

Nachhaltigkeitsbericht

228 Vorwort

230 Nachhaltigkeit bei PSP Swiss Property

- 230 Strategie und Ziele
- 232 Unternehmenskontext
- 232 Nachhaltigkeitsorganisation
- 234 Stakeholdermanagement
- 235 Wesentliche Themen

237 Umwelt

- 237 Klimawandel
- 246 Materiallebenszyklus
- 248 Transparenz über weitere Umweltthemen

250 Gesellschaft

- 250 Standortattraktivität
- 254 Engagiertes Team
- 262 Mieterzufriedenheit

264 Unternehmensführung

- 264 Finanzielle Resilienz
- 267 Verantwortungsvolle Unternehmensführung

271 Anhang

- 271 EPRA-Reporting
- 276 Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers
- 279 Berechnungsgrundlagen
- 285 GRI-Index
- 290 TCFD – Übersicht und Roadmap

Vorwort des CEO

Nachhaltigkeit ist ein fester Bestandteil unserer Geschäftsstrategie; sie reflektiert sich in der Entwicklung der letzten Jahre in den Bereichen Umwelt, Gesellschaft und Unternehmensführung. Seit der ersten Publikation unseres Nachhaltigkeitsberichts im Jahr 2010 hat sich einiges verändert.

Unser Ziel ist es, langfristig und nachhaltig Mehrwert für alle unsere Stakeholder zu schaffen; dies erfordert ein zukunftsorientiertes und nachhaltig ausgerichtetes Geschäftsmodell. Wir setzen deshalb alles daran, positive Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit zu fördern und negative Auswirkungen zu minimieren. Dass dabei Interessenkonflikte entstehen können, ist unausweichlich. Das bedeutet, dass wir unsere Verantwortung allen Anspruchsgruppen gegenüber möglichst ausgewogen wahrnehmen müssen und wollen. Als börsenkotiertes Unternehmen sind wir indessen nicht zuletzt unseren Aktionären gegenüber verpflichtet, Mehrwert zu generieren. Wir vereinen deshalb beides: ein nachweislich nachhaltiges Immobilienportfolio und eine langfristig solide Performance.

Unsere Nachhaltigkeitsziele wollen wir sowohl mit kurzfristigen als auch mit mittel- und langfristigen Massnahmen erreichen. Kurzfristig können wir – bzw. unsere Mieter – im Betrieb der Liegenschaften durch sorg- und sparsamem Umgang mit Ressourcen viel erreichen. Mittel- und langfristig geht es um Nachhaltigkeit beim Bau und bei der Renovation unserer Liegenschaften, beispielsweise mit dem Einsatz umweltschonender Materialien und erneuerbarer Energien sowie Massnahmen der Kreislaufwirtschaft. Bei Renovationen ersetzen wir nach Möglichkeit fossile durch erneuerbare Heizsysteme.

Nachhaltigkeit ist in unserem gesamten Unternehmen verankert – jede und jeder Mitarbeitende arbeitet in seinem Tätigkeitsbereich auf dieses gemeinsame Ziel hin und trägt zur kontinuierlichen Weiterentwicklung bei.

Prioritär wollen wir den operativen Energie-, Elektrizitäts- und Wasserverbrauch in unseren Liegenschaften, aber auch den anfallenden Abfall reduzieren. Langfristig ist unser CO₂-Absenkpfad das übergeordnete Ziel. Wir wollen unsere CO₂-Bilanz kontinuierlich verbessern und haben uns dem Netto-null-Ziel für das Jahr 2050 verpflichtet.

Die Berichterstattung erfolgt zusätzlich zu den Vorgaben der European Public Real Estate Association (EPRA) und der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) neu auch in Übereinstimmung mit den Standards der Global Reporting Initiative (GRI). Das bedeutet noch mehr Transparenz in unserer Berichterstattung. Zudem haben wir den CO₂-Absenkpfad einer unabhängigen Prüfung unterzogen und dafür das «Light green»-Label gemäss Climate Transition Assessment von S&P Global erhalten. Im Nachhaltigkeitsbericht weisen wir überdies erstmals auch den Mieterstrom aus.

Im Bereich Nachhaltigkeit sind einige Erfolge im Jahr 2024 besonders erwähnenswert: An der Theaterstrasse 12 in Zürich haben wir ein Prestigeobjekt fertiggestellt und bereits voll vermietet. Die bestehende Gebäudestruktur konnten wir trotz einer Totalsanierung erhalten, während das Heizsystem neu zu 100% aus erneuerbaren Energien gespeist wird. Alle unsere Liegenschaften wurden wiederum dem liegenschaftsspezifischen ESG-Rating von Wüest Partner unterzogen, das in seiner aktuellen Form neu als «operational building certification» GRESB-anerkannt ist.

Die enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit unseren Kunden ist ein wichtiger Faktor für unseren Erfolg; dies zeigt sich auch an den ausgezeichneten Ergebnissen der jüngsten Mieterumfrage. Wir sind zudem weiterhin ein Great Place to Work® und haben zum wiederholten Mal das Zertifikat Fair-ON-Pay erhalten. Die Vergütung der Geschäftsleitung wurde für das Berichtsjahr erstmals an die Einhaltung von Nachhaltigkeitszielen gekoppelt. Im Bereich Finanzierung wurden sämtliche Sustainable-Finance-Kriterien eingehalten.

Wir blicken mit Stolz auf das Jahr 2024 zurück und zuversichtlich in die Zukunft. Die Umstellung von Heizsystemen schreitet kontinuierlich voran, das Engagement mit den Mietern zum Thema Nachhaltigkeit bauen wir laufend aus. Gleichzeitig werden Themen wie CO₂-Emissionen und graue Energie bei der Bautätigkeit immer wichtiger. Dabei bleibt es unser Anspruch, die bereits erreichten hohen Standards bei Servicequalität und Eigenverantwortung beizubehalten. Wir stellen uns diesen Herausforderungen mit Engagement und Weitsicht.

Giacomo Balzarini
CEO

Nachhaltigkeit bei PSP Swiss Property

Strategie und Ziele

Wesentliche Themen	Ziele
Klimawandel <i>Klimaneutrales und klimaresilientes Portfolio</i>	<ul style="list-style-type: none"> – Reduktion der betrieblichen CO₂-Emissionen (Scope 1 und 2) um 50% bis 2035 gegenüber dem Basisjahr 2019 – Netto null CO₂-Emissionen bis 2050 (betriebliche Emissionen Scope 1, 2 und 3) – 100% des eigentümerbezogenen Stroms aus erneuerbaren Quellen bis 2025 – Portfolioweite Implementierung von Green-Lease-Klauseln – Reduktion der grauen Energie bei Neubau- und Renovationsprojekten
Materiallebenszyklus <i>Optimierte Ressourcennutzung bei Sanierungen und Neubauten</i>	<ul style="list-style-type: none"> – Bezug regionaler oder lokaler Materialien, sofern möglich und sachgerecht – Reduktion des Anteils nicht erneuerbarer Primärrohstoffe bei Bauprojekten – Stärkung der Kreislaufwirtschaft
Standortattraktivität <i>Förderung von attraktiven, zukunftsfähigen Standorten</i>	<ul style="list-style-type: none"> – Ausgezeichnete Lage der Liegenschaften – Hohe Produktqualität durch respektvollen Umgang mit historischer Bausubstanz und Zertifizierung von Liegenschaften – Aufwertung der Liegenschaftsumgebung
Engagiertes Team <i>Motivierte und zufriedene Mitarbeitende als Schlüssel zum Unternehmenserfolg</i>	<ul style="list-style-type: none"> – Anhaltend hohe Mitarbeiterzufriedenheit auf Basis GPTW-Befragung: Trust-Index und allgemeine Zufriedenheit über 80% – Stabile Fluktuation um 10% – Abwesenheitsrate von unter 3% (ohne Absenzen wegen Nichtbetriebsunfall)
Mieterzufriedenheit <i>Produktive und zufriedene Mieter, welche Gebäude und Service schätzen</i>	<ul style="list-style-type: none"> – Mietergesamtzufriedenheit gemäss Mieterbefragung über Benchmark – Rücklaufquote bei Mieterbefragung höher als Branchendurchschnitt
Finanzielle Resilienz <i>Langfristige Stabilität und Widerstandsfähigkeit gegenüber wirtschaftlichen Schwankungen</i>	<ul style="list-style-type: none"> – Hohe Werthaltigkeit und Stabilität – Auszahlung von mindestens 70% des konsolidierten Jahresgewinns ohne Liegenschaftserfolg als Dividende an die Aktionäre – Einhaltung von Sustainable-Finance-Kriterien
Verantwortungsvolle Unternehmensführung <i>Höchste Standards in Transparenz, Ethik und Nachhaltigkeit</i>	<ul style="list-style-type: none"> – Offenlegung nach IFRS, EPRA, GRI – Schutz von Kundendaten – Unternehmensweite Einhaltung des PSP-Verhaltenskodex – Vorantreiben der Nachhaltigkeitsbemühungen

KPI

Beitrag zu Zielen für nachhaltige Entwicklung (SDGs)

- 8.90 kg CO₂e/m² (-24.2% ggü. 2019) betriebliche Emissionen
- 91.25 kWh/m² betrieblicher Energieverbrauch
- 100% des eigentümerbezogenen Stroms aus erneuerbaren Quellen ab 2024
- 2 534 kWp installierte Photovoltaikleistung
- Reduktion des eigentümerbezogenen Energieverbrauchs ggü. Vorjahr um 0.4% (Like-for-like)
- Green-Lease-Nachtrag für Rollout fertiggestellt
- 4.2 kg CO₂e/m² eingebaute Emissionen bei Renovationsprojekt, welches im Jahr 2025 geplant ist (ggü. 5.0 kg CO₂e/m² Basisgrenzwert gem. SIA 390/1)



- 100% der Unternehmer unterzeichnen die allgemeinen Vertragsbedingungen, welche unter anderem Nachhaltigkeitsaspekte enthalten



- 98% der Liegenschaften in «gut» oder «sehr gut» angeschlossenen Lagen (ÖV-Güteklassen)
- 48% des Marktwerts des Immobilienportfolios stehen unter Denkmalschutz
- 99% der Liegenschaften mit einem RE ESG Plus-Rating; Durchschnittswert von 3.75 (Skala von 1 bis 5)



- Trust-Index von 87% und allgemeine Zufriedenheit von 96% bei der Mitarbeiterbefragung im Jahr 2024
- 13.9% Fluktuation
- 1.9% Abwesenheitsrate



- Mieterbefragungsergebnisse: 7.9 (Benchmark: 7.1)
- Rücklaufquote der Mieterbefragung: 27% (Benchmark: 21%)



- Moody's LT Issuer Rating A3 («Ausblick stabil»)
- Antrag an die ordentliche Generalversammlung für eine Ausschüttung, die 77% des konsolidierten Reingewinns ohne Liegenschaftserfolge 2024 entspricht
- 100% der ausstehenden Anleihen und Kredite sind an Nachhaltigkeitsziele geknüpft

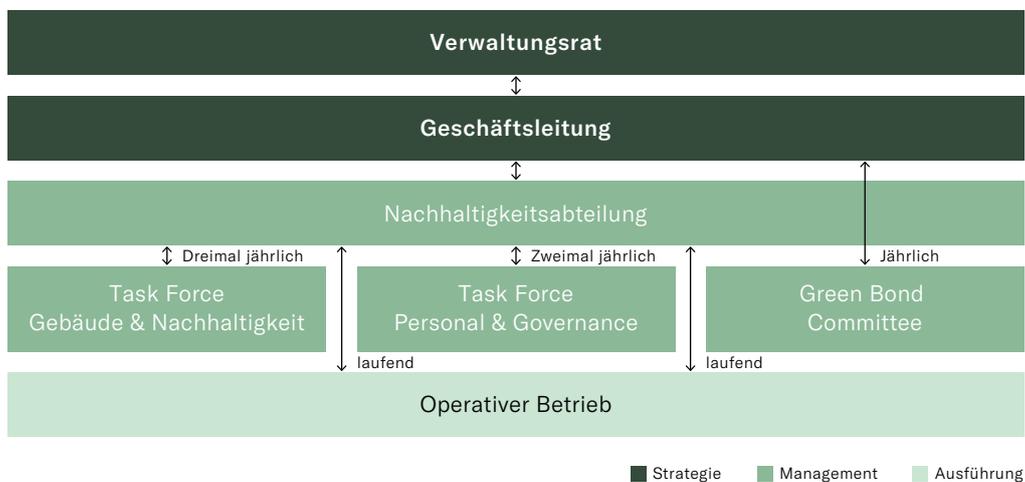
- Keine berechtigten Meldungen im Hinweisgebersystem im Jahr 2024
- Keine schwerwiegenden arbeitsrechtlich sanktionierten Verstöße gegen den PSP-Verhaltenskodex im Jahr 2024



Unternehmenskontext

PSP Swiss Property zählt zu den führenden Immobiliengesellschaften der Schweiz und besitzt ein hochwertiges Portfolio von Büro- und Geschäftshäusern im Wert von CHF 9.8 Milliarden. Die Immobilien befinden sich überwiegend an erstklassigen Standorten in den wichtigsten Wirtschaftszentren des Landes. Im Zentrum der Geschäftstätigkeit steht die Vermietung von Anlageliegenschaften. Dafür wird das Portfolio ständig modernisiert und punktuell mit Projektentwicklungen ergänzt – immer mit Blick auf aktuelle und zukünftige Anforderungen der Nutzer. Dafür betreibt PSP Swiss Property Geschäftsstellen in Zürich, Genf und Basel und beschäftigt 115 Mitarbeitende. PSP Swiss Property beeinflusst Nachhaltigkeitsthemen sowohl durch ihre Geschäftstätigkeit als auch durch ihr Immobilienportfolio und setzt sich dafür ein, die positiven Auswirkungen zu verstärken und die negativen zu minimieren.

Nachhaltigkeitsorganisation



Die Nachhaltigkeitsorganisation der PSP Swiss Property Gruppe erstreckt sich über alle Entitäten des Konzerns. Der Verwaltungsrat als oberstes Leitungsorgan des Unternehmens verantwortet die Nachhaltigkeitsstrategie mit der Genehmigung der wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen und der Berichterstattung darüber. Dies erfolgt im Rahmen der Verwaltungsratssitzung. Es wird zudem mindestens zweimal jährlich mittels Risk-Reporting über Klimarisiken orientiert.

Die Geschäftsleitung verantwortet die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie mit der operativen Überwachung und regelmässigen Überprüfung der wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen bzw. derer Auswirkungen auf Stakeholder.

Die Geschäftsleitung wird durch eine Nachhaltigkeitsabteilung unterstützt, die sich regelmässig, namentlich zur Priorisierung und Strukturierung von Nachhaltigkeitsinitiativen, mit den Task Forces «Gebäude und Nachhaltigkeit» und «Personal und Governance» austauscht. Die Task Forces sind aus einzelnen Geschäftsleitungsmitgliedern und Abteilungsleitern aus den Bereichen Bau, Bewirtschaftung, Nachhaltigkeit, Personal und Legal zusammengesetzt. Die Umsetzung findet im operativen Betrieb statt. Für die Einhaltung des Green Bond Frameworks hat PSP Swiss Property ein spezielles Green Bond Committee (GBC) eingerichtet (siehe Green Bond Framework vom November 2022). Das GBC ist für die Überwachung der Evaluierung und Auswahl der Liegenschaften für das Green Asset Portfolio zuständig. Die finale Auswahl wird von der Geschäftsleitung genehmigt.

Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen

Zur Förderung einer konstruktiven Zusammenarbeit und eines wirkungsvollen Austauschs mit Anspruchsgruppen und Branchenvertretern engagiert sich PSP Swiss Property bzw. ihre Vertreter als wichtiges Mitglied in einigen Verbänden und Interessengruppen:

- EPRA
- Group of Fifteen
- SWIPRA
- Verband Immobilien Schweiz (VIS)
- Vereinigung Zürcher Immobilienfirmen

Ratings und Zertifizierungen

GRESB
3 Sterne (Standing Investment)



MSCI¹



CDP
A-



Fair-ON-Pay



Great Place to Work[®]



Lehrbetrieb



EPRA



¹ 2024 erhielt PSP Swiss Property im Rahmen des MSCI ESG Ratings ein Rating von AAA (auf einer Skala von AAA bis CCC). Mehr Details sind unter www.psp.info/msci ersichtlich.

Stakeholdermanagement

PSP Swiss Property arbeitet mit einer Vielzahl von Interessengruppen zusammen, um unterschiedliche Perspektiven zu erhalten und Chancen, Risiken sowie Auswirkungen ihrer Geschäftstätigkeit frühzeitig zu erkennen und damit nachhaltige Entscheidungen zu ermöglichen, die den Bedürfnissen möglichst vieler Beteiligten gerecht werden.

Um die relevanten Interessengruppen («Stakeholder») zu identifizieren, wurde basierend auf der Geschäftstätigkeit und bestehenden, internen Analysen der Stakeholderbedürfnisse eine umfassende Liste von Stakeholdern erstellt. Ergänzend dazu wurden die üblichen Kategorien der Stakeholdergruppen gemäss GRI 3 berücksichtigt, um sicherzustellen, dass keine wichtigen Stakeholder übersehen wurden.

PSP Swiss Property setzt sich für einen adressatengerechten und regelmässigen Austausch mit ihren Stakeholdern ein. Dies wird mit unterschiedlichen Interaktionsmöglichkeiten realisiert:

Stakeholder	Art der Interaktion
Behörden und Gesetzgeber <i>Ämter, Denkmalpflege, Gesetzgeber usw.</i>	Mitgliedschaft in Fachverbänden und Interessengruppen, proaktive Kommunikation
Geschäftspartner und Lieferanten <i>Architekten, General- und Totalunternehmer, Handwerker, usw.</i>	Eigene Bauprojektleiter in engem Austausch, direkter Kontakt via Applikationsverantwortliche, persönlich in Geschäftsstellen vor Ort
Kapitalmarktteilnehmer <i>Aktionäre, andere Investoren, Analysten</i>	Jährliche Generalversammlung, transparente quartalsweise Berichterstattung, Roadshows, Property Tours, Capital Market Days, Green Bond Reporting, Broadcast auf der eigenen Website
Mitarbeitende <i>Büroangestellte, Hauswarte</i>	Regelmässige Mitarbeiterbefragung, flache Hierarchie und kurze Entscheidungswege, Collaboration-Lab als Ort des Austauschs, PSP-Academy für Know-how-Transfer
Mieter <i>Aktuelle Mieter, potenzielle Mieter, Nutzer</i>	Regelmässige Mieterumfragen, eigene Bewirtschaftung mit eigenen Hauswarten, Key-Account-Management
Öffentlichkeit <i>Lokale Gemeinschaft, Medien, NGOs, Nachbarn, Branchenverbände usw.</i>	Öffentliche Stellungnahme, Auftritt soziale Medien und Newsletter, proaktive Kommunikation, Teilnahme an Panels, Interviews in Fachzeitschriften, Einbezug von Nachbarn und Interessengruppen bei Projekten

Wesentliche Themen

Nach den Wesentlichkeitsanalysen im Jahr 2019 und 2021 wurde im Geschäftsjahr 2024 für die Umsetzung der GRI-Standards erneut eine umfassende Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt. Diese wurde auf eine doppelte Wesentlichkeitsanalyse erweitert, um ein breites Verständnis des Nachhaltigkeitskontexts zu erlangen.

Auf dem Weg zur nachhaltigen Geschäftsentwicklung wurde durch diese Analyse ein weiterer Schritt unternommen, der sicherstellt, dass nicht nur wirtschaftlicher Wert geschaffen, sondern auch ökologische und soziale Verantwortung übernommen wird. Die Ergebnisse der Analyse, die in Zusammenarbeit mit den internen Stakeholdervertretern und den Fachspezialisten erarbeitet wurden, leiten die Nachhaltigkeitsbemühungen und geben vor, wie die Geschäftstätigkeit der PSP Swiss Property in Einklang mit den globalen Herausforderungen des Klimawandels, der Urbanisierung und der sozialen Verantwortung gestaltet werden soll.

Basierend auf den bestehenden Analysen, begann der Prozess zur Identifizierung und Priorisierung wesentlicher Themen mit der Identifizierung des Organisationskontexts, gefolgt von der Erstellung einer umfassenden Liste potenzieller Themen, die für PSP Swiss Property relevant sein könnten. Dabei wurden zunächst die bestehenden wesentlichen Themen berücksichtigt und sämtliche Themen aufgelistet, welche von der GRI abgedeckt sind. Hierbei wurden auch die 17 Ziele für nachhaltige Entwicklung der UN berücksichtigt. Diese Liste wurde mittels der G4 Construction and Real Estate Sector Disclosures der GRI, sowie weiterer relevanter Standards wie GRESB und SASB vervollständigt. Abschliessend wurden auch die fünf nichtfinanziellen Belange gemäss Art. 964b OR einbezogen.

Hierdurch entstand eine umfassende Liste von Nachhaltigkeitsthemen, welche durch Anwendung von qualitativen und quantitativen Kriterien auf eine gekürzte Liste von potenziell wesentlichen Themen reduziert wurde. Basierend auf dieser Liste, hat PSP die Auswirkungen, Risiken und Chancen ermittelt.

Diese wurden in einem mehrstufigen Prozess basierend auf Schweregrad (Ausmass, Umfang, Irreversibilität) und Wahrscheinlichkeit bewertet: In einem ersten Schritt wurden die internen Fachexperten zu Auswirkungen, Chancen und Risiken der verschiedenen Themenfelder befragt. Dieser Schritt wurde gewählt, da sie aufgrund ihrer täglichen Arbeit hierüber das beste Verständnis innerhalb der Organisation haben. In einem zweiten Schritt wurden Schlüsselmitarbeitende, welche regelmässig in direktem Austausch mit den relevanten Stakeholdergruppen stehen und somit deren Interessen verstehen, identifiziert und befragt. Ihre Einschätzungen und Perspektiven lieferten wertvolle Einblicke und flossen massgeblich in die Bewertung und Priorisierung der wesentlichen Themen ein. Schliesslich wurden die wesentlichen Themen durch die Geschäftsleitung geprüft, gruppiert und dem Verwaltungsrat zur Genehmigung vorgelegt. Dieser wurde im Rahmen der Verwaltungsratssitzung über die Hintergründe der Nachhaltigkeitsberichterstattung nach GRI aufgeklärt.

Dieser Prozess hat zur untenstehenden Wesentlichkeitsmatrix und nachstehenden Berichterstattung geführt. Sieben Themen liegen über der Wesentlichkeitsgrenze und damit im Fokus der Geschäftstätigkeit mitsamt der Beschreibung von relevanten Auswirkungen, Risiken und Chancen.



Umwelt

Klimawandel

Übersicht über relevante Auswirkungen, Risiken und Chancen

Positive Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none">– Reduktion der Nebenkosten für Mieter durch die Steigerung der Energieeffizienz– Beitrag zum erneuerbaren Kapazitätsausbau durch Installation von Anlagen zur Produktion von erneuerbarem Strom
Negative Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none">× Beitrag zum Klimawandel durch CO₂-Emissionen aus Immobilienbetrieb× Beitrag zum Klimawandel durch CO₂-Emissionen aus Neu- und Umbau
Chancen	<ul style="list-style-type: none">– Potenzial für weitere Reduktionen der Nebenkosten für Mieter und PSP durch die Steigerung der Energieeffizienz– Energieeffizienz im eigenen Betrieb verbessern
Risiken	<ul style="list-style-type: none">× Höherer Investitionsaufwand durch strengere Regulierung in Verbindung mit dem Klimawandel– Schwierige Vermietbarkeit aufgrund hoher Temperaturen in den Räumlichkeiten– Mehrkosten durch Schäden aus Umweltereignissen wie Sturm, Hagel und Hochwasser

- × Als wesentlich identifiziert
- Als nicht wesentlich identifiziert

Angesichts der Herausforderungen des Klimawandels steht der verantwortungsvolle Umgang mit Energieverbrauch und Emissionen im Mittelpunkt der Nachhaltigkeitsbemühungen. Die Immobilienbranche leistet einen bedeutenden Beitrag zum CO₂-Ausstoss und damit zum Klimawandel. Sowohl beim Betrieb wie auch bei der Erstellung und dem laufenden Unterhalt über die ganze Lebensdauer einer Liegenschaft werden Energie verbraucht und Emissionen ausgestossen. PSP Swiss Property fokussiert sich darauf, den Energieverbrauch der Gebäude zu optimieren und die damit verbundenen Treibhausgasemissionen zu reduzieren. Mit verschiedenen Massnahmen wird die Klimabilanz kontinuierlich verbessert, um die negativen Auswirkungen des Klimawandels zu minimieren.

Energieverbrauch und Emissionen im Bau

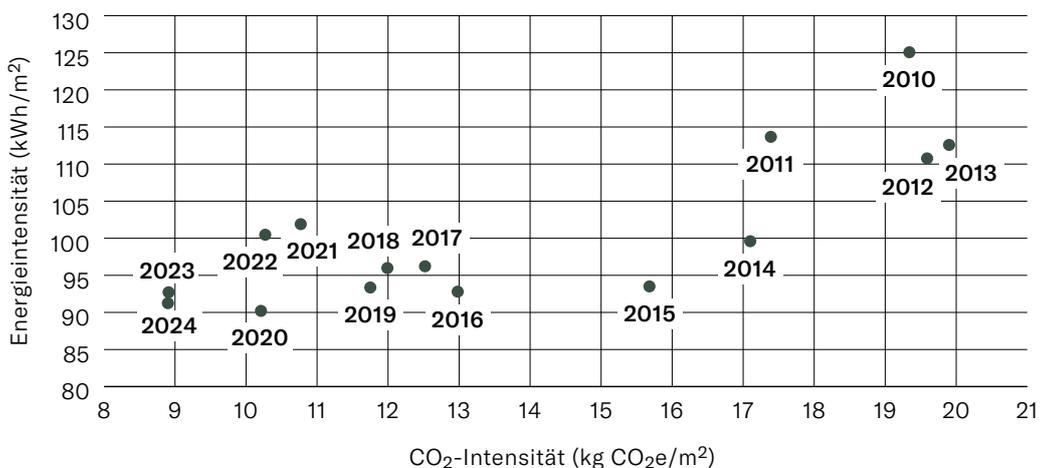
Vor- und nachgelagerte Emissionen aus Bautätigkeit, namentlich aus der Gewinnung und Herstellung von Baustoffen, tragen wesentlich zum Klimawandel bei. Für Neubauprojekte berechnet PSP Swiss Property diese eingebauten CO₂-Emissionen konsequent und legt diese im Rahmen des Green Bond Reports offen. Die verwendete Methode basiert auf dem anerkannten Branchenstandard des SIA-Merkblatts 2032:2020, Ökobilanzdaten KBOB.

Massnahmen zur Reduktion von Energieverbrauch und Emissionen im Bau

In der Schweiz ist der Baustandard im Vergleich zu anderen Märkten hoch. Zusätzlich hält sich PSP Swiss Property an interne Richtlinien und Checklisten, welche sich an SNBS und SIA 112/1 anlehnen. Sie enthalten Aspekte wie graue Energie oder Wiederverwertbarkeit bei der Materialwahl, der Energieeffizienz und dem Innenraumklima. Bei allen Neubauprojekten werden die eingebauten Emissionen im Voraus berechnet. Für Sanierungen ist ein Konzept für die Berechnung von eingebauten Emissionen in Erarbeitung. In diesem Rahmen wurden erstmals bei einem geplanten Renovationsprojekt in Genf Erstellungsemissionen mit einem Wert von 4.2 kg CO₂e/m² berechnet. Dies unterschreitet den Basisgrenzwert von 5.0 kg CO₂e/m² gemäss SIA 390/1.

Energieverbrauch und Emissionen im Betrieb

Immobilieninvestitionen sind darauf ausgelegt, langfristig den Energiebedarf im Betrieb zu senken und CO₂-Emissionen zu minimieren, um so einen Beitrag zur Bekämpfung des Klimawandels zu leisten. Heizsysteme werden in der Regel vom Liegenschaftseigentümer betrieben und mit den Nebenkosten an die Mieter weiterverrechnet. Somit fliesst die Heizenergie in die Berechnungen von Scope 1 und 2 ein. Dasselbe gilt für die Elektrizität für allgemeine Räume sowie für Lüftung und Klimatisierung, wo belüftete oder klimatisierte Räume vermietet werden. Sowohl Energieintensität wie auch CO₂-Emissionen konnten in den letzten Jahren stetig reduziert werden. Seit dem Basisjahr 2019 konnte die Energieintensität um 2.3% und die CO₂-Intensität um 24.2% reduziert werden.



Ausgewählte Umweltkennzahlen

Portfoliodaten ¹	Einheit	2023	2024	+/-
Anlageliegenschaften im Scope	Anzahl	152	146	
Energiebezugsfläche (EBF)	m ²	1 037 939	1 052 784	1.4%
Vermietbare Fläche (VMF)	m ²	940 010	950 143	1.1%

Energie ¹	Einheit	2023	2024	+/-
Energie Total (Eigentümer-bezogen)	kWh	87 154 415	86 696 733	-0.5%
Anteil erneuerbar	%	52	52	
Anteil nicht erneuerbar	%	48	48	
Elektrizität (für Allgemein- flächen, Kühlung, Lüftung)	kWh	27 474 059	25 822 633	-6.0%
Anteil erneuerbar	%	99	100	
Anteil nicht erneuerbar	%	1	0	
Fernwärme und -kälte	kWh	20 558 535	23 589 501	14.7%
Anteil erneuerbar	%	50	49	
Anteil nicht erneuerbar	%	50	51	
Brennstoffe (Öl/Gas)	kWh	39 121 821	37 284 599	-4.7%
Anteil erneuerbar ²	%	20	21	
Anteil nicht erneuerbar	%	80	79	
Energieintensität	kWh/m ² EBF	83.97	82.35	-1.9%
Energieintensität	kWh/m ² VMF	92.72	91.25	-1.6%

Emissionen ¹	Einheit	2019	2023	2024	+/- ³
THG-Emissionen (A+B+C)	t CO ₂ e	10 510	8 415	8 506	1.1%
Direkte THG-Emissionen (Scope 1) (A)	t CO ₂ e	8 128	6 040	5 753	-4.8%
Indirekte THG-Emissionen (Scope 2, market-based) (B)	t CO ₂ e	2 332	2 333	2 706	16.0%
Indirekte THG-Emissionen (Scope 2, location-based)	t CO ₂ e	1 833	2 528	2 495	-1.3%
Indirekte Geschäftsreisever- kehr Emissionen (Scope 3) (C)	t CO ₂ e	49	43	47	11.3%
Indirekte Mieterstrom Emissio- nen (Scope 3, location-based)	t CO ₂ e	n.a.	n.a.	910	
THG-Intensität (Scope 1+2)	kg CO ₂ e/m ² EBF	n.a.	8.07	8.03	-0.4%
THG-Intensität (Scope 1+2)	kg CO ₂ e/m ² VMF	11.75	8.91	8.90	-0.1%

1 Die Zahlen werden gemäss den methodischen Grundlagen ab Seite 279 ff. berechnet.

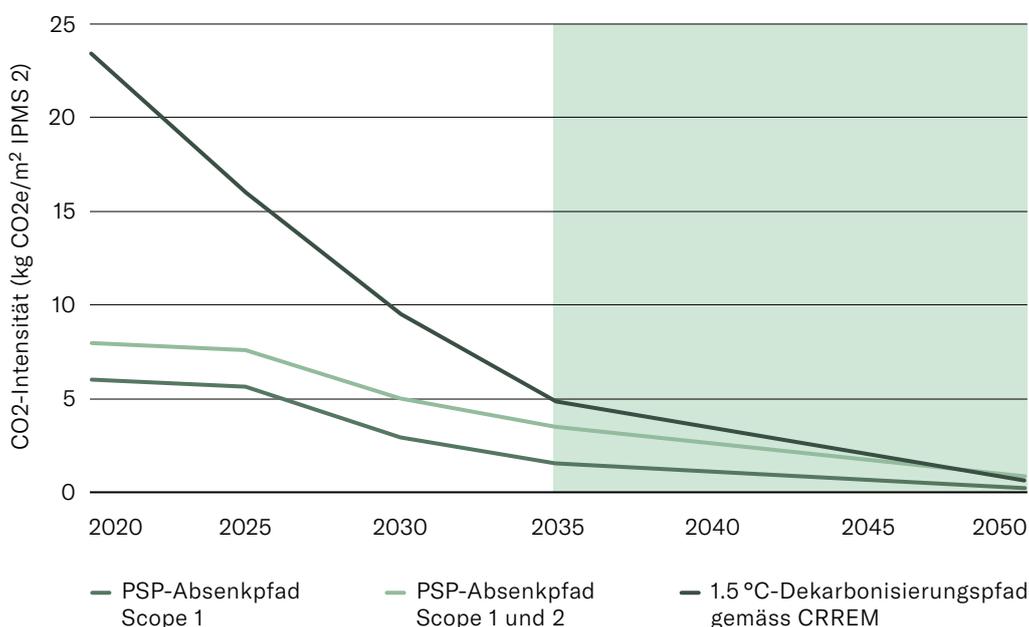
2 Biogas wird als erneuerbarer Energieträger klassifiziert.

3 Differenz zu Vorjahresperiode.

Der Anteil der erneuerbaren Quellen für eigentümerbezogene Energie hat sich im Berichtsjahr nicht wesentlich verändert. Positive Einzeleffekte wurden durch zwei negative Sondereffekte kompensiert: Eine periodische Revision einer Ölheizung, welche nur für Spitzenabdeckung genutzt wird, in der Liegenschaft an der Heinrich Stutz-Str. 27/29 in Urdorf führte zu einem ausserordentlich hohem Ölverbrauch in der Berichtsperiode. Zudem führte der Wechsel des Heizsystems auf dem Hürlimann-Areal, bei dem von teilweise Biogasheizung auf Fernwärme aus Gas umgestellt wurde, zu einem höheren Anteil fossiler Brennstoffe und CO₂-Emissionen. Diese Umstellung und der erfolgte Anschluss ans Fernwärmenetz auf dem Hürlimann-Areal wird in Zukunft eine CO₂-neutrale Heizung und Kühlung durch den Seewasserverbund ermöglichen.

CO₂-Absenkpfad und Net Zero Commitment

PSP Swiss Property engagiert sich für die Ziele des Pariser Klimaabkommens und hat sich verpflichtet, bis 2050 das Netto-Null-Ziel für die betrieblichen CO₂-Emissionen in Scope 1 bis 3 zu erreichen («1.5 °C-Ziel aligned»). Als Etappenziel soll bis ins Jahr 2035 die Treibhausgasintensität im Vergleich zum Jahr 2019 (Scope 1 und 2) halbiert werden:



Der CO₂-Absenkpfad wurde mit dem CRREM-Absenkpfad verglichen, welcher auf Vorgaben der Science-Based Targets initiative (SBTi) basiert. Die CO₂-Absenkung bis 2035 wurde gemäss dem Investitionsplan modelliert. Massnahmen weiter in der Zukunft sind in Bezug auf die Umsetzung ungenau. Der Zeitraum nach 2035 ist deshalb im Absenkpfad schattiert. Ein externes, unabhängiges Unternehmen hat die Berechnung unter Berücksichtigung der gegebenen Annahmen und Einschränkungen als nachvollziehbar eingeschätzt.

PSP Swiss Property wurde im Rahmen des Climate Transition Assessment von S&P Global Ratings mit dem Label «Light green» ausgezeichnet, was seine strategische Ausrichtung auf eine kohlenstoffarme, klimaresiliente Zukunft durch einen Übergangsplan und Massnahmen zeigt.

Massnahmen zur Reduktion von Energieverbrauch und Emissionen im Betrieb

Um den Energieverbrauch und sämtliche CO₂-Emissionen im Betrieb nachhaltig zu reduzieren, setzt PSP Swiss Property auf eine Vielzahl von Massnahmen, deren Wirkung gesamthaft in den effektiven Energie- und CO₂-Kennzahlen reflektiert wird. Der langfristige Effekt des Unternehmens auf den Klimawandel ergibt sich aus der Summe der einzelnen Massnahmen.

Ersatz von Heizsystemen

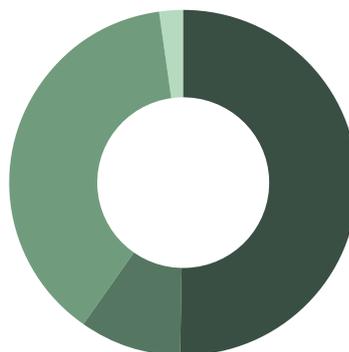
PSP Swiss Property berücksichtigt beim Ersatz der Heizsysteme stets deren Lebenszyklus, um eine nachhaltige Modernisierung sicherzustellen. Der Anteil von erneuerbaren Heizsystemen konnte seit dem Jahr 2019 von 18% auf 34% erhöht werden. In den Städten Genf und Zürich wurden grosse Anstrengungen in enger Zusammenarbeit mit den Energieversorgern unternommen, um innerstädtische Energieverbunde mit Seewasser zu realisieren und die konstante Temperatur des Tiefenwassers in den Seen für Heiz- und Kühlzwecke zu nutzen. Der Anschluss dieser Liegenschaften an die Seewasserverbunde wird mittel- und langfristig zu einer signifikanten Reduktion von Emissionen führen.

Im Berichtsjahr konnte beim Ersatz von fossilen Heizungen durch erneuerbare Lösungen folgender Fortschritt erreicht werden:

Liegenschaft	Heizsystem, alt	Heizsystem, neu	Status
Zürich, Bleicherweg 14	Ölheizung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Abgeschlossen
Zürich, Füsslistrasse 6	Gasheizung	Luft/Wasser-Wärmepumpe mit Gas für Spitzenabdeckung	Abgeschlossen
Zürich, Theaterstrasse 12	Gasheizung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Abgeschlossen
Bern, Bollwerk 15	Ölheizung	Fernwärme	Im Bau
Lausanne, Place St. François 15	Ölheizung	Fernwärme	Im Bau

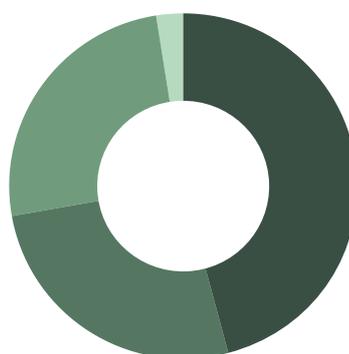
2024

■ 50.5% Gas
■ 9.4% Öl
■ 37.9% Fernwärme
■ 2.2% Elektrizität/Wärmepumpen



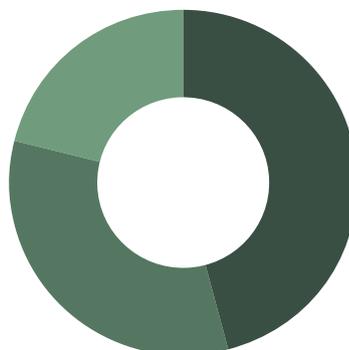
2015

■ 46.0% Gas
■ 26.5% Öl
■ 25.2% Fernwärme
■ 2.5% Elektrizität/Wärmepumpen



2010

■ 46.0% Gas
■ 33.0% Öl
■ 21.0% Fernwärme



Green Lease

PSP Swiss Property hat in der Regel keinen direkten Einfluss auf die Menge und das durch den Mieter gewählte Stromprodukt. Um ihre Scope 3 Emissionen aus Mieterstrom zu reduzieren, gewinnt das Konzept des Green Lease zunehmend an Bedeutung. Green Leases stellen das partnerschaftliche Zusammenwirken von Vermietern und Mietern in den Vordergrund, um den Energieverbrauch zu senken, Betriebskosten zu reduzieren und insgesamt eine umweltfreundlichere Nutzung von Immobilien zu fördern. Sie enthalten spezifische Absichten und Regelungen zur Förderung der Energieeffizienz und zur Reduzierung des ökologischen Fussabdrucks eines Gebäudes. Im Berichtsjahr wurden Green Leases in Form eines Nachtrags für einen umfassenden Rollout finalisiert und bereits in einige Mietverträge integriert.

Automatisierte Messung

PSP Swiss Property setzt für eine gezielte Reduktion von Energieverbrauch und Emissionen auf den Einsatz automatisierter Überwachungssysteme. Diese ermöglichen eine kontinuierliche Kontrolle und Optimierung des Energieeinsatzes in einer Liegenschaft in Echtzeit und ein sofortiges Eingreifen bei Ineffizienzen und Unregelmässigkeiten. Mehr als zwei Drittel der Liegenschaften sind an dieses Energie- und Alarm-Managementsystem angeschlossen.

Energetische Sanierungen

Mit Blick auf das CO₂-Reduktionsziel fliessen Überlegungen zur Energieeffizienz und zur Reduktion der CO₂-Emissionen frühzeitig in langfristige Investitionspläne ein. Sanierungen werden generell nach den geltenden behördlichen Standards und Vorschriften, welche weitgehend dem Minergie-Standard entsprechen, durchgeführt und von einem internen Spezialistenteam im Bereich Energie und Heizung, Lüftung, Klimatisierung (HLK) begleitet. Folgende Liegenschaften waren im Berichtsjahr von energetischen Sanierungen betroffen:

Liegenschaft	Saniertes Bauteil	Status
Urdorf, Heinrich Stutz-Str. 27/29	Fenster	Abgeschlossen
Zürich, Bleicherweg 14	Dach, Fassade, Fenster	Abgeschlossen
Zürich, Füsslistrasse 6	Dach, Fenster, Haustechnik, Isolation	Abgeschlossen
Zürich, Mühlebachstrasse 6	Dach, Fassade, Fenster	Abgeschlossen
Zürich, Theaterstrasse 12	Dach, Fassade, Fenster, Haustechnik	Abgeschlossen
Bern, Bollwerk 15	Dach, Fenster, Haustechnik	Im Bau
Lausanne, St. Francois 15	Dach, Fenster, Haustechnik, Isolation	Im Bau

Betriebsoptimierung

Die Inbetriebnahme gebäudetechnischer Anlagen und Systeme basiert häufig auf Planungswerten, da gemessene Betriebsdaten zu diesem Zeitpunkt fehlen. Sie erreichen erst nach einer Phase der Feinabstimmung ihren optimalen Betriebszustand. Deshalb ist es gerade bei Neuanlagen wichtig, mittels energetischer Betriebsoptimierung (eBO) den Energieverbrauch durch präzise Anpassungen an den tatsächlichen Bedarf zu minimieren. Grundlagen dafür bilden die Richtlinie SIA 2048, die MuKE 2014 sowie kantonale Energiegesetze. Nach der Übergabe eines Gebäudes beginnt die eBO mit kontinuierlichem Monitoring der Betriebsdaten. Dazu gehören die Anpassung von Heiz- und Kühlkurven sowie saisonale Nachprüfungen. Im laufenden Betrieb erfolgt das Controlling zusätzlich mithilfe der Daten aus dem Nachhaltigkeitsbericht.

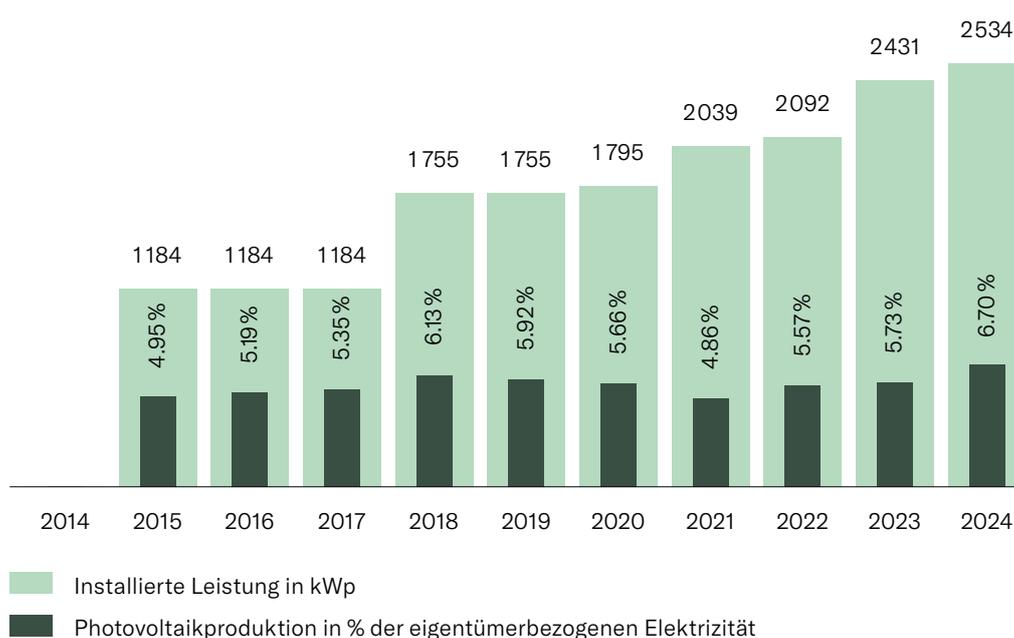
Tatsächliche Energieverbräuche werden durch Rechnungen und Messungen vor Ort überprüft. Auffälligkeiten, wie Abweichungen im Verbrauch, werden analysiert, um weitere Verbesserungen einzuleiten. Die Erfahrung hat gezeigt, dass durch eine Feinabstimmung der Systeme je nach Objekt ein Energiesparpotenzial von 10% bis 25% besteht.

Eigene Produktion von Solarstrom

Energieproduktion aus erneuerbaren Energien, insbesondere Solarstrom, spielt eine wichtige Rolle und trägt nicht nur zur Kapazitätserweiterung bei sondern ermöglicht Mieterinnen und Mietern den Zugang zu sauberem Strom zu attraktiven Kosten. Die Identifikation geeigneter Gebäude erfolgt durch eine systematische Analyse der Dächer jeder Liegenschaft. Bei Dachsanierungen oder -umbauten wird stets geprüft, ob die Installation einer Photovoltaikanlage technisch und wirtschaftlich sinnvoll ist. Anfangs lag der Schwerpunkt vor allem auf der Nutzung der erzeugten Elektrizität im Allgmeinstrom. Heute rückt der Mieterstrom zunehmend in den Vordergrund. PSP Swiss Property schliesst wo möglich Stromlieferverträge mit den Mietern ab und verkauft den Strom direkt, wodurch der Eigenverbrauch erhöht und die Abhängigkeit von schwankenden Rückspeisevergütungen reduziert wird.

Im Berichtsjahr wurden mit den eigenen Photovoltaikanlagen 1 731 MWh umweltfreundlicher Solarstrom produziert. Das entspricht 6.7% des Allgmeinstrombezugs.

Photovoltaik: Installierte Leistung und Produktion in % der eigentümerbezogenen Elektrizität



Klimarisiken

Die Risiken und Chancen verschiedener Klimawandelszenarien (RCP 2.6, RCP 4.5, RCP 8.5) und Zeithorizonte wurden analysiert. Übergangs- und physische Risiken wurden als gering bis moderat eingestuft. Signifikante Chancen wurden in diesem Zusammenhang keine identifiziert. Die Szenarien deuten auf mässige Übergangsrisiken und mögliche physische Risiken hin, insbesondere bei einem Szenario näher an RCP 8.5. Das Immobilienportfolio ist aufgrund der Lage seiner Liegenschaften nur gering von Naturgefahren wie Orkanen oder massiven Überschwemmungen betroffen. Kurz- bis mittelfristig wurden bei allen Szenarien geringe bis mässige physische Risiken festgestellt, wobei chronische Risiken wie Hitzetage, Hitzewellen und Trockenperioden besondere Aufmerksamkeit erfordern. Steigende Sommertemperaturen könnten langfristig drastischere Effekte haben.

Die beschriebenen drastischen Effekte sind mehr als einen Investitionszyklus entfernt. Risiken werden minimiert, indem entsprechende Massnahmen bei jedem Objekt in den nächsten Investitionszyklus integriert werden. Der Fokus liegt hierbei auf verbesserter Dämmung und dem Einbau von Kühlung. Vertiefte Analysen zur Adaptation an Hitze und Dürre werden bei einzelnen Objekten durchgeführt, um die Einschätzungen zu verfeinern und wo nötig, gewisse Massnahmen vorzuziehen, falls dies im Sinne einer verbesserten Mieterzufriedenheit ist. Übergangsrisiken bei Immobilien, die sich aus dem Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft ergeben, wurden identifiziert und analysiert. Diese Risiken umfassen unter anderem gesetzliche Veränderungen, technologische Entwicklungen und Marktverschiebungen. Um diesen Risiken zu begegnen, wurde ein CO₂-Absenkpfad erarbeitet, der Massnahmen und Strategien zur Reduktion der CO₂-Emissionen im Immobiliensektor definiert.

Details zur Analyse der Übergangsrisiken sowie der physischen Risiken in Abhängigkeit von verschiedenen Klimawandelszenarien sind dem Dokument «Klimarisiken» zu entnehmen (*abrufbar unter: www.psp.info/klimarisiken*).

Materiallebenszyklus

Übersicht über relevante Auswirkungen, Risiken und Chancen

Positive Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none">× Nutzungsflexibilität und qualitativ hochwertige Materialien führen zu werthaltigen Liegenschaften– Durch Abfallmanagement im Betrieb können Abfallmengen und dadurch entstehende Kosten reduziert werden
Negative Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none">× Abfall durch Sanierungen und Neubauten× Ressourcenverbrauch durch Sanierungen und Neubauten– Hohes Abfallaufkommen durch Geschäftstätigkeit von Mietern
Chancen	<ul style="list-style-type: none">– Reduktion von Abfall durch Abfalltrennung im eigenen Betrieb
Risiken	<ul style="list-style-type: none">– Reputationsschaden durch Menschenrechtsverletzung oder Umweltthemen in Verbindung mit Materialbeschaffung– Höherer Aufwand bei Trennung und Entsorgung von Abfall bei Neu- und Umbau

× Als wesentlich identifiziert

– Als nicht wesentlich identifiziert

Der Materiallebenszyklus spielt für PSP Swiss Property im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie eine wichtige Rolle. Potenziell wesentliche Eigenschaften sind negative Umweltauswirkungen aus Ressourcenverbrauch und Abfällen bei Bautätigkeiten. Gleichzeitig zeigt sich die positive Seite in der Werterhaltung der Liegenschaften, die durch den Einsatz hochwertiger und langlebiger Materialien erzielt wird. Diese tragen nicht nur zur langfristigen Attraktivität der Immobilien bei, sondern reduzieren auch den Ressourcenbedarf für zukünftige Sanierungen und Reparaturen. Der Bedarf von Baumaterialien ist bei PSP Swiss Property im Branchenvergleich eher gering, da das Geschäftsmodell nur begrenzt auf Neubautätigkeit setzt und das Immobilienportfolio einen hohen Anteil von denkmalgeschützten Liegenschaften aufweist. Dort steht vor allem der Erhalt und die Pflege bestehender Bausubstanzen im Fokus.

Vorausschauende Planung als Voraussetzung für Kreislaufwirtschaft

Die Idee der Kreislaufwirtschaft ist es, Ressourcen effizient zu nutzen, Abfall zu minimieren und Materialien sowie Produkte so lange wie möglich im Wirtschaftskreislauf zu halten, indem sie wiederverwendet, repariert, recycelt oder neu gestaltet werden.

Im Sinne der Nutzungsflexibilität wird darauf hingearbeitet, den Ressourcenverbrauch bei Mieterwechseln zu reduzieren. Durch den vermehrten Einbau grundlegender Infrastruktur und die Implementierung flexibler Nutzungskonzepte soll verhindert werden, dass bei jedem Mieterwechsel eine umfassende Erneuerung eines Mietobjekts erforderlich ist.

Voraussetzung für eine Weiterverarbeitung ist der sortenreine Abbruch der Baumaterialien. Überlegungen zur Kreislaufwirtschaft fliessen deshalb bereits in der Planung ein und beinhalten den Einsatz von wiederverwendbaren und wiederverwertbaren Materialien, die Vermeidung von schwer trennbaren Verbundstoffen oder den Gebrauch von lösbaren Befestigungen.

Beschaffungspraktiken

In den Werkverträgen werden Unternehmer regelmässig in die Pflicht genommen, Bauwerke auf allen Ebenen im Sinne der Nachhaltigkeit zu planen und zu errichten. Ressourcenschonendes und energieeffizientes Arbeiten ist zentral. Es werden ausschliesslich Baumaterialien verwendet, die den aktuellen Normen entsprechen. Umweltschädliche Auswirkungen der Bauarbeiten sollen so weit wie möglich vermieden werden. Auf Verlangen von PSP Swiss Property sind Unternehmer zudem verpflichtet, die gesamte Liefer- und Subunternehmerkette sowie alle beteiligten Materialien und Leistungen transparent offenzulegen und umfassend zu dokumentieren.

Abfall im Bau und Betrieb

Die Schweiz gehört weltweit zu den führenden Ländern im Bereich Abfallmanagement und Recycling. Mehr als 50% des Siedlungsabfalls werden recycelt. Bei PSP Swiss Property fällt Abfall bei der Bautätigkeit, im eigenen Betrieb und bei den Mietern an.

Beim Bau, bei der Sanierung von Liegenschaften und vor allem beim Rückbau hält PSP Swiss Property geltende Gesetze zur Abfallentsorgung ein. Die Möglichkeiten für Wiederverwendung von Baustoffen werden evaluiert und die Wiederverwertung wird dank getrennter Mulden für sortenreine Zuführung zum Recycling maximiert. Eine Herausforderungen bei der Wiederverwendung von Baustoffen ist der Markt für gebrauchte Materialien, der noch Potenzial birgt. Am effizientesten ist daher die Wiederverwendung innerhalb derselben Liegenschaft oder innerhalb des eigenen Portfolios. An den Standorten der PSP Swiss Property wird der entstehende Abfall konsequent getrennt und somit mit gutem Vorbild vorangegangen: Es stehen Sammelboxen für PET, Papier, Karton, Alu, Glas, organischen Abfall, Elektroschrott und Batterien bereit.

PSP Swiss Property stellt ausserdem sicher, dass die Mieter in allen Liegenschaften die geeignete Infrastruktur für die Abfallentsorgung vorfinden. Für die Messung des Abfalls bei den Mietern wurde ein Konzept zur Abfallmessung erarbeitet. Im Berichtsjahr beträgt das potenzielle Gesamtvolumen gemäss der GRESB-konformen Worst-Case-Schätzmethode 17 990 m³.

Liegenschaftsspezifische Abfallberichte werden künftig einen detaillierten Einblick in das jährliche Abfallaufkommen des Immobilienportfolios ermöglichen und der Analyse und Optimierung der Ressourcennutzung sowie gezielten Nachhaltigkeitsinitiativen dienen. Ab dem 1. Januar 2025 wird zur Unterstützung der Datenerhebung jeder Abfallbehälter mit einem QR-Code versehen, der es der Hauswartung ermöglicht, effektive Füllstände direkt vor Ort zu dokumentieren.

Die Abfallmengen im eigenen Betrieb und bei Bauprojekten werden nicht quantitativ gemessen.

Transparenz über weitere Umweltthemen

Förderung von Biodiversität

Die Erhaltung der Biodiversität ist ein zentraler Baustein für funktionierende Ökosysteme, die unter anderem für saubere Luft, Wasser und Klimaregulierung sorgen. Die Wesentlichkeitsanalyse der PSP Swiss Property hat jedoch ergeben, dass Biodiversität auch aufgrund unserer geringen Neubautätigkeit keinen wesentlichen Einfluss auf Nachhaltigkeitsüberlegungen hat. Trotzdem wird aufgrund des gestiegenen Interesses von Investoren und der Öffentlichkeit über die Bemühungen von PSP Swiss Property in diesem Bereich Bericht erstattet.

Die Liegenschaften befinden sich überwiegend an zentralen Lagen innerhalb der Wirtschaftszentren der Schweiz. Aktuell liegt oder grenzt keine der Liegenschaften an Schutzgebiete und Gebiete mit hohem Biodiversitätswert ausserhalb von geschützten Gebieten.

Im Rahmen von Bauprojekten wird generell eine mögliche Förderung der Biodiversität mitgeprüft, zum Beispiel die Begrünung von Dachflächen und Fassaden, der Schutz von natürlichen Lebensräumen sowie die Schaffung von Rückzugsorten für einheimische Tiere. Die enge Zusammenarbeit mit Experten und lokalen Gemeinschaften stellt

sicher, dass Massnahmen wirkungsvoll und nachhaltig sind. Bei Renaturierungsmassnahmen, Umgebungsarbeiten sowie Dach- und Fassadenbegrünungen legen wir gezielt Wert auf den Einsatz einheimischer Pflanzenarten. Diese Anforderungen werden konsequent an die Geschäftspartner weitergegeben.

Objekte, bei welchen massgeblich zur Förderung der Biodiversität beigetragen wurde:

Liegenschaft	Massnahme
Basel, Hochstrasse 16 / Pfeffingerstrasse 5	Innenhofbegrünung
Zürich, Förrlibuckstrasse 181	Begrünung Umgebung und Dachterrasse
Zürich, Seestrasse 353	Umgebungsgestaltung inkl. Fassadenbegrünung

Mehr Details inklusive Bildmaterial sind unter www.psp.info/biodiversitaet ersichtlich.

Wasser und Abwasser

Die Schweiz besitzt ein hervorragend ausgebautes Wasserversorgungssystem, das auf der nachhaltigen Entnahme von Quellwasser, Grundwasser und Oberflächengewässern beruht, wobei teilweise gar keine Aufbereitung zur Erreichung der Trinkwasserqualität benötigt wird. Aufgrund der Tätigkeit ausschliesslich in der Schweiz und der Fokussierung auf Bürogebäude mit geringem Wasserverbrauch, werden Wasser und Abwasser für PSP Swiss Property nicht als wesentliches Thema identifiziert. Dennoch wird darüber berichtet, um dem Interesse von Investoren und der Öffentlichkeit gerecht zu werden.

In der Schweiz gelten strenge Richtlinien für die chemische und mineralische Qualität des Trinkwassers sowie für die Wasserrückführung. Immobilien müssen diese Standards erfüllen und regelmässig kontrolliert werden, um eine sichere und saubere Wasserversorgung zu gewährleisten. Als Immobiliengesellschaft setzen wir uns dafür ein, den Wasserverbrauch in unseren Gebäuden effizient zu gestalten und Abwassermengen zu reduzieren. Dies erreichen wir durch den Einsatz wassersparender Armaturen, moderner Technologien zur Kühlung und kontinuierliches Monitoring zur raschen Erkennung von möglichen Lecks. Keine der Liegenschaften im Portfolio befindet sich in einem Gebiet mit Wasserstress.

	Einheit	2023	2024	Δ
Wasserverbrauch	m ³	402 594	456 156	13.3%
Wasserintensität	m ³ /m ² VMF	0.43	0.48	12.1%

Gesellschaft

Standortattraktivität

Übersicht über relevante Auswirkungen, Risiken und Chancen

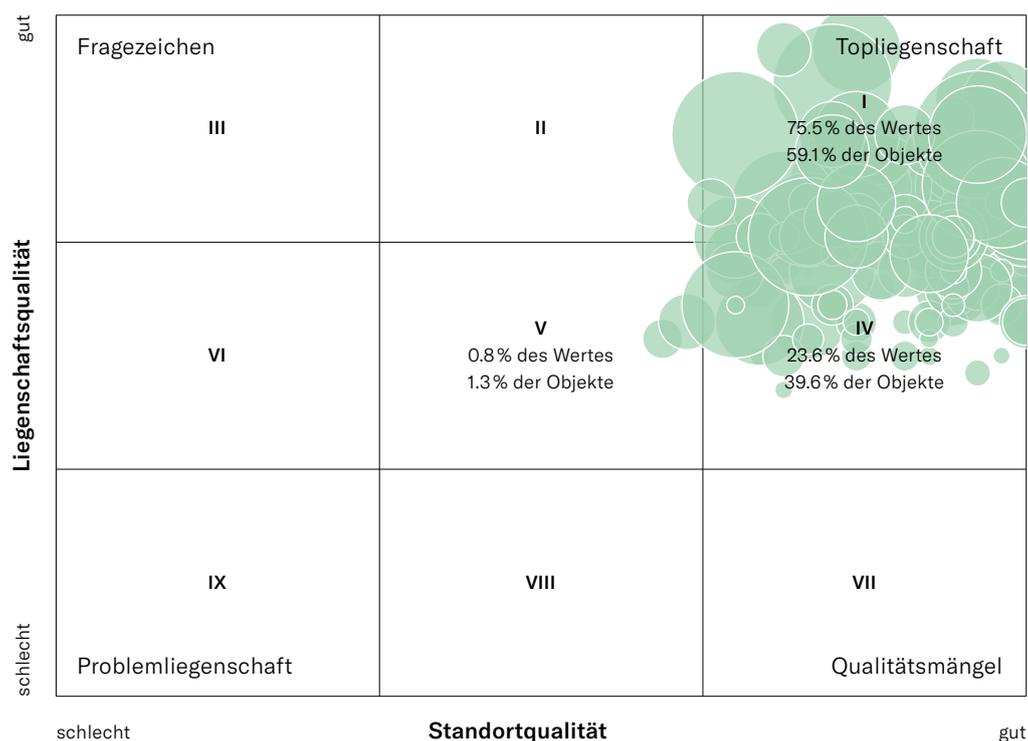
Positive Auswirkungen	× Erhalt von kultureller Substanz – Soziale und wirtschaftliche Belebung
Negative Auswirkungen	– Lokale Beeinträchtigung durch Bautätigkeit
Chancen	– Wertsteigerung von Liegenschaften aufgrund Zentrums Lage
Risiken	– Verzögerungen durch fehlende oder späte Einbindung von lokalen Stakeholdern

× Als wesentlich identifiziert

– Als nicht wesentlich identifiziert

Die Standortattraktivität ist insbesondere im Zusammenhang mit der Erhaltung kultureller Substanz ein wesentliches Thema für PSP Swiss Property. Als Besitzerin zahlreicher denkmalgeschützter Liegenschaften trägt das Unternehmen eine besondere Verantwortung dafür, historische Gebäude nicht nur zu bewahren, sondern auch ihre Attraktivität und Funktionalität für die Zukunft sicherzustellen. Durch den Erhalt dieser einzigartigen Bauwerke leistet PSP Swiss Property einen wertvollen Beitrag zum kulturellen Erbe und stärkt gleichzeitig die Identität und Attraktivität der jeweiligen Standorte. Denkmalgeschützte Gebäude repräsentieren nicht nur architektonische und historische Werte, sondern steigern auch die Lebensqualität in urbanen Räumen, was sie zu einem wesentlichen Bestandteil nachhaltiger Stadtentwicklungsstrategien macht. Durch sorgfältige Planung und hochwertige Sanierungsarbeiten ergibt sich eine grosse Chance für das Unternehmen, den langfristigen Wert der Liegenschaften zu steigern. Neuzugänge ins Immobilienportfolio sind in der Regel Geschäftsliegenschaften an zentralen Lagen in grösseren Wirtschaftszentren. Mögliche Kaufobjekte prüfen wir unter anderem auf ihren baulichen Zustand und allfälliges Aufwertungs- und Repositionierungspotenzial. Ausserdem wird die Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Materialisierung und Energieeffizienz geprüft. Ein Grossteil des Immobilienportfolios zeichnet sich durch eine überdurchschnittlich gute Lage und Qualität aus.

Marktbewertung der einzelnen PSP-Liegenschaften per 31.12.2024



Quelle: Analyse Wüest Partner

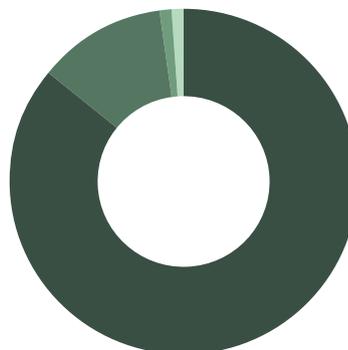
Ausgezeichnete Lage

Nachhaltige Mobilität

Die Schweiz verfügt über ein ausgezeichnetes öffentliches Verkehrsnetz. Ausserdem befinden sich die Liegenschaften der PSP Swiss Property meist an Zentrumslagen. Die ÖV-Güteklassen sind ein Indikator zur Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, mit Aspekten wie der Distanz zur Haltestelle, der Art des Verkehrsmittels und dem Kursintervall. 98% der Gebäude des Portfolios befinden sich in den ÖV-Güteklassen «Gute Erschliessung» oder «Sehr gute Erschliessung».

ÖV-Güteklassen

■	86% ÖV-Güteklasse A – Sehr gute Erschliessung
■	12% ÖV-Güteklasse B – Gute Erschliessung
■	1% ÖV-Güteklasse C – Mittelmässige Erschliessung
■	1% ÖV-Güteklasse D – Geringe Erschliessung



Zusätzlich zur guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr werden bei neu entwickelten Liegenschaften alle Innenparkplätze so gestaltet, dass sie für die Installation von Ladeeinrichtungen geeignet sind. Die tatsächliche Installation erfolgt bei Bedarf. Veloabstellplätze werden immer in der Planung mitberücksichtigt. Damit werden Mieter und Nutzer dabei unterstützt, klimafreundliche Mobilitätsalternativen zu wählen und dabei die Standortqualität durch weniger Lärm und Emissionen zu steigern.

Partizipatorische Entwicklung und lokales Engagement

Bei Projektentwicklungen beginnt die enge Zusammenarbeit mit Behörden, Geschäftspartnern, Nachbarn und der lokalen Bevölkerung früh. In kooperativen Verfahren werden Lösungen erarbeitet, die langfristig wirtschaftlichen und sozialen Wert generieren und die Umwelt minimal belasten. Städtische Entwicklungsziele bezüglich Nutzungsmix, Infrastruktur und Nachhaltigkeit für die jeweiligen Gebiete werden aktiv unterstützt. Das frühzeitige Einbinden der Stakeholder trug auch im Berichtsjahr dazu bei, dass keine wesentlichen Beschwerden aus der lokalen Gemeinschaft eingereicht wurden, die negative Auswirkungen auf Entwicklungsprojekte gehabt hätten.

Hohe Produktqualität

Erhalt von kulturellem Erbe

Die zentrale Lage der Liegenschaften in grossen Städten bringt es mit sich, dass ein beträchtlicher Anteil unter Denkmalschutz steht. Solche Bauten haben identitätsstiftenden Charakter, und mit deren Erhalt kann für die Gesellschaft ideeller Wert bewahrt werden.

Angaben zu denkmalgeschützten Liegenschaften

Anzahl	78
Anteil Marktwert des Immobilienportfolios	48%
Durchschnittsalter seit Erstellung	129 Jahre

Zertifizierung von Liegenschaften

In der Berichtsperiode wurden die Liegenschaften nach dem RE ESG Plus-Rating von Wüest Partner auf einer Skala von 1 bis 5 bewertet. Die Methode wurde im Rahmen der 2023 Building Certification Evaluation Form offiziell von GRESB als «operational building»-Zertifizierung anerkannt. Zusätzlich verfügen einige Liegenschaften über eine «design/construction»-Zertifizierung. PSP Swiss Property strebt an, Massnahmen zu ergreifen, um die ESG-Bewertung des Immobilienportfolios weiter zu verbessern.

Zertifizierte Liegenschaften	Anteil der Mietfläche	Bewertung/Zertifikat
Liegenschaften mit «operational building»-Zertifizierung	99.3%	RE ESG Plus: Mittelwert 3.75
Liegenschaften mit «design/construction»-Zertifizierung	8.5%	LEED Gold, Minergie oder HPE

Engagiertes Team

Übersicht über relevante Auswirkungen, Risiken und Chancen

Positive Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none">× Faire Entschädigung× Sicherheit am Arbeitsplatz der eigenen Mitarbeitenden× Hohe Zufriedenheit dank guter körperlicher und geistiger Gesundheit× Bessere Entwicklung durch aktive Mitarbeiterförderung
Negative Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none">– Potenzielle Einzelfälle von Diskriminierung, Mobbing oder sexueller Belästigung
Chancen	<ul style="list-style-type: none">× Höhere Wertschöpfung durch fähige und motivierte Mitarbeitende
Risiken	<ul style="list-style-type: none">– Fehlende Innovation durch unzureichende Perspektiven und Ideen wegen Mangel an Diversität

- × Als wesentlich identifiziert
- Als nicht wesentlich identifiziert

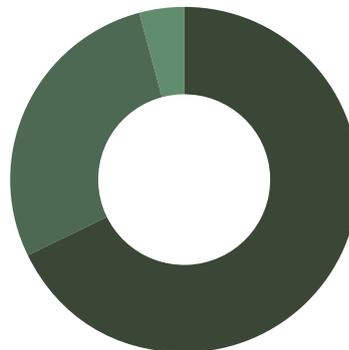
Ein engagiertes Team bildet die Grundlage für den langfristigen Erfolg von PSP Swiss Property. Als Arbeitgeberin schafft sie Rahmenbedingungen, die Fairness, Sicherheit und Entwicklungsmöglichkeiten fördern und ein Arbeitsumfeld bieten, in dem sich Mitarbeitende bestmöglich entfalten können. Zu den positiven Auswirkungen gehören eine faire Entschädigung, ein hohes Mass an Sicherheit am Arbeitsplatz sowie eine gesteigerte Zufriedenheit durch Massnahmen zur Förderung der physischen und psychischen Gesundheit. Darüber hinaus investiert PSP Swiss Property in die aktive Förderung und Weiterentwicklung ihrer Mitarbeitenden. Motivierte und kompetente Mitarbeitende tragen entscheidend zur Wertschöpfung des Unternehmens bei. Durch ihre Fähigkeiten und ihren Einsatz wird nicht nur die Qualität der Dienstleistungen gesteigert, sondern auch die Position von PSP Swiss Property als attraktive Arbeitgeberin und verlässliche Geschäftspartnerin gestärkt. Die überdurchschnittliche Mitarbeiterzufriedenheit ist das Resultat davon.

Zahlen per Ende der Berichtsperiode	2024		
	Frauen	Männer	Total
Gesamtzahl Angestellte	49	66	115
Unbefristete Angestellte	49	66	115
Befristete Angestellte	0	0	0
Arbeitnehmer mit nicht garantierten Arbeitszeiten	0	0	0
Vollzeitbeschäftigte Angestellte	20	57	77
Teilzeitbeschäftigte Angestellte	29	9	38

PSP Swiss Property wurde bereits mehrmals als Great Place to Work® zertifiziert und als einer der besten Arbeitgeber in der Kategorie der mittelgrossen Unternehmen ausgezeichnet. Diese Anerkennung basiert auf dem während des Berichtsjahres gemessenen Trust-Index von 87%, welcher die Faktoren Glaubwürdigkeit, Respekt, Fairness, Teamgeist und Stolz reflektiert. Vor allem in den Bereichen faire Behandlung, Sicherheit und Gesundheit und Work-Life-Balance erhält PSP Swiss Property überdurchschnittliche Zustimmungsraten.

«Alles in allem kann ich sagen, dies hier ist ein sehr guter Arbeitsplatz»

- 68% Trifft fast völlig zu
- 28% Trifft überwiegend zu
- 4% Teils/teils
- 0% Trifft überwiegend nicht zu
- 0% Trifft fast gar nicht zu



Unternehmenskultur

Die Unternehmenskultur wird stark von den Mitarbeitenden der PSP Swiss Property geprägt. Deshalb wird bereits bei der Rekrutierung darauf geachtet, Mitarbeitende ins Team zu holen, die gut in die Struktur passen und sich mit den Werten von PSP Swiss Property identifizieren können. Fachkompetenz, Leistungsbereitschaft sowie eine ausgeprägte Service- und Kundenorientierung sind entscheidende Kriterien. PSP Swiss Property setzt auf Personal mit einer positiven Grundeinstellung. Eine offene Position soll nicht primär schnell, sondern richtig besetzt werden.

Austausch und Kommunikation

PSP Swiss Property bietet flache Hierarchien, moderne Arbeitsplätze mit Begegnungszonen und fördert damit den interdisziplinären Austausch und eine offene Gesprächskultur. Das Collaboration-Lab am Standort in Zürich bietet Platz für Denk- und Arbeitsräume und wird intensiv genutzt. Ebenso sind die Büroflächen in den Geschäftsstellen Basel und Genf sowie am Hauptsitz in Zug offen gestaltet, um Silos aufzubrechen und den Austausch zu fördern. Wichtige Geschäftsvorfälle und Interna (z. B. Personalinformationen und organisatorische Veränderungen) werden unverzüglich allen Mitarbeitenden in deutscher und französischer Sprache kommuniziert. Die Mitarbeitenden werden quartalsweise anlässlich der finanziellen Berichterstattung schriftlich oder mündlich über aktuelle Themen, Entwicklungen und Ziele der Gesellschaft sowie über den aktuellen Geschäftsgang des Unternehmens informiert.

Sozialversicherung

Alle Mitarbeitenden profitieren von einer privaten Unfallversicherung und einem Krankentaggeld, welches zu 100% vom Arbeitgeber getragen wird. Ausserdem sind alle Mitarbeitenden im Rahmen der ersten und zweiten Säule versichert. Die Arbeitgeberbeiträge der 2. Säule übersteigen die gesetzlichen Vorgaben. Rund zwei Drittel der gesamten Sparbeiträge werden vom Arbeitgeber übernommen.

Flexible Arbeitsbedingungen

PSP Swiss Property kennt flexible Teilzeitarbeitsmodelle und besitzt die nötige Infrastruktur, um ihren Mitarbeitenden flexibles und effizientes Arbeiten von überall aus zu ermöglichen. Obwohl Remote Work in Abstimmung mit der jeweiligen Führungskraft möglich ist, soll prioritär das Büro als zentraler Ort für den Aufbau von Unternehmenskultur dienen. Je nach Alter und Funktion beträgt der Anspruch auf bezahlte Ferien pro Jahr zwischen 25 und 32 Tagen. Dies ist bedeutend mehr als das gesetzliche Minimum von 20 Tagen pro Jahr.

Elternzeit

PSP Swiss Property bietet für die Elternzeit Regelungen, die über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehen. Mütter haben Anspruch auf 16 Wochen Mutterschaftsurlaub. Während des gesamten Mutterschaftsurlaubs wird der volle Lohn weitergezahlt. Für Väter gilt der gesetzliche Vaterschaftsurlaub von zwei Wochen.

Kennzahlen	Weiblich	Männlich
Angestellte mit Anspruch auf Elternzeit	100%	100%
Angestellte, die im Berichtsjahr Elternzeit in Anspruch genommen haben	3	1
Angestellte, die innerhalb des Berichtszeitraums nach Beendigung der Elternzeit an den Arbeitsplatz zurückgekehrt sind	2 ¹	1
Angestellte, die nach Beendigung der Elternzeit an den Arbeitsplatz zurückgekehrt sind und zwölf Monate nach Ihrer Rückkehr noch beschäftigt waren	2	1
Rückkehrrate an den Arbeitsplatz und Verbleibrate der Angestellten, die Elternzeit in Anspruch genommen haben	100%	100%

1 Eine Person befindet sich per Jahresende noch in Elternzeit.

Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz

Gesundheitsleitbild

PSP Swiss Property hat bereits 2013 – als Zeichen des Engagements der Geschäftsleitung – ein Leitbild zur Arbeitssicherheit und zum Gesundheitsschutz erstellt und umgesetzt. Das Leitbild wurde im Jahr 2024 angepasst und präzisiert. Im Berichtsjahr hat PSP Swiss Property zusätzlich ein strukturiertes betriebliches Gesundheitsmanagement nach den Empfehlungen der Gesundheitsförderung Schweiz eingeführt. Entsprechend dem strategischen Ziel «Fit@Work & in Balance», soll die physische und psychische Gesundheitskompetenz aller Mitarbeitenden aufrechterhalten und gestärkt werden. Gesundheitsdaten der Mitarbeitenden, wie medizinische Informationen, welche im Rahmen der Arbeitsschutzmassnahmen erhoben werden, werden streng vertraulich behandelt und nur in Übereinstimmung mit den geltenden Datenschutzgesetzen bearbeitet. Laut der Umfrage Great Place to Work® trifft die Aussage, dass sie sich bei Unwohlsein ohne schlechtes Gewissen krankmelden dürfen, für 95% der Mitarbeitenden zu.

Gesundheitsmassnahmen

PSP Swiss Property bietet fortschrittlichste Büroinfrastruktur und präventive Gesundheitsprogramme an, wie Sportmöglichkeiten mit diplomierten Coaches, gesunde Snacks, Beratung zu korrektem ergonomischem Arbeiten und Workshops zur Förderung eines gesunden Lebensstils. Zur Unterstützung der mentalen Gesundheit unserer Mitarbeitenden steht eine externe Care-Organisation zur Verfügung. Die Mitarbeitenden haben jederzeit die Möglichkeit, sich bei persönlichen oder beruflichen Anliegen anonym und kostenlos an externe Fachpersonen zu wenden. Diese Massnahmen sollen nicht nur arbeitsbedingte Risiken reduzieren, sondern auch die allgemeine Gesundheit und das Wohlbefinden unserer Mitarbeitenden verbessern.

Arbeitssicherheit

Ein Sicherheitsverantwortlicher ist für die Koordination übergeordneter Sicherheitsanliegen verantwortlich. Ruheräume, Hausapotheken und Defibrillatoren sind in allen Niederlassungen vorhanden. Schulungen zur Benutzung des Materials und Übungen bei Brandgefahr werden regelmässig durchgeführt. Bei Erkennung von arbeitsbedingten Gefahren oder Risiken stehen ausserdem allen Mitarbeitenden die direkte Führungskraft, die Human-Resources-Abteilung oder das Hinweisgebersystem (PSP-Integrity-Line) zur Verfügung, wo – auf Wunsch auch anonym – eine Meldung gemacht werden kann.

Mitarbeiterentwicklung

Fachliche und berufliche Entwicklungsmöglichkeiten sind wichtige Faktoren für die Motivation und Loyalität der Mitarbeitenden. PSP Swiss Property bietet interne Schulungen und unterstützt aktiv externe Weiterbildungen. Alle Mitarbeitenden werden gleich behandelt. Die Entscheidung zu einer Weiterbildung hängt nicht vom Geschlecht der Mitarbeitenden ab. Im Berichtsjahr wurden pro Mitarbeiter durchschnittlich 36.9 Stunden interne oder externe Aus- oder Weiterbildungen absolviert.

Aus- und Weiterbildung

Interne Möglichkeiten zur Weiterbildung bieten beispielsweise die internen Themen-Lunches (PSP-Academy). Darüber hinaus gibt es weitere Möglichkeiten, eine Auswahl findet sich in folgender Tabelle:

Zeitpunkt	Thema
Januar	Biodiversität
Mai	Sustainable Finance und Rating
Juni	Hauswartschulung
August	Mobbing, Diskriminierung und sexuelle Belästigung
Laufend	Cyber-Security
Wöchentlich	Sprachkurse (Deutsch, Englisch, Französisch)

PSP Swiss Property setzt auf Nachwuchsförderung und bildet im Bereich Fachmann/-frau Betriebsunterhalt EFZ Lernende aus. Ausserdem werden in unregelmässigen Abständen Berufseinsteigern Praktika angeboten, damit sie Praxiserfahrung sammeln können. Für externe Aus- und Weiterbildung unterstützt PSP Swiss Property die Mitarbeitenden finanziell oder mit Anrechnung auf die Arbeitszeit.

Beurteilung und Entwicklungsgespräche

Personalgespräche im Sinne von Standortbestimmungen oder Entwicklungsgesprächen zwischen Vorgesetzten und Mitarbeitenden finden regelmässig und laufend statt. Dabei geht es darum, die Wünsche und Ziele der Mitarbeitenden zu berücksichtigen, aber auch ihren Beitrag zur Zielerreichung im Unternehmen zu definieren. Im Berichtsjahr haben die meisten Führungskräfte mit ihren Mitarbeitenden ein formelles Entwicklungsgespräch mindestens einmal geführt (96%). Während des Berichtsjahres konnte eine Mitarbeiterin befördert werden.

Chancengleichheit und Diversität

PSP Swiss Property duldet keinerlei Diskriminierung und bekräftigt dies mit der Weisung zum Schutz vor Diskriminierung, Mobbing und sexueller Belästigung. Betroffene Mitarbeitende können sich jederzeit an die vorgesetzte oder personalverantwortliche Instanz sowie die Geschäftsleitung wenden. Ausserdem können Meldungen über die externe PSP-Integrity Line – auf Wunsch auch anonym – abgegeben werden. Voll- und Teilzeitmitarbeitenden stehen im Sinne der Chancengleichheit dieselben betrieblichen Leistungen zur Verfügung.

Marktgerechte und faire Entschädigung

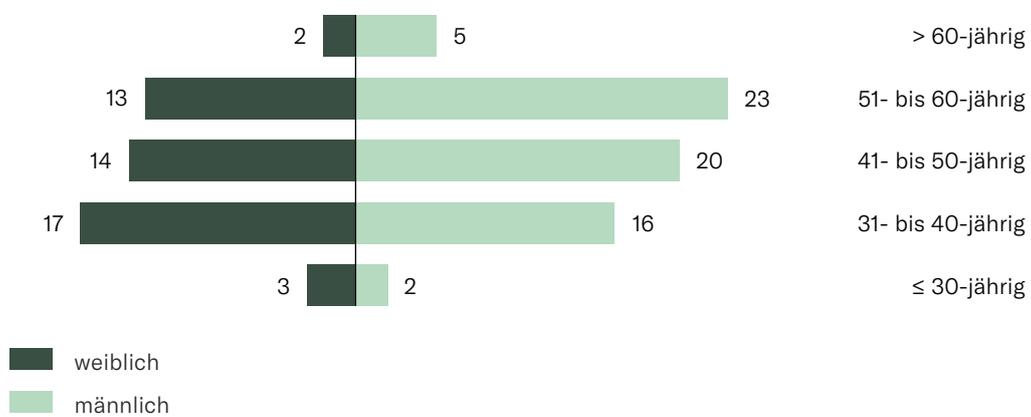
Die bezahlten Löhne werden anhand von Kriterien wie Ausbildung, Funktion und Stufe, Berufserfahrung und individueller Leistungserbringung individuell festgelegt. Für alle Stellen wurden Funktionsbeschreibungen erarbeitet. Der Grundsatz der Lohngleichheit wird gemäss den gesetzlichen Vorgaben erfüllt und von einem unabhängigen Prüfer bestätigt. Um die Lohngleichheit von Mann und Frau sicherzustellen, werden die Löhne der Mitarbeitenden regelmässig verglichen, letztmals im Jahr 2024. Nach einer Prüfung durch das Revisionsunternehmen Société Générale de Surveillance SA wurde das Zertifikat Fair-ON-Pay+ ausgestellt. Fair-ON-Pay ist ein standardisierter Analyseprozess, der die betriebliche Lohngleichheit zwischen Frauen und Männern nach den aktuellen Vorgaben des Bundes prüft und nach den Vorgaben des Eidgenössischen Büros für Gleichstellung von Mann und Frau (EBG) entwickelt wurde.

Das Verhältnis zwischen der Jahresgesamtvergütung der höchstbezahlten Person in der Organisation und dem mittleren Niveau (Median) der Jahresgesamtvergütung aller Angestellten (ohne die höchstbezahlte Person) lag bei 10.2 zu 1. Sowohl die Jahresgesamtvergütung der höchstbezahlten Person als auch die Jahresgesamtvergütung aller Angestellten (ohne die höchstbezahlte Person) reduzierte sich im Berichtsjahr. Das Verhältnis der prozentualen Reduktion betrug 13.8 zu 1.

Diversität

Abgesehen von der Geschlechterverteilung und der Altersstruktur wird aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes keine Statistik über weitere Diversitätsmerkmale geführt. Bei der Frage zur Gleichstellung und Gerechtigkeit im Rahmen der Zertifizierung Great Place to Work® stimmten über 90% der Teilnehmenden der Aussage zu, sich unabhängig von Alter, Nationalität, Geschlecht und sexueller Orientierung fair behandelt zu fühlen.

Alter der Mitarbeitenden



Mieterzufriedenheit

Übersicht über relevante Auswirkungen, Risiken und Chancen

Positive Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none">× Kurze Reaktionszeiten bei Anfragen– Höherer Nutzen für Mieter dank Nutzungsflexibilität– Erhöhte Sicherheit für Mieter durch Einhaltung von Vorschriften
Negative Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none">– Potenzielle Einzelfälle auf Sicherheit und Gesundheit durch Vernachlässigung der Verantwortung ggü. Mietern
Chancen	<ul style="list-style-type: none">– Loyalitätsstärkung
Risiken	<ul style="list-style-type: none">× Unzufriedenheit wegen unangenehmer Raumtemperatur– Schwierigere Vermietbarkeit oder höhere Kosten, um Liegenschaft barrierefrei zu gestalten

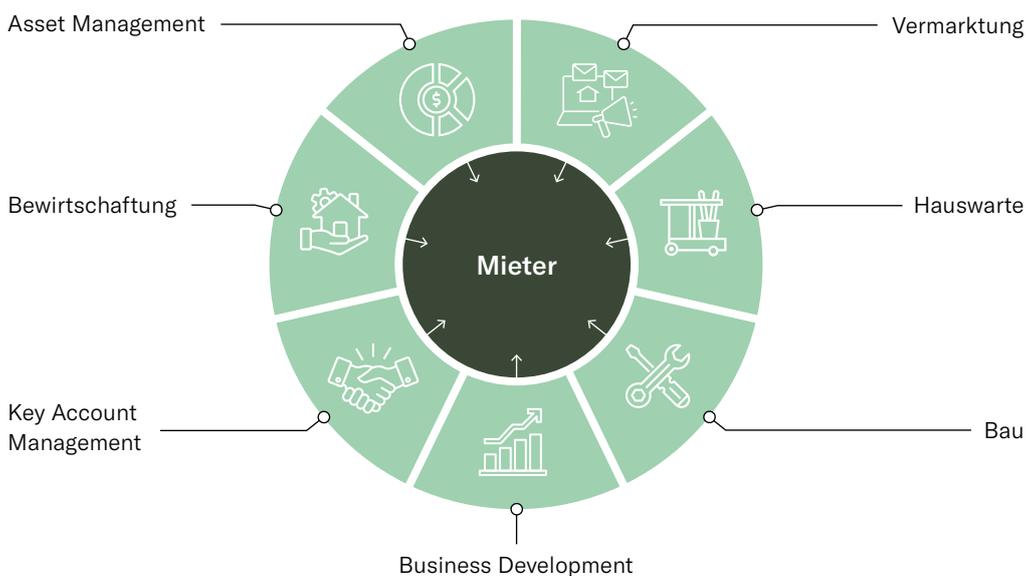
- × Als wesentlich identifiziert
- Als nicht wesentlich identifiziert

Die bedeutendste Kundengruppe von PSP Swiss Property sind kommerzielle Mieter. Kurze Reaktionszeiten und eine schnelle Bearbeitung von Mieteranliegen wirken sich positiv auf die Mieterzufriedenheit aus und stärken das Vertrauen in den Service. Gleichzeitig stellt ein suboptimales Raumklima ein Risiko dar, da es die Zufriedenheit der Mieter beeinträchtigen könnte. Eine hohe Produktqualität und ein kundenorientierter Ansatz sind daher essenziell für die langfristige Gewährleistung von Zufriedenheit und Bindung der Kunden.

Durch regelmässige Feedbacks und Zufriedenheitsumfragen werden Verbesserungspotenziale laufend identifiziert, und die Betreuung wird entsprechend ausgerichtet. Die Wirksamkeit der in Bezug auf die Mieterzufriedenheit getätigten Massnahmen spiegelt sich in den Ergebnissen der regelmässig durchgeführten Mieterumfragen wider: Bei der im Berichtsjahr durchgeführten Befragung erzielte PSP Swiss Property in Bezug auf die Gesamtzufriedenheit mit dem Mietverhältnis einen Mittelwert von 7.9 auf einer Skala von 0 bis 10 (gegenüber einem Benchmark-Wert von 7.1). Die Rücklaufquote war mit 27% ebenfalls höher als der Benchmark mit 21%.

Interaktion mit Mietern

Mit der Vermietung von Büro- oder Verkaufsflächen beginnt eine langfristige Kundenbeziehung zwischen Mieter und Vermieter. Eine Stärke der PSP Swiss Property ist die Bereitstellung von diversen Dienstleistungen durch eigene Mitarbeitende an den Mieter:



Die Abteilung Business Development unterstützt früh potenzielle Mieter aktiv bei Mieterausbauten und geht auf spezifische Bedürfnisse und steigende Anforderungen ein. Bei kurzfristigen Anfragen wie Mängeln oder individuellen Anliegen stehen die internen Hauswarte vor Ort oder die Bewirtschaftung als erster Kontaktpunkt zur Verfügung. Mieterinnen und Mieter werden aktiv dazu ermutigt, Nachhaltigkeitsaspekte wie Energieeffizienz, Wiederverwendbarkeit oder Raumklima bei der Planung ihres Mieterausbaus angemessen zu berücksichtigen. Dazu trägt auch der sogenannte Green Lease bei, der im Kapitel der Massnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels behandelt wird. Zusätzlich werden eigens erarbeitete Infoblätter abgegeben.

Sicherheit und Gesundheit der Mieterinnen und Mieter

In der Schweiz gelten strenge Sicherheitsvorschriften rund um den Bau und den Betrieb von Gebäuden. PSP Swiss Property hält sich stets an diese Regeln. Diese beinhalten Vorschriften der Feuerpolizei, Vorschriften zu Schallschutz, Anforderungen an Barrierefreiheit oder Mindesthöhen für Geländer und Brüstungen. Im Berichtsjahr hat es keine Verstösse gegen diese Vorgaben gegeben. Für den Betrieb in den Mietflächen liegt es im Verantwortungsbereich des Mieters, die Sicherheitsvorgaben zu erfüllen.

Unternehmensführung

Finanzielle Resilienz

Übersicht über relevante Auswirkungen, Risiken und Chancen

Positive Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> × Attraktive Dividendenpolitik – Finanzieller Beitrag zum Finanzhaushalt durch Steuern und Arbeitsplätze
Negative Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> × Finanzieller Engpass durch Nichteinhaltung von Zahlungsfristen
Chancen	<ul style="list-style-type: none"> × Besserer Zugang zu Kapital dank Verlinkung von Nachhaltigkeitskennzahlen mit Finanzierung
Risiken	<ul style="list-style-type: none"> × Finanzielle Schieflage durch Schwankungen im Wirtschaftsumfeld – Rechtsfolgen aus Nichteinhaltung von Zahlungsfristen

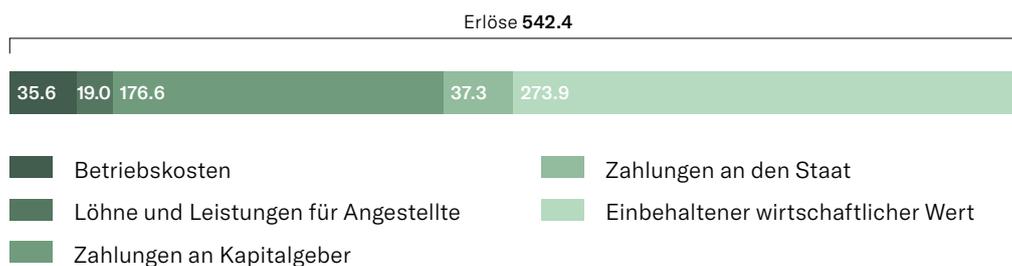
- × Als wesentlich identifiziert
- Als nicht wesentlich identifiziert

Finanzielle Resilienz ist gerade im Immobilienbereich ein entscheidender Eckpfeiler für den nachhaltigen Erfolg. Eine solide finanzielle Basis und ein vorausschauendes Risikomanagement ermöglichen es, auch in herausfordernden Marktbedingungen stabil und flexibel zu bleiben. Eine verantwortungsvolle Finanzplanung ermöglicht langfristiges Wachstum und Wertschöpfung. Der ständige Zugang zu Kapital ist dabei essenziell.

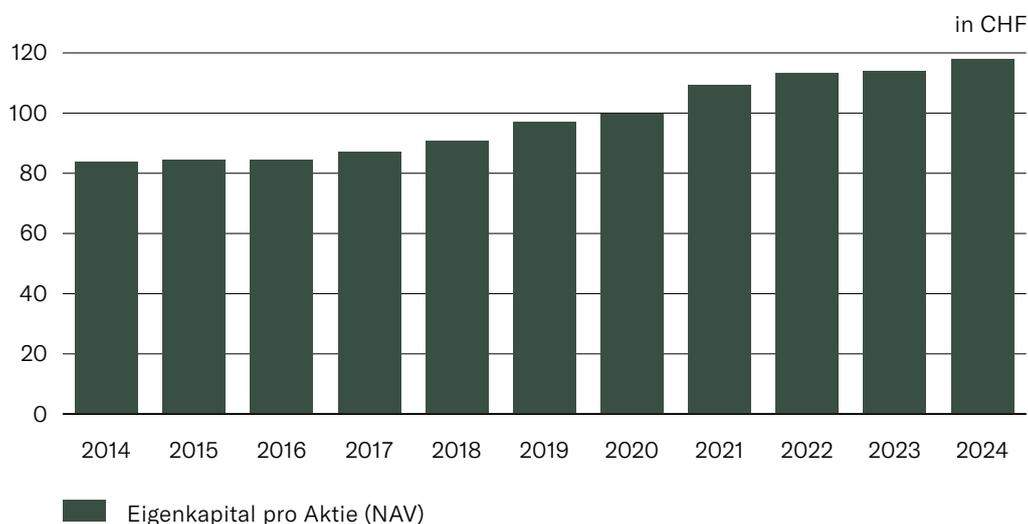
Finanzieller Erfolg

Die Qualität und die Erträge des Immobilienportfolios sollen laufend gesteigert werden. PSP Swiss Property hat eine attraktive Ausschüttungspolitik, bei der mindestens 70% des konsolidierten Jahresgewinns ohne Liegenschaftserfolg als Dividende an Aktionäre ausgeschüttet werden sollen. Die Dividende konnte in den letzten Jahren kontinuierlich erhöht werden.

Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert 2024 in CHF Mio.



Das Immobilienportfolio von PSP Swiss Property zeichnet sich durch eine hohe Werthaltigkeit aus und hat in der Vergangenheit kontinuierlich an Wert gewonnen. Dies spiegelt sich auch in der stabilen und positiven Entwicklung des Eigenkapitals pro Aktie (NAV) wider, der ein zuverlässiger Indikator für den nachhaltigen Erfolg des Unternehmens ist.



Zugang zu Kapital

Seit Jahren zeichnet sich PSP Swiss Property durch ein stetig wachsendes Immobilienportfolio aus, begleitet von einem konstant niedrigen Loan-to-Value von unter 40%. Auch dank dieser tiefen Verschuldungsrate konnte PSP Swiss Property ihre finanzielle Stabilität sichern und ein Moody's Credit-Rating von A3 aufrechterhalten. Dieses starke Rating stärkt das Vertrauen von Investoren und erleichtert den Zugang zu Kapital zu attraktiven Konditionen. Darüber hinaus ermöglicht die robuste Finanzstruktur eine hohe Flexibilität, um sowohl auf Marktveränderungen zu reagieren als auch langfristige Wachstumschancen zu nutzen.

Mit dem Green Bond Framework, welches im November 2022 publiziert wurde, hat PSP Swiss Property alle ausstehenden Anleihen in Green Bonds umklassifiziert und seither ausschliesslich Green Bonds emittiert. Die Mittel werden für die Finanzierung und Refinanzierung von Green Buildings verwendet, welche durch zwei Kriterien definiert werden: einerseits einen Mindestwert beim ESG-Liegenschaftsrating, andererseits einen schrittweise reduzierten Grenzwert bei der CO₂-Intensität, der sich am PSP Swiss Property CO₂-Absenkpfad orientiert. Zusätzlich zu den Anleihen wurden in einem weiteren Schritt die Bankkredite als Sustainability-linked Loans klassifiziert, deren Verzinsung an Nachhaltigkeitsziele geknüpft ist. PSP Swiss Property beobachtet, dass die Nachfrage nach nachhaltigen Finanzinstrumenten weiterhin stabil ist und einen vorteilhaften Zugang zum Kapitalmarkt bietet. Weitere Details dazu finden sich im Green Finance Reporting auf der PSP Swiss Property Website.

Instrument	Betrag am Ende der Berichtsperiode in TCHF	An Nachhaltigkeitsziele geknüpft
Ausstehende Green Bonds	2 180 000	100%
Ausstehende Sustainability-linked Loans	1 200 000	100%

Risikomanagement

Internes Kontrollsystem

Im Rahmen des Risikomanagements deckt ein internes Kontrollsystem alle wichtigen operativen Prozesse ab. Die Struktur des internen Kontrollsystems wird in einem Framework beschrieben, wobei die drei Dimensionen Governance, IT- und Prozesskontrollen berücksichtigt werden. Eine Risikokontrollmatrix fasst die einzelnen Prozesse zusammen. Das Framework und die Kontrollinstrumente werden regelmässig überprüft, um den Bedarf an Anpassungen aufgrund neuer Risiken oder veränderter Geschäftsprozesse zu identifizieren und Massnahmen einzuleiten.

Klimarisiken

Klimarisiken beziehen sich auf die potenziellen und tatsächlichen Auswirkungen des Klimawandels auf Unternehmen, Volkswirtschaften, Ökosysteme und die Gesellschaft. Es wird generell zwischen physischen (akuten und chronischen) Risiken und Übergangrisiken differenziert. PSP Swiss Property berichtet nach den Vorgaben von TCFD. Details dazu finden sich in der Tabelle auf Seite 290 f. und auf der PSP Swiss Property Website.

Cyber-Risiken

Cyber-Risiken umfassen alle potenziellen Gefahren, die durch den Missbrauch von Informationstechnologien entstehen können. Dazu zählen Bedrohungen für digitale Systeme, Daten und Netzwerke, die aus internen und externen Quellen resultieren. Um das Bewusstsein aller Mitarbeitenden für Cyber-Risiken weiter zu stärken, werden regelmässig Schulungen und Phishing-Tests durchgeführt und die Mitarbeitenden im Nachgang über Verbesserungsmöglichkeiten informiert. Auch wurden Massnahmen zur engeren Überwachung von Systemen und Endgeräten implementiert, so dass zum Beispiel ungewöhnliche Aktivitäten rasch erkannt werden können.

Verantwortