

# BERICHTERSTATTUNG ZU KLIMABEZOGENEN FINANZRISIKEN (TCFD)

Die Swiss Prime Anlagestiftung (SPA) berichtet in diesem Geschäftsjahr freiwillig erstmals nach den Richtlinien der «Task Force on Climate-related Financial Disclosures» (TCFD) über den Einfluss klimabedingter Finanzrisiken auf die Geschäftstätigkeit des Unternehmens und die getroffenen Massnahmen, um diese Risiken proaktiv zu managen.

Die SPA ist bestrebt, die nachhaltigkeits- und klimabezogene Governance im Unternehmen stetig weiterzuentwickeln. Dazu gehören unter anderem die regelmässige Aktualisierung der Klimarisikobeurteilung und die Definition, Optimierung und Umsetzung von bestehenden und neuen Massnahmen zur Minimierung von Risiken und Nutzung von Chancen im Zusammenhang mit dem Klimawandel.

Das TCFD-Rahmenwerk umfasst die vier Kernelemente Governance, Strategie, Risikomanagement sowie Messgrössen und Ziele und zeigt auf, wie Unternehmen Klimarisiken und -chancen handhaben und offenlegen können.



Quelle: Recommendations of TCFD 2017

## Governance

Governance des Unternehmens rund um Klimarisiken und -chancen

## Strategie

Tatsächliche und potenzielle Auswirkungen von Klimarisiken und -chancen auf das Geschäft, die Strategie und die Finanzplanung des Unternehmens

## Risikomanagement

Prozesse des Unternehmens zur Identifikation, zur Bewertung und zur Bewirtschaftung von Klimarisiken

## Kennzahlen und Ziele

Kennzahlen und Ziele, die zur Bewertung und zur Bewirtschaftung relevanter Klimarisiken und -chancen verwendet werden

## GOVERNANCE

Die Swiss Prime Anlagestiftung verfolgt eine verantwortungsvolle und zukunftsorientierte Nachhaltigkeits- und Klimapolitik und ist überzeugt, dass dies die Resilienz erhöht und damit ermöglicht, langfristig Wert für die Anlagestiftung, ihre Investoren und ihre Stakeholder zu schaffen.

Für die SPA ist unbestritten, dass der Klimawandel und die damit verbundenen Chancen und Risiken eine ausserordentlich wichtige Rolle spielen, denn die Immobilienbranche hat einen massgeblichen Einfluss auf die Treibhausgasemissionen und ist selbst direkt vom Klimawandel betroffen. Seit ihrer Gründung im Jahr 2015 will die Swiss Prime Anlagestiftung nicht nur ein attraktives Anlagegefäss für Pensionskassen sein, sondern ist sich auch ihrer Verantwortung für nachhaltiges Bauen und Betreiben der Immobilien in ihrem Portfolio bewusst. Vor diesem Hintergrund nimmt die SPA ihre Verantwortung wahr.

Für die Behandlung dieses wichtigen Themas sind in der Organisation folgende Stellen verantwortlich:

- Das im Berichtsjahr 2022 neu gegründete **Nachhaltigkeitsboard** der Swiss Prime Anlagestiftung besteht aus vier Stiftungsräten und Vertretern der SPSS, darunter der Chief Investment Officer sowie dem Head Sustainability der SPSS. Das Nachhaltigkeitsboard trifft sich zweimal jährlich und ist für die Definition und Überprüfung der Nachhaltigkeits- und Klimastrategie (inklusive CO<sub>2</sub>-Absenkpfad), das Management der klimabedingten Chancen und Risiken, die Inhalte der Nachhaltigkeits- und Klimaberichterstattung verantwortlich.
- Das **Finanz- und Risikokomitee (FRK)** beaufsichtigt das gruppenweite interne Kontrollsystem, welches auch Klima- und ESG-Risiken beinhaltet.

