtkosten der Sondermassnahmen für die Prävention</li> <li>– Climate Value at Risk (im Aufbau)</li> </ul>
	 kurzfristig   mittelfristig   langfristig	
<span style="color: #0070C0;">●</span> Massnahmen lanciert <span style="color: #4682B4;">●</span> Massnahmen teilweise adressiert <span style="color: #90A9C9;">●</span> Noch keine Massnahmen lanciert		

Die Szenarioanalyse ergab für den Zeitraum 2025–2040, dass Überschwemmungen und Hochwasser unter den akuten physischen Risiken am relevantesten sind. Die räumliche Verteilung dieses Risikos ist jedoch sehr heterogen und die Szenarioanalyse ermöglicht eine Priorisierung zur spezifischen Betrachtung und Planung von Massnahmen. Unter den chronischen Risiken zeigen die kontinuierlich steigenden Temperaturen und der Hitzestress, vor allem in Ballungsräumen, erhöhtes Anforderungspotenzial an Bausubstanz, Isolierung und Innenraumkühlung an. Insgesamt zeigte die Analyse, dass die finanziellen Implikationen der direkten physischen Klimarisiken für das Immobilienportfolio in der Schweiz in den nächsten 15 Jahren vergleichsweise gering und im Grundsatz auch über Elementarschäden der Versicherungen gedeckt sind. Dazu gehören insbesondere Feuer- und Elementarschäden wie Brand, Rauch, Überschwemmung, Hagel und Sturm sowie Schäden durch Regen- und Schmelzwasser.

## Übergangsrisiken und -chancen

Neben den physischen Risiken wurden die Übergangsrisiken und -chancen analysiert und im Kontext eines Szenarios betrachtet. Entsprechend der Schweizer Klimagesetzgebung und des TCFD-Standards ist es wichtig, Übergangsrisiken und -chancen im Kontext eines Nachhaltigkeitsszenarios

(hier RCP1.9: «optimistisches» Szenario mit Einhaltung des 1.5-Grad-Ziels) zu betrachten. Dieses Szenario geht mit einer wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Transformation einher. Alle identifizierten und oben beschriebenen Übergangsthemben beziehen sich auf diese Transformation:

Übergangsrisiken und -chancen	Auswirkungen auf Swiss Prime Site	Massnahmen
<p><b>Gesellschaftliche Auswirkungen des Klimawandels</b></p> <p>Negative Auswirkungen auf Gesundheit und Wohlbefinden von Personen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Steigende Anforderungen an Behaglichkeit und Raumklima (z. B. GI<sup>1</sup>-Zertifizierungen) sowie klima- und naturadaptierte Außenbereiche</li> <li>– Geringere Attraktivität bzw. Vermietbarkeit von «warmen» Flächen</li> <li>– Sick-Building-Syndrom</li> </ul> <p>Zeithorizont:</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <span>kurzfristig</span> <span>mittelfristig</span> <span>langfristig</span> </div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Standorte und Nutzung der Gebäude müssen beachtet werden</li> <li>● Berücksichtigung des Einflusses von steigenden Temperaturen auf Wohn- und Arbeitskomfort in Immobilien, insbesondere in den Städten</li> <li>● Naturbasierte Lösungen forcieren: Identifizierung und Umsetzung von präventiven Massnahmen, z. B. Erhöhung des Anteils an Grün- und Wasserflächen</li> <li>● Projektspezifische Berücksichtigung durch den Einsatz von entsprechenden Materialien und objektspezifische Berücksichtigung durch den Einsatz von entsprechenden Materialien bei Sanierungen</li> <li>● Vorbeugen durch entsprechende Versicherung</li> </ul> <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Anzahl Mieterbeschwerden</li> <li>– Gesamtkosten der Sondermassnahmen für die Prävention von gesundheitsschädigenden Situationen</li> </ul>
<p>Veränderung der Kundenorientierung / Reputationsrisiken und -chancen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erhöhte Anforderungen und Vorgaben von Investoren betreffend Resilienz der angebotenen Produkte und Dienstleistungen</li> <li>– Erhöhte Anforderungen von Mietenden an die Gebäude und Flächenstandards (Zertifizierungen)</li> <li>– Mieter- und investorenseitige Vorgaben hinsichtlich nachhaltiger Beschaffung (Lieferantenmanagement) und Bautechnologie (Materialien)</li> </ul> <p>Zeithorizont:</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <span>kurzfristig</span> <span>mittelfristig</span> <span>langfristig</span> </div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Projektspezifische Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Bestandsimmobilien und Neubauprojekten</li> <li>● Weitergehende Nachhaltigkeitsvorgaben an Lieferanten</li> <li>● Umfassende und integrierte Berichterstattung</li> <li>● Durchführung von Umfragen bei Mietenden und Mitarbeitenden mit spezifischen Fragen</li> </ul> <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Nachfrage nach Zertifizierungen der Gebäude und vermieteten Flächen</li> <li>– Anfragen von Mietenden/Öffentlichkeit/Investoren zur Nachhaltigkeit der Immobilien</li> <li>– Ergebnisse von Umfragen bei Mietenden und Mitarbeitenden</li> </ul>

● Massnahmen lanciert

● Massnahmen teilweise adressiert

● Noch keine Massnahmen lanciert

<sup>1</sup> GI: Gutes Innenraumklima

Übergangsrisiken und -chancen	Auswirkungen auf Swiss Prime Site	Massnahmen
<b>Regulatorische Veränderungen</b>	<p>Vorschriften betreffend die Verwendung von erneuerbaren Energien und Energieeffizienz</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Steigende Anforderungen und Kosten in der Entwicklung und im Betrieb von Immobilien</li> <li>Regulatorseitige Vorgaben hinsichtlich nachhaltiger Beschaffung (Lieferantenmanagement) und Bautechnologie (Materialien)</li> <li>Wesentliche Zusatzkosten, wenn neue Vorschriften nicht proaktiv berücksichtigt werden, z. B. durch den Ersatz von fossilen Heizanlagen vor Ablauf der Lebensdauer</li> <li>Eingeschränkte Nutzbarkeit von Gebäuden (Leerstand)</li> </ul> <p>Zeithorizont:</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; width: 100%;"> <span>kurzfristig</span> <span>mittelfristig</span> <span>langfristig</span> </div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proaktives Monitoring regulatorischer und technischer Entwicklungen</li> <li>Portfolioanalysen zur Identifizierung von Risiken</li> <li>Umsetzung der Vorgaben bei Neubauprojekten</li> <li>Umsetzung der Vorgaben in Bestandsimmobilien</li> <li>Projektspezifische Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Bestandsimmobilien und Neubauprojekten</li> <li>Objektspezifische Berücksichtigung durch den Einsatz von entsprechenden Materialien bei Sanierungen</li> <li>Berücksichtigung von neuen Vorschriften in Objektstrategien von Bestandsimmobilien</li> </ul> <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Energiemanagement (aktuelle Effizienz und Energiemix)</li> </ul>
Anforderungen an die Flächennutzung und Wiederverwendung / Wiederverwertung von Materialien (Circular Economy)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zusätzliche Anforderungen an Gebäudeplanung, Entwicklung und Rückbau (z. B. Mindestquote Recyclingmaterial und Wiederverwertbarkeit der Baustoffe, Flächennutzung und Artenschutz)</li> <li>Steigende Baukosten und längere Planungsphasen durch erhöhte planerische und bauliche Anforderungen</li> </ul> <p>Zeithorizont:</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; width: 100%;"> <span>kurzfristig</span> <span>mittelfristig</span> <span>langfristig</span> </div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umsetzung der Vorgaben bei Neubauprojekten</li> <li>Umsetzung der Vorgaben bei Bestandsimmobilien</li> <li>Technische und regulatorische Entwicklung aktiv verfolgen, gegebenenfalls Vorgaben ableiten</li> <li>Lieferantenmanagement</li> <li>Orientierung an der Umsetzung der Charta Kreislauforientiertes Bauen</li> </ul> <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>im Aufbau u. a. im Kontext der Community Charta Kreislauforientiertes Bauen</li> </ul>
<b>Erwartungen betreffend Nachhaltigkeitsinformationen</b>	<p>Investoren, Regulatoren und die Öffentlichkeit intensivieren den Nachhaltigkeitsdiskurs</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Attraktivität für Investoren kann erhöht werden mit potenziellem Einfluss auf den Aktienkurs und die Finanzierung (z. B. Green Finance)</li> <li>Weitere Integration der Nachhaltigkeit ins Geschäftsmodell notwendig</li> <li>Auswirkungen auf Fair Value, höherer Bewertungsaufwand</li> <li>Nachhaltige Investitionen in Objekte notwendig, um Bewertung positiv zu beeinflussen (lange Investitionszyklen gegenüber kurzfristiger Bewertung)</li> <li>Relevanz der Berichterstattung steigt</li> <li>Nutzen von und Aufwand zur Erhebung und Pflege der relevanten Daten steigt</li> <li>Mehraufwand zur Identifikation und Erhebung relevanter Daten in der gesamten Wertschöpfungskette</li> </ul> <p>Zeithorizont:</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; width: 100%;"> <span>kurzfristig</span> <span>mittelfristig</span> <span>langfristig</span> </div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Integration von Nachhaltigkeitsvorgaben in die Objektstrategien</li> <li>Gezielte Erhöhung der Investitionen in die Nachhaltigkeit der Immobilien</li> <li>Zeitnahe Beantwortung der Fragebögen von institutionellen Investoren und führenden Rating-providern (MSCI, ISS ESG, Sustainalytics, GRESB)</li> <li>Separate Sustainability Roadshows bei ESG-Managern von institutionellen Investoren</li> <li>Monitoring von ESG-KPIs in Geschäftsprozessen und Objektstrategien</li> <li>Jährliche integrierte Berichterstattung</li> </ul> <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Anfragen an Investor Relations</li> <li>Nachhaltigkeits-Ratings (z. B. ESL) für Immobilien und Unternehmen</li> <li>Summe der Investitionen in die Nachhaltigkeit der Immobilien</li> </ul>

Wir sind der Auffassung, dass die genannten Themen im «Nachhaltigkeitsszenario» ein insgesamt moderates Risiko darstellen und die Chancen gesamthaft überwiegen. Unsere Strategie ist darauf ausgerichtet, ein Nachhaltigkeitsleader in der Branche zu sein und durch proaktives Handeln Wettbewerbsvorteile zu erzielen – beispielsweise durch Fortschritte in der Kreislaufwirtschaft und Angebote für nachhaltigkeitsbewusste Investoren, wie im folgenden Klima-Transitionsplan erläutert. Zudem möchten wir die erwarteten regulatorischen Entwicklungen im Kontext des Klimawandels vorwegnehmen und frühzeitig angehen. Neue Gesetze und Vorschriften zum Klima erfordern Anpassungen, bieten aber regulatorische Klarheit, die uns als langfristig planender Immobilienkonzern begünstigen.

## Resilienz

Die weitreichende Erfassung und Bewertung physischer und transitorischer Risiken sowie Chancen und deren projizierten Entwicklungen anhand von Klimaszenarien ermöglichen uns eine Beurteilung unserer Widerstandsfähigkeit gegenüber klimatischen Veränderungen. So zeigt das angewandte RCP 8.5-Klimaszenario (bis über 4 Grad wärmer bis Ende des Jahrhunderts) eine stetige, aber für uns durch bereits greifende Massnahmen gut beherrschbare Intensivierung physischer Klimarisiken. Basierend auf den Ergebnissen der objektbezogenen Klimarisikoanalyse werden spezifische Notfallpläne erarbeitet und der Versicherungsschutz reevaluiert. Die in Anlehnung an das RCP1.9-Nachhaltigkeitsszenario (Einhaltung des 1.5-Grad-Ziels) durchgeführte Evaluierung der Übergangsrisiken und -chancen zeigt auf, welche Massnahmen verstärkt oder angepasst werden müssen, um unser bereits resilientes Geschäftsmodell weiter zu stärken.

Zur Steigerung unserer Resilienz zeigen sich insbesondere naturpositive Lösungen als Hebel, um physische Risiken zu mildern und die Transitionschancen zu nutzen.

Wir sind gut positioniert, um mit den wesentlichen klimabedingten Risiken umzugehen und uns durch einen proaktiven Ansatz und den damit verbundenen Opportunitäten im eigenen Immobilienportfolio sowie auch im Asset-Management am Markt zu differenzieren. Dabei bauen wir unter anderem auf eine hohe Investitionskraft, die führende Kompetenz in Planung, Bau und Betrieb von Immobilien sowie eine ausgeprägte Innovationskultur. Wir verfolgen einen strategischen Klima-Transitionsplan, um sicherzustellen, dass unsere Chancen die Risiken überwiegen.

## Klima-Transitionsplan

Unser Klima-Transitionsplan umfasst mehrere strategische Handlungsfelder, die gesamthaft aufzeigen, dass wir auf ein konkretes Klimaziel im Einklang mit einer 1.5-Grad-Welt hinarbeiten und dabei klimabezogene Risiken minimieren, während wir entstehende Chancen nutzen.

## Investments im Einklang mit dem CO<sub>2</sub>-Reduktionsziel

Das wichtigste Handlungsfeld betrifft zunächst das von Swiss Prime Site Immobilien gehaltene Immobilienportfolio. Seit 2019 verfolgt Swiss Prime Site Immobilien einen ambitionierten CO<sub>2</sub>-Absenkpflad und strebt ein eigenes, klimaneutrales Immobilienportfolio bis 2040 an. Der Absenkpflad orientiert sich dabei am 1.5-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens, das durch Massnahmen im eigenen Immobilienportfolio eingehalten werden soll. Das Schweizer Klima- und Innovationsgesetz formalisiert die Ziele des Klimaabkommens unter anderem für den Immobiliensektor und definiert Interimsziele, auf deren Basis der Absenkpflad aktualisiert wird. Aktuelle Beispiele von im Berichtsjahr umgesetzten Massnahmen zur Erreichung dieses Ziels sind im Kapitel «Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb» zusammengefasst. Die von Swiss Prime Site Solutions bewirtschafteten Immobilienportfolios haben die gleichen Grundsätze übernommen, das heisst, es wurden CO<sub>2</sub>-Absenkpflade mit dem Ziel Netto-Null 2050 entwickelt.

Neben der Erfassung der Scope 1- und 2-Emissionen wird die Erhebung von Scope 3-Emissionen (Kategorie 3.3 und 3.13) in Bezug auf Swiss Prime Site und das eigene Immobilienportfolio weiterentwickelt und verfeinert, um diese Emissionen perspektivisch ebenfalls in den Absenkpflad zu integrieren.

→ [MEHR LESEN: UMWELT](#)

## **Kreislaufwirtschaft**

Kreislaufwirtschaft betrifft mehrere klimarelevante Themenblöcke, denn sie ermöglicht das energie- und ressourceneffizientere Bauen und Nutzen von Immobilien. Durch den Einsatz von erneuerbarem und recyceltem Baumaterial lassen sich beispielsweise Emissionen vermeiden. Ressourcennutzung und Verschmutzung sind, neben Klimawandel, zwei weitere der wesentlichen Treiber für den Wandel unserer natürlichen Lebensgrundlagen – in allen drei Feldern generieren wir durch Forcierung der Kreislaufwirtschaft eine positive Wirkung.

Im Jahr 2023 haben wir uns aktiv bei der Entwicklung und Lancierung der schweizweiten Charta Kreislauforientiertes Bauen beteiligt und diese 2023 als Erstunterzeichnerin bestätigt. Die auf der Charta aufbauende Roadmap sowie die Charta-Community, welche sich zu regelmässigen Workshops trifft, ermöglicht gemeinsames Lernen und die aktive Förderung kreislauforientierter Ansätze im Immobilienbereich. Neben intern durchgeföhrten Workshops bilden Arbeitsgruppen ein wesentliches Instrument zur Weiterentwicklung von Ansätzen und Standards (vgl. Whitepaper Scope 3 Real Estate).

→ [MEHR LESEN: KREISLAUFWIRTSCHAFT](#)

## **Aktive Zertifizierungsstrategie für Entwicklungsprojekte und Bestandsimmobilien**

Wir verfolgen eine umfassende Zertifizierungsstrategie im Kontext unserer Entwicklungsprojekte (Insbt. SNBS, DGNB/SGNI) sowie auch im eigenen Bestandsportfolio (insbt. BREEAM Bestand) wie auch für spezifische Objekte im Asset Management (insbt. DGNB GiB). Durch die konsequente Orientierung entlang etablierter Nachhaltigkeitszertifizierungen und der damit verbundenen Prozesse stellen wir einerseits in der Erstellung eine umfassende Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten und eine entsprechende Nachhaltigkeitsleistung sicher und verfolgen andererseits entlang der Bestandszertifizierung einen kontinuierlichen Verbesserungsprozess in den entsprechenden Nachhaltigkeitskriterien sicher.

## **Austausch mit Stakeholdern**

Wir stehen im kontinuierlichen Austausch mit Investoren, Kunden und weiteren Stakeholdern. Themen mit Bezug zum Klimawandel sind vermehrt Teil dieses Dialogs. Im Berichtsjahr präsentierten wir wiederum im Rahmen des jährlich stattfindenden «Capital Markets Day» unser Engagement im Bereich Klimaschutz und Nachhaltigkeit.

→ [MEHR LESEN: UNSERE ANSPRUCHSGRUPPEN](#)

## **Sensibilisierung, Weiterbildung und Anreize**

Dem Thema Klimawandel und weiteren Naturthemen messen wir in der internen Kommunikation sowie der Weiterbildung der Mitarbeitenden eine wichtige Bedeutung zu. So finden regelmässig interne Schulungen zu den Themen Nachhaltigkeit, Klimawandel und CO<sub>2</sub>-Management mit unseren Mitarbeitenden statt. Auch die im Rahmen des Risikomanagementprozesses durchgeföhrten Gespräche tragen dazu bei, dass alle Mitarbeitenden den klimabezogenen Chancen und Risiken Rechnung tragen. Durch die Etablierung gültiger Nachhaltigkeitsziele gelten Nachhaltigkeitsaspekte als integraler Bestanteil des Businessplans beider Geschäftssegmente und betreffen somit alle eigenen und fremdfinanzierten Investitionen in den Immobilienbereich.

Darüber hinaus haben wir seit 2022 nachhaltigkeitsbezogene Leistungsindikatoren in den Vergütungsrichtlinien verankert. Die Etablierung vergütungsrelevanter Nachhaltigkeitsziele wird dem Unternehmen zusätzlich helfen, nichtfinanzielle Aspekte noch systematischer in die Unternehmensprozesse zu integrieren und deren Performance zu verbessern.

→ [MEHR LESEN: SWISS PRIME SITE VERGÜTUNGSBERICHT](#)

## **Innovationsmanagement**

Im Rahmen des Innovationsmanagements bearbeiten wir disruptive Themen wie den Klimawandel oder auch Trends, die im Kontext des Klimawandels an Bedeutung gewinnen. Dabei setzen wir auf die Kompetenz von Mitarbeitenden aus verschiedenen Tätigkeitsbereichen, um Ansätze für die verschiedenen Immobilienportfolios zu entwickeln, die zur Lösung ökologischer und gesellschaftlicher Herausforderungen beitragen. In diesem Rahmen haben wir Innovationsworkshops zu den Themen wie «Placemaking» und «Urban Mining» (siehe Kreislaufwirtschaft) durchgeföhrt und setzen uns mit Ideen der Blue-Green-Infrastruktur auseinander, die zielgerichtet Wasser- und Begrünungselemente einsetzt.

→ [MEHR LESEN: INNOVATION ALS NACHHALTIGKEITSTREIBER](#)

## Risikomanagement

Klimabedingte Risiken sind ein integraler Bestandteil unseres allgemeinen Risikomanagementprozesses. Zur Beurteilung dieser spezifischen Risiken nutzen wir sowohl eventbasierte Szenarioanalysen als auch wissenschaftsbasierte Modellierungen des «Climate Value at Risk».

Bei der eventbasierten Szenarioanalyse bewerten wir jährlich physische und transitorische Klimarisiken anhand qualitativer Szenarien und verfügbarer Datenbanken (Umweltanalysen auf Objektebene). Potenzielle Ereignisse werden nach ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und ihrem Schadenpotenzial auf das Unternehmen evaluiert. Zudem berücksichtigen wir den erwarteten Zeitpunkt des Impacts und den Handlungshorizont für die Umsetzung von Risikominderungsmassnahmen. Die Verantwortlichkeiten für die definierten Massnahmen werden auf die Organisation der Swiss Prime Site Immobilien sowie der Swiss Prime Site Solutions heruntergebrochen. Diese Bewertungen dienen der Gruppenleitung und dem Verwaltungsrat als Instrument zur frühzeitigen Identifizierung gezielter Massnahmen, um die zu erwartenden Auswirkungen auf das Unternehmen abzufedern.

Die eventbasierte Risikoanalyse wurde bereits 2019 durch eine erste Bewertung des «Climate Value at Risk» beim Immobilienportfolio von Swiss Prime Site Immobilien ergänzt. Wir verfolgen die Weiterentwicklung der Analysemöglichkeiten und überprüfen periodisch, ob eine neue Evaluierung des «Climate Value at Risk» zielführend ist.

Klimabedingte Risiken werden zusammen mit anderen Unternehmensrisiken regelmässig bewertet und priorisiert. Die Ergebnisse dieser Bewertungen fliessen in unsere strategischen Planungen und operativen Entscheidungen ein, um sicherzustellen, dass wir proaktiv auf Veränderungen reagieren können. Derzeit bereiten wir die Erweiterung dieser Methodik auf andere Naturrisiken vor. Unsere Portfoliostrategie wird regelmässig analysiert und angepasst, um sicherzustellen, dass sie den aktuellen und zukünftigen Anforderungen der Swiss Prime Site entspricht. Dabei werden auch klimabedingte übergeordnete Ziele und Massnahmen definiert, die in den einzelnen Objektstrategien auf Ebene der einzelnen Immobilie umgesetzt werden.

Zu unseren Massnahmen zur Risikominderung gehören der schrittweise Ausschluss von fossilen Brennstoffen zugunsten erneuerbarer Energien. Wir setzen auf die Installation von Photovoltaikanlagen und die Umsetzung des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Unsere Analysen

haben gezeigt, dass Überschwemmungen und Hochwasser unter den akuten physischen Risiken am relevantesten sind, weshalb wir Massnahmen zur Verbesserung der Hochwassersicherheit implementiert haben. Zudem haben steigende Temperaturen und Hitzestress zu Anpassungen an die Bausubstanz und Haustechnik geführt. Im Rahmen unserer erneuten Zertifizierungen, u.a. nach BREEAM, erstellen und überarbeiten wir Notfallpläne zu allen identifizierten akuten physischen Risiken. Zudem evaluieren wir die Integration von naturbasierten Lösungen zur Minderung physischer Risiken.

Unsere Analysen und Massnahmen werden regelmässig überprüft und aktualisiert, um sicherzustellen, dass sie den neuesten wissenschaftlichen Erkenntnissen und regulatorischen Anforderungen entsprechen. Durch diese strukturierte Herangehensweise wird sichergestellt, dass Klimarisiken sowohl auf strategischer als auch auf operativer Ebene effektiv gemanagt werden.

## Metriken und Ziele

Unsere Emissionsreduktionsziele basieren bisher auf dem Absenkpfad nach CRREM. Derzeit wird dieser auf die Vorgaben des Schweizer Klima- und Innovationsgesetzes abgestimmt und bei Bedarf angepasst, um sowohl dem freiwilligen Rahmen nach CRREM als auch den gesetzgeberischen Anforderungen zu entsprechen.

Daneben berücksichtigen wir relevante Sektorstandards wie EPRA, REIDA oder GRESB bei der Weiterentwicklung unserer Klimastrategie. Die genauen Ziele zur Senkung der Emissionen und Steigerung des Einsatzes erneuerbarer Energien sind in unserer ESG-Roadmap im Kapitel «Ambitionen und Ziele» erläutert.

Die genannten Sektorstandards umfassen gleichermaßen naturbezogene Kriterien und in zunehmendem Masse auch Biodiversitätsinformationen. Diesen folgend geben wir Auskunft über unsere naturfördernden Massnahmen und messen daran unseren Fortschritt.

Die von uns verwendeten klima- und naturbezogenen Metriken sind den jeweiligen physischen und transitorischen Risiken zugeordnet (vgl. Tabellen «Physische Risiken» und «Übergangsrisiken») sowie im Kapitel «Nachhaltigkeitskennzahlen» aufgeführt bzw. in den «Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen» im Detail beschrieben.