

BERICHTERSTATTUNG ZU KLIMABEZOGENEN FINANZRISIKEN (TCFD)

Die Swiss Prime Anlagestiftung (SPA) berichtet seit dem Geschäftsjahr 2023 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 u.a. 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 der durch den Klimawandel erforderlichen Transition.

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



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

Metriken und Ziele

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

Quelle: Recommendations of TCFD 2017

GOVERNANCE

Die Swiss Prime Anlagestiftung verfolgt eine verantwortungsvolle und zukunftsorientierte Nachhaltigkeits- und Klimapolitik und ist überzeugt, dass dies die Resilienz erhöht und es 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 2022 gegründete **Nachhaltigkeitsboard** der Swiss Prime Anlagestiftung besteht aus vier Stiftungsräten und Vertretern der Swiss Prime Site Solutions AG (SPSS), darunter der Chief Investment Officer (CIO) sowie der Head Sustainability. Das Nachhaltigkeitsboard trifft sich zweimal jährlich und ist für die Definition und Überprüfung der Nachhaltigkeits- und Klimastrategie (Klimareport und Klima-Transitionsplan), das Management der klimabedingten Chancen und Risiken, sowie 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 nimmt übergeordnet die strategische Verantwortung für die Klimathemen wahr. Ausserdem ist der Stiftungsrat für die Überprüfung und Genehmigung der Berichterstattung inkl. der quantitativen Inhalte, dies umfasst auch die nicht-finanzielle 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 operative Verantwortung und Umsetzung der Strategie erfolgt durch die **geschäftsführende Gesellschaft** Swiss Prime Site Solutions AG. Die geschäftsführende Gesellschaft untersteht der Weisung des Stiftungsrates und erstattet ihm regelmässig Bericht. Die SPSS stellt u.a. sicher, dass klimabezogene Risiken und Chancen in allen Phasen des Anlageprozesses berücksichtigt werden, 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 durch den CIO der SPA unterbreitet.
- Die 2022 neu geschaffene Funktion **Head Sustainability** der SPSS 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. Dabei wird der Head Sustainability durch dezidierte Mitglieder des SPA Teams aus den Bereichen Acquisition & Sales, Development & Construction sowie Asset Management unterstützt.

STRATEGIE

Klimabedingte Risiken und Opportunitäten

Die SPA unterscheidet gemäss den TCFD-Richtlinien zwischen physischen Risiken und 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 neue gesetzliche, gesellschaftliche, wirtschaftliche und technologische Rahmenbedingungen ergeben. Beispiele für wesentliche physische und Übergangsrisiken, welche die SPA im Rahmen des regulären Risikomanagements berücksichtigt, sind in der Tabelle dargestellt.

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

Die SPA ist gut positioniert, um mit den wesentlichen klimabedingten Risiken umzugehen und sich durch einen proaktiven Ansatz und die damit verbundenen Opportunitäten im eigenen Immobilienportfolio am Markt zu differenzieren. Dabei baut die SPA u.a. auf eine hohe Investitionskraft, eine starke Kompetenz in Planung, Bau und Betrieb von Immobilien sowie eine ausgeprägte Innovationskultur. Die SPA verfolgt einen strategischen Klimatransitionsplan, um sicherzustellen, dass die Chancen die Risiken überwiegen.

Klimatransitionsplan

Der Klimatransitionsplan umfasst mehrere strategische Handlungsfelder, die gesamthaft aufzeigen, dass die SPA auf ein konkretes Klimaziel im Einklang mit einer 1.5-Grad-Welt hinarbeitet und dabei klimabezogene Risiken minimiert, während entstehende Chancen genutzt werden.

1 INVESTMENTS IM EINKLANG MIT DEM CO₂-REDUKTIONSZIEL

Das wichtigste Handlungsfeld betrifft zunächst das von der Swiss Prime Anlagestiftung gehaltene Immobilienportfolio. Seit 2020 verfolgt die SPA einen ambitionierten CO₂-Absenkpfad und strebt ein eigenes, klimaneutrales Immobilienportfolio bis 2050 an. Der Absenkpfad orientiert sich dabei am 1.5-Grad-Ziel 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 CO₂-Absenkpfad](#)» aufgeführt.

2 SENSIBILISIERUNG, WEITERBILDUNG UND ANREIZE

Dem Klimawandel misst die geschäftsführende Gesellschaft in der internen Kommunikation sowie der [Weiterbildung der Mitarbeitenden](#) eine wichtige Bedeutung zu. So finden regelmässig interne Schulungen zu den Themen Nachhaltigkeit, Klimawandel und CO₂-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 im Immobilienbereich. Darüber hinaus werden seit 2023 Leistungsvorgaben in Bezug auf Nachhaltigkeit in die Ziele der Mitarbeitenden integriert. Die Etablierung vergütungsrelevanter Nachhaltigkeitsziele wird dem Unternehmen zusätzlich helfen, nicht-finanzielle Aspekte noch systematischer in die Unternehmensprozesse zu integrieren und deren Performance zu verbessern.