- Der **Stiftungsrat** der Swiss Prime Anlagestiftung hält die übergeordnete Verantwortung und ist für die Berichterstattung zuständig. Er legt die übergreifenden Nachhaltigkeitsziele fest, ebenso die Strategie, und wie diese erreicht werden sollen. Die Fortschritte werden jährlich vom Stiftungsrat überprüft.
- Die Umsetzung der Strategie erfolgt durch die **geschäftsführende Gesellschaft** Swiss Prime Site Solutions AG (SPSS). Die geschäftsführende Gesellschaft untersteht der Weisung des Stiftungsrates und erstattet ihm regelmässig Bericht. Die SPSS stellt zum Beispiel sicher, dass klimabezogene Risiken und Chancen in allen Phasen des Anlageprozesses berücksichtigt werden und dies sowohl beim Erwerb als auch bei der Entwicklung und Bewirtschaftung. Entsprechende Informationen, etwa über klimabezogene Risiken eines potenziellen Akquisitions- oder Entwicklungsprojekts, werden dem Stiftungsrat unterbreitet.
- Die im Berichtsjahr 2022 neu geschaffene Funktion **Head Sustainability** der Swiss Prime Site Solutions AG ist für die operative Umsetzung der Nachhaltigkeits- und Klimastrategie der SPA zuständig und trägt so massgeblich dazu bei, dass finanzielle und nicht-finanzielle Erfolgsfaktoren und Risiken noch integrierter gemanagt werden.

---

## STRATEGIE

### Klimabedingte Risiken und Opportunitäten

Die SPA unterscheidet gemäss den TCFDRichtlinien zwischen physischen Risiken und Übergangsrisiken. Physische Risiken ergeben sich beispielsweise durch extreme Wetterereignisse und haben einen direkten Einfluss auf die Immobilien, während sich Übergangsrisiken durch die Dekarbonisierung der Wirtschaft sowie neue gesetzliche, gesellschaftliche, wirtschaftliche und technologische Rahmenbedingungen ergeben. Die SPA erachtet insbesondere die folgenden Risiken als wesentlich und berücksichtigt diese als integralen Bestandteil des regulären Risikomanagements:

Physische Risiken	Übergangsrisiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Steigende Sommertemperaturen, Zunahme der Hitzetage und langanhaltende Hitzeperioden</li> <li>– Anstieg extremer Wetterereignisse wie orkanartige Winde und heftige Niederschläge mit Überschwemmungen</li> </ul>	<p>Gesellschaftliche Auswirkungen des Klimawandels:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Negative Auswirkung auf die Gesundheit und Mortalitätsrate von Personen</li> <li>– Veränderung der Kundenorientierung hin zu verantwortungsbewussten Produkten und Dienstleistungen</li> </ul> <p>Regulatorische Veränderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Vorschriften betreffend der Verwendung von erneuerbaren Energien und Energieeffizienz</li> <li>– Anforderungen an die Wiederverwendung/Wiederverwertung von Materialien (Circular Economy)</li> </ul> <p>Erwartungen betreffend Nachhaltigkeitsinformationen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Investoren, Regulatoren und die Öffentlichkeit intensivieren den Nachhaltigkeitsdiskurs</li> </ul>

Die SPA ist gut positioniert, um mit den wesentlichen klimabedingten Risiken umzugehen und sich durch einen proaktiven Ansatz und den damit verbundenen Opportunitäten im eigenen Immobilienportfolio am Markt zu differenzieren. Dabei baut die SPA unter anderem auf eine hohe Investitionskraft, eine starke Kompetenz in Planung, Bau und Betrieb von Immobilien sowie eine ausgeprägte Innovationskultur. Basierend auf diesen Stärken fokussiert die SPA auf die folgenden vier Handlungsfelder, um Klimarisiken zu managen und Opportunitäten zu nutzen:

### Strategische Handlungsfelder

#### 1 INVESTMENTS IM EINKLANG MIT DEM CO<sub>2</sub>-REDUKTIONSZIEL

Das wichtigste Handlungsfeld betrifft zunächst das von der Swiss Prime Anlagestiftung gehaltene Immobilienportfolio. Seit 2020 verfolgt Swiss Prime Anlagestiftung einen ambitionierten CO<sub>2</sub>-Absenkpfad und strebt ein eigenes, klimaneutrales Immobilienportfolio bis 2050 an. Der Absenkpfad orientiert sich dabei am 1.5 GradZiel des Pariser Klimaabkommens, das durch Massnahmen im eigenen Immobilienportfolio eingehalten werden soll. Beispiele von im Berichtsjahr umgesetzten Massnahmen zur Erreichung dieses Ziels sind im Kapitel [«Netto-Null-Ziel und CO<sub>2</sub>-Absenkpfad»](#) aufgeführt.

## 2 SENSIBILISIERUNG, WEITERBILDUNG UND ANREIZE

Dem Klimawandel misst die geschäftsführende Gesellschaft Swiss Prime Site Solutions AG 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 den Mitarbeitenden statt. Auch die im Rahmen des Risikomanagementprozesses durchgeführten Gespräche mit den verantwortlichen Mitarbeitenden tragen dazu bei den klimabezogenen Chancen und Risiken Rechnung zu tragen. Durch die Etablierung gültiger Nachhaltigkeitsziele gelten Nachhaltigkeitsaspekte als integraler Bestandteil des Businessplans und betreffen somit alle Investitionen in dem Immobilienbereich. Ausserdem werden Leistungsvorgaben in Bezug auf Nachhaltigkeit in den Zielen der Mitarbeitenden integriert. Die Etablierung vergütungsrelevanter Nachhaltigkeitsziele wird dem Unternehmen zusätzlich helfen, nichtfinanzielle Aspekte noch systematischer in die Unternehmensprozesse zu integrieren und deren Performance zu verbessern.

## 3 INNOVATIONSMANAGEMENT

Die SPA ist bestrebt, in ihren [Projektentwicklungen neue innovative und nachhaltige Materialien](#) wie zum Beispiel Dämmung aus Abbruchmaterial, Beton mit CO<sub>2</sub>-speichernden Eigenschaften, Fassadenbegrünungen, Biodiversität in den Innenhöfen oder Leuchten, welche 90% der Energie sparen, zu verwenden.

## 4 AUSTAUSCH MIT STAKEHOLDERN

Die SPA steht im kontinuierlichen Austausch mit Investoren, Kunden und weiteren Stakeholdern. Themen mit Bezug zum Klimawandel sind vermehrt Teil dieses Dialogs. Die SPA nahm im September 2023 am durch die Swiss Prime Site AG organisierten Stakeholderdialog teil. Dieser widmete sich wichtigen Fragen zu unternehmerischer Verantwortung angesichts des Klimawandels. Das Fundraising Team steht im regelmässigen Austausch mit den rund 320 Investoren der Swiss Prime Anlagestiftung. Nachhaltigkeitsthemen sind ein integraler Bestandteil der Investorengespräche.

---

## RISIKOMANAGEMENT

Klimabedingte Risiken sind bei der SPA integraler Bestandteil des [Risikomanagementprozesses](#). Zur Beurteilung dieser spezifischen Risiken verwendet die SPA eventbasierte Szenarioanalysen. Bei der eventbasierten Szenarioanalyse werden physische und transitorische Klimarisiken jährlich anhand von qualitativen Szenarien bewertet. Dabei werden potenzielle Ereignisse anhand ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit sowie des Grades ihrer Auswirkungen auf den Unternehmenswert (Schadenpotenzial) und die Reputation evaluiert. Auch der erwartete Zeitpunkt des Impacts sowie der im Eintrittsfall verfügbare Handlungshorizont für die Umsetzung von Massnahmen zur Risikominderung werden bei der Risikobeurteilung berücksichtigt. Die Verantwortlichkeiten für die definierten Massnahmen werden durch das entsprechende Team der geschäftsführenden Gesellschaft wahrgenommen. Die resultierende Bewertung dient dem Stiftungsrat und dem FRK der SPA als Instrument zur frühzeitigen Identifizierung gezielter Massnahmen, um die zu erwartenden Auswirkungen auf die Anlagestiftung abzufedern.

Im Folgenden sind Ereignisse mit dem höchsten Risikopotenzial und entsprechende Massnahmen zur Risikominimierung aufgeführt:

## Physische Risiken

Mögliche, durch den Klimawandel hervorgerufene Ereignisse

Mögliche, durch den Klimawandel hervorgerufene Ereignisse	Auswirkungen auf Swiss Prime Anlagestiftung	Massnahmen			
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Steigende Sommer-temperaturen</li> <li>– Zunahme der Hitzetage</li> <li>– Langanhaltende Hitzeperioden</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>Handlungshorizont im Eintretensfall:</p> <table border="1"> <tr> <td>1 Jahr</td> <td>3 Jahre</td> <td>10 Jahre</td> </tr> </table>	1 Jahr	3 Jahre	10 Jahre	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Regelmässige Überprüfung und Aktualisierung des CO<sub>2</sub>-Absenkpfeils und Umsetzung der definierten Massnahmen</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: Roll-out von Photovoltaikanlagen auf Flachdächern für definierte Standorte und Evaluierung zusätzlicher Standorte</li> <li>● Schrittweiser Ausschluss von Erdgas und Erdölanteilen</li> <li>● Schrittweise Umsetzung des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) im Hochbau (Einhaltung schärferer Vorgaben über die Zeit)</li> </ul> <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Energieverbrauch total</li> <li>– Energieverbrauch Kühlung (in Entwicklung)</li> </ul>
1 Jahr	3 Jahre	10 Jahre			
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Anstieg extremer Wetterereignisse wie orkanartige Winde und heftige Niederschläge mit Überschwemmungen</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 Mängel an Mietobjekten</li> <li>– Beschränkte Nutzbarkeit von oder beschränkter Zugang zu Gebäuden</li> </ul> <p>Handlungshorizont im Eintretensfall:</p> <table border="1"> <tr> <td>1 Jahr</td> <td>3 Jahre</td> <td>10 Jahre</td> </tr> </table>	1 Jahr	3 Jahre	10 Jahre	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Detaillierte Analyse der Gebäudestandorte</li> <li>● Analyse der Hochwassergefahr im gesamten Immobilienportfolio und projektspezifische Berücksichtigung</li> <li>● Objektspezifische Berücksichtigung potenzieller Umweltschäden</li> <li>● Analyse Gebäudestruktur und Beständigkeit</li> <li>● Überprüfung Versicherungsdeckung</li> </ul> <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wert der durch Extremwetterereignisse verursachten Schäden</li> <li>– Gesamtkosten der Sondermassnahmen für die Prävention</li> </ul>
1 Jahr	3 Jahre	10 Jahre			

- Massnahmen lanciert oder in Vorbereitung
  Massnahmen teilweise adressiert
  Noch keine Massnahmen lanciert

## Übergangsrisiken

Mögliche, durch den Klimawandel hervorgerufene Ereignisse

Auswirkungen auf Swiss Prime Anlagestiftung

Massnahmen

Gesellschaftliche Auswirkungen des Klimawandels

- Negative Auswirkungen auf Gesundheit und Mortalitätsrate von Personen

- Steigende Anforderungen an Behaglichkeit und Raumklima (z. B. GI-Zertifizierungen)
- Geringere Attraktivität bzw. Vermietbarkeit von «warmen» Flächen

Handlungshorizont im Eintretensfall:

1 Jahr      3 Jahre      10 Jahre

- Standorte und Nutzung der Gebäude müssen beachtet werden
- Berücksichtigung des Einflusses von steigenden Temperaturen auf Wohn- und Arbeitskomfort in Immobilien, insbesondere in den Städten
- Bei Bedarf Identifizierung und Umsetzung von präventiven Massnahmen, z. B. Erhöhung des Anteils an Grünflächen
- Projekt- / Objektspezifische Berücksichtigung durch den Einsatz von entsprechenden Materialien bei Sanierungen

Metriken:

- Anzahl Mieterbeschwerden
- Gesamtkosten der Sondermassnahmen für die Prävention von gesundheitsschädigenden Situationen

- Veränderung der Kundenorientierung

- Erhöhte Anforderungen und Vorgaben von Investoren betreffend Resilienz der angebotenen Produkte und Dienstleistungen
- Erhöhte Anforderungen von Mietenden an die Gebäude und Flächenstandards (Zertifizierungen)
- Mieter- und investorensseitige Vorgaben hinsichtlich nachhaltiger Beschaffung (Lieferantenmanagement) und Bautechnologie (Materialien)

Handlungshorizont im Eintretensfall:

1 Jahr      3 Jahre      10 Jahre

- Projektspezifische Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Bestandsimmobilien und Neubauprojekten
- Weitergehende Nachhaltigkeitsvorgaben an Lieferanten
- Umfassende Berichterstattung
- Durchführung von Umfragen bei Mietenden und Mitarbeitenden mit spezifischen Fragen

Metriken:

- Nachfrage nach Zertifizierungen der Gebäude und vermieteten Flächen
- Anfragen von Mietenden/Öffentlichkeit/ Investoren zur Nachhaltigkeit der Immobilien
- Ergebnisse von Umfragen bei Mietenden und Mitarbeitenden

- Massnahmen lanciert oder in Vorbereitung
- Massnahmen teilweise adressiert
- Noch keine Massnahmen lanciert

Regulatorische Veränderungen

- Vorschriften betreffend der Verwendung von erneuerbaren Energien und Energieeffizienz

- Steigende Anforderungen und Kosten in der Entwicklung und im Betrieb von Immobilien
- Regulatorseitige Vorgaben hinsichtlich nachhaltiger Beschaffung (Lieferantenmanagement) und Bautechnologie (Materialien)
- Wesentliche Zusatzkosten, wenn neue Vorschriften nicht proaktiv berücksichtigt werden, z. B. durch den Ersatz von fossilen Heizanlagen vor Ablauf der Lebensdauer
- Eingeschränkte Nutzbarkeit von Gebäuden (Leerstand)

Handlungshorizont im Eintretensfall:

1 Jahr	3 Jahre	10 Jahre
--------	---------	----------

- Proaktives Monitoring regulatorischer und technischer Entwicklungen
- Portfolioanalysen zur Identifizierung von Risiken
- Umsetzung der Vorgaben bei Neubauprojekten
- Umsetzung der Vorgaben in Bestandsimmobilien
- Projektspezifische Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Bestandsimmobilien und Neubauprojekten
- Objektspezifische Berücksichtigung durch den Einsatz von entsprechenden Materialien bei Sanierungen
- Berücksichtigung von neuen Vorschriften in Objektstrategien von Bestandsimmobilien

Metriken:

- Energiemanagement (aktuelle Effizienz und Energiemix)

- Anforderungen an die Wiederverwendung/ Wiederverwertung von Materialien (Circular Economy)

- Zusätzliche Anforderung an Gebäudeplanung, Entwicklung und Rückbau (z. B. Mindestquote Recyclingmaterial und Wiederverwertbarkeit der Baustoffe)
- Steigende Baukosten und längere Planungsphasen durch erhöhte planerische und bauliche Anforderungen

Handlungshorizont im Eintretensfall:

1 Jahr	3 Jahre	10 Jahre
--------	---------	----------

- Umsetzung der Vorgaben bei Neubauprojekten
- Umsetzung der Vorgaben bei Bestandsimmobilien
- Technische und regulatorische Entwicklung aktiv verfolgen, gegebenenfalls Vorgaben für Swiss Prime Anlagestiftung und Lieferanten
- Lieferantenmanagement

Metriken:

- im Aufbau

Erwartungen betreffend Nachhaltigkeitsinformationen

- Investoren, Regulator und die Öffentlichkeit intensivieren den Nachhaltigkeitsdiskurs

- Auswirkungen auf Fair Value, höherer Bewertungsaufwand
- Nachhaltige Investitionen in Objekte notwendig, um Bewertung positiv zu beeinflussen (lange Investitionszyklen gegenüber kurzfristiger Bewertung)
- Relevanz der Berichterstattung steigt
- Aufwand zur Erhebung und Pflege der relevanten Daten steigt
- Mehraufwand zur Identifikation und Erhebung relevanter Daten in der gesamten Wertschöpfungskette

Handlungshorizont im Eintretensfall:

1 Jahr	3 Jahre	10 Jahre
--------	---------	----------

- Integration von Nachhaltigkeitsvorgaben in die Objektstrategien
- Gezielte Erhöhung der Investitionen in die Nachhaltigkeit der Immobilien
- Zeitnahe Beantwortung der Fragebögen von institutionellen Investoren
- Monitoring von ESG KPIs in Geschäftsprozessen und Objektstrategien
- Jährliche Berichterstattung

Metriken:

- Anfragen an Investor Relations
- Nachhaltigkeits-Ratings für Immobilien und Unternehmen (z.B. GRESB, PRI)
- Summe der Investitionen in die Nachhaltigkeit der Immobilien

- Massnahmen lanciert oder in Vorbereitung
- Massnahmen teilweise adressiert
- Noch keine Massnahmen lanciert