3 INNOVATIONSMANAGEMENT

Im Rahmen des Innovationsmanagements bearbeitet die SPA disruptive Themen wie den Klimawandel oder auch Trends, die im Kontext des Klimawandels an Bedeutung gewinnen. Dabei setzt die SPA auf die Kompetenz von Mitarbeitenden aus verschiedenen Tätigkeitsbereichen, um optimale Ansätze zu entwickeln, die zur Lösung ökologischer und gesellschaftlicher Herausforderungen beitragen.

Die SPA ist bestrebt, in ihren [Projektentwicklungen neue innovative und nachhaltige Materialien](#) wie zum Beispiel Dämmung aus Abbruchmaterial oder Beton mit CO₂-speichernden Eigenschaften, zu verwenden.

4 KREISLAUFWIRTSCHAFT

Die Kreislaufwirtschaft betrifft mehrere klimarelevante Themenblöcke, denn sie ermöglicht ein energie- und ressourceneffizienteres Bauen und Nutzen von Immobilien. Durch Einsatz von erneuerbarem und rezykliertem Baumaterial lassen sich beispielsweise Emissionen vermeiden. Die SPA arbeitet ausserdem mit möglichst schadstoffarmen und wiederverwertbaren Baustoffen und setzt verstärkt auf das alternative Baumaterial Holz.

Im Rahmen des Ende 2024 durch die Swiss Prime Site AG durchgeführten Workshops zum Thema [«Nachhaltiges Bauen und Kreislaufwirtschaft»](#) konnte die SPA aktuelle Inputs aus Forschung und Praxis erhalten. Dabei wurde durch die Bearbeitung konkreter Entwicklungsprojekte diesbezüglich Wissen vermittelt, die Teilnehmenden wurden sensibilisiert und die Integration kreislauforientierter Ansätze wurde unterstützt.

5 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. 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. Zudem werden der erwartete Zeitpunkt des Impacts und der Handlungshorizont für die Umsetzung von Risikominderungsmassnahmen 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.

Klimabedingte Risiken werden zusammen mit anderen Unternehmensrisiken regelmässig bewertet und priorisiert. Die Ergebnisse dieser Bewertungen fliessen in die strategischen Planungen und operativen Entscheidungen ein, um sicherzustellen, dass die SPA proaktiv auf Veränderungen reagieren kann. Die Portfoliostrategie der SPA wird regelmässig analysiert und angepasst, um sicherzustellen, dass sie den aktuellen und zukünftigen Anforderungen entspricht. Dabei werden auch klimabedingte übergeordnete Ziele und Massnahmen definiert, die in den einzelnen Objektstrategien auf Ebene der einzelnen Immobilie umgesetzt werden.

Zu den Massnahmen zur Risikominderung gehören der schrittweise Ausschluss von fossilen Brennstoffen zugunsten erneuerbarer Energien. Die SPA setzt auf die Installation von Photovoltaikanlagen und die Umsetzung des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) bei Entwicklungs- und Bauprojekten. Mit der Anwendung des SNBS werden die Themen Klimaanpassung und Klimaschutz berücksichtigt. Ausserdem wird der Schutz vor Naturgefahren sowie die Umsetzung entsprechender Massnahmen wie z.B. Hochwasserschutz gefordert. Die Bewertung erfolgt über die Messgrössen «Gefährdung durch Naturgefahren (Standortqualität)» und «Gebäudequalität bezüglich Schutz vor Naturgefahren». Analysen haben gezeigt, dass Überschwemmungen und Hochwasser unter den akuten physischen Risiken in der Schweiz am relevantesten sind.

Zudem haben steigende Temperaturen und Hitzestress zu Anpassungen an die Bausubstanz und Haustechnik sowie einer stärkeren Förderung der Biodiversität geführt. Bei einer SNBS-Zertifizierung werden eine Ausschöpfung des am Standort vorhandenen natürlichen Potenzials von Flora und Fauna sowie ein naturnaher Umgang mit Regenwasser auf der Parzelle über Versickerung und Retention gefordert. Massnahmen zur Förderung der Versickerung umfassen u.a. wasserdurchlässige Flächen (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Sickersteine) und die Förderung der oberirdischen Retention (Wasserrückhalt, Verdunstung, direkte Bewässerung) erfolgt u.a. durch Dachbegrünung, Weiher oder Retentionsmulden.

Die SPA hat in den letzten beiden Jahren 12 Liegenschaften mit dem System DGNB GiB (Gebäude im Betrieb) zertifiziert. Dies entspricht rund 20% des Gesamtportfolios. Bei der Anwendung des DGNB GiB System ist eine Bewertung von Umweltrisiken am Standort erforderlich. Dabei erfolgt eine Einstufung der Umweltrisiken sowie Planung und Umsetzung der entsprechenden Massnahmen. Bei der im 3-Jahres-Turnus durchgeführten Rezertifizierung erfolgt eine neue Bewertung der Umweltrisiken und gegebenenfalls eine Anpassung und Verschärfung der Massnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung der Umweltrisiken.

Bei der Prüfung neuer Anlageentscheide (Akquisitionen) wird eine systematische ESG-Due-Diligence-Prüfung durchgeführt. Dadurch können wesentliche Klima- und ESG-Risiken sowie Chancen identifiziert und gegebenenfalls zukünftige Massnahmen bereits zum Zeitpunkt des Antritts der Investition strategisch vordefiniert werden. In sämtlichen Akquisitionsprozessen sind umfassende Due-Diligence-Checklisten mit Klima- und ESG-Kriterien fest integriert.

Die 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

Die Emissionsreduktionsziele der SPA basieren auf dem Absenkpfad nach CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor). Ausserdem berücksichtigt die SPA relevante Sektorstandards wie REIDA, GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) oder PRI (Principles for Responsible Investment) bei der Weiterentwicklung ihrer ESG- und Klimastrategie.

Ziele für die Senkung der Emissionen und Steigerung des Einsatzes erneuerbarer Energien sind Bestandteil der SPA-Roadmap im Kapitel [«Unsere Nachhaltigkeitsambition und Roadmap»](#).

Die von der SPA verwendeten klimabezogenen Metriken sind den jeweiligen physischen und transitorischen Risiken zugeordnet. Dies beinhaltet u.a. auch die Umweltkennzahlen, die im Kapitel [«Umweltkennzahlen»](#) des Nachhaltigkeitsberichts erläutert sind.

Die SPA erachtet insbesondere die folgenden Risiken und Chancen als wesentlich und berücksichtigt diese als integralen Bestandteil des regulären Risikomanagements. Es sind die Ereignisse mit dem höchsten Risikopotenzial und entsprechende Massnahmen zur Risikominimierung aufgeführt. Den jeweiligen Zeithorizont charakterisiert die SPA nach höchster Eintrittswahrscheinlichkeit und für Massnahmen als kurz- (1–3 Jahre), mittel- (3–10 Jahre) und langfristig (10 und mehr Jahre).

Physische Risiken

Die folgende Tabelle zeigt die physischen Risiken mit höherem Risikopotenzial und entsprechende Massnahmen zur Risikominimierung. Die physischen Risiken lassen sich jeweils als chronisch oder akut charakterisieren.

Mögliche, durch den Klimawandel hervorgerufene Ereignisse	Auswirkungen auf die Swiss Prime Anlagestiftung	Massnahmen
<ul style="list-style-type: none"> – Steigende Sommer-temperaturen (chronisch) – Zunahme der Hitzetage (akut) – Langanhaltende Hitzeperioden (akut) 	<ul style="list-style-type: none"> – Steigende (Neben-)Kosten durch erhöhten Energiebedarf für Kühlung – Potenzieller Rückgang der Nettomieteinnahmen aufgrund höherer Nebenkosten (Perspektive Bruttomiete) – Geringere Vermietbarkeit/ Leerstand (Kostenfaktor/ ungünstige Klimabedingungen der Immobilie) – Erhöhte Anforderungen an Gebäudehülle und Haustechnik – Einhaltung zugesicherter Raumklimabedingungen <p>Zeithorizont:</p> <p>kurzfristig mittelfristig langfristig</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Regelmässige Überprüfung und Aktualisierung des CO₂-Absenkpads und Umsetzung der definierten Massnahmen ● Bezug elektrischer Energie aus erneuerbaren Quellen (inkl. Bezug von Strom aus Schweizer oder europäischer Wasserkraft) ● Verwendung von Strom aus eigener Erzeugung: Roll-out von Photovoltaikanlagen auf Flachdächern für definierte Standorte und Evaluierung zusätzlicher Standorte ● Schrittweiser Ausschluss von Erdgas und Erdölanteilen ● Schrittweise Umsetzung des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) im Hochbau (Einhaltung schärferer Vorgaben über die Zeit) ● Mietvertragliche Regelungen (Green Leases) <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Energieverbrauch total – Energieverbrauch Kühlung (in Entwicklung) – Anteil erneuerbarer Energie – CO₂-Emissionen (Scope 1+2)
<ul style="list-style-type: none"> – Zunahme extremer Wetterereignisse (chronisch) – Orkanartige Winde (akut) – Starker Hagel (akut) – Frost (akut) 	<ul style="list-style-type: none"> – Hohe Anforderungen an die Bauqualität – Erhöhte Versicherungskosten – Schäden an Bausubstanz – Geringere Vermietbarkeit/ höherer Leerstand – Haftungsrisiko gegenüber Mietenden infolge Mängeln an Mietobjekten – Beschränkte Nutzbarkeit von oder beschränkter Zugang zu Gebäuden <p>Zeithorizont:</p> <p>kurzfristig mittelfristig langfristig</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Detaillierte Analyse der Gebäudestandorte ● Berücksichtigung potenzieller Extremwitterschäden ● Analyse Gebäudestruktur und -beständigkeit ● Überprüfung Versicherungsdeckung <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wert der durch Extremwetterereignisse verursachten Schäden – Gesamtkosten der Sondermassnahmen für die Prävention
<ul style="list-style-type: none"> – Veränderte Niederschlagsmuster (chronisch) – Intensive Trockenheit (akut) – Heftige Regenfälle (akut) – Überschwemmungen (akut) 	<ul style="list-style-type: none"> – Steigende Anforderungen an Standortqualität – Erhöhte Versicherungskosten – Schäden an Bausubstanz – Hohe Anforderungen an die Bauqualität – Geringere Vermietbarkeit / höherer Leerstand – Haftungsrisiko gegenüber Mietenden infolge Mängeln an Mietobjekten – Beschränkte Nutzbarkeit von oder beschränkter Zugang zu Gebäuden <p>Zeithorizont:</p> <p>kurzfristig mittelfristig langfristig</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Analyse der Hochwassergefahr im gesamten Immobilienportfolio und projektspezifische Berücksichtigung ● Berücksichtigung potenzieller Umweltschäden <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wert der durch Überschwemmungen verursachten Schäden – Gesamtkosten der Sondermassnahmen für die Prävention

● Massnahmen lanciert oder in Vorbereitung ● Massnahmen teilweise adressiert ○ Noch keine Massnahmen lanciert

Übergangsrisiken und -chancen

Mögliche, durch den Klimawandel hervorgerufene Ereignisse

Auswirkungen auf die Swiss Prime Anlagestiftung

Massnahmen

Gesellschaftliche Auswirkungen des Klimawandels

- Negative Auswirkungen auf Gesundheit und Mortalität von Personen

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

Zeithorizont:

kurzfristig mittelfristig langfristig

- 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
- Vorbeugen durch entsprechende Versicherung

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 investorenspezifische Vorgaben hinsichtlich nachhaltiger Beschaffung (Lieferantenmanagement) und Bautechnologie (Materialien)

Zeithorizont:

kurzfristig mittelfristig langfristig

- Projektspezifische Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Bestandsimmobilien und Neubauprojekten
- Umfassende Nachhaltigkeitsvorgaben für Lieferanten
- Umfassende Berichterstattung
- Durchführung von Umfragen unter 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 unter Mietenden und Mitarbeitenden

Regulatorische Veränderungen

- Vorschriften, betreffend die 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)

Zeithorizont:

kurzfristig mittelfristig langfristig

- 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)

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

Mögliche, durch den Klimawandel

hervorgerufene Ereignisse

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

Auswirkungen auf die Swiss Prime Anlagestiftung

- 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

Zeithorizont:

kurzfristig mittelfristig langfristig

Massnahmen

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

Metriken:

- Im Aufbau u.a. im Kontext der Community Charta Kreislauforientiertes Bauen

Erwartungen, betreffend Nachhaltigkeitsinformationen

- Investoren, Regulatoren 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 für die Erhebung und Pflege der relevanten Daten steigt
- Mehraufwand für die Identifikation und Erhebung relevanter Daten in der gesamten Wertschöpfungskette

Zeithorizont:

kurzfristig mittelfristig langfristig

- Integration von Nachhaltigkeitsvorgaben in die Objektstrategien
- Gezielte Erhöhung der Investitionen in die Nachhaltigkeit der Immobilien
- Zeitnahe Beantwortung der Fragebögen von institutionellen Investoren
- Regelmässiger Austausch mit Investoren, der auch Nachhaltigkeitsthemen beinhaltet
- Monitoring von ESG-KPIs in Geschäftsprozessen und Objektstrategien
- Jährliche Berichterstattung

Metriken:

- Anfragen an Investor Relations
- Nachhaltigkeitsratings 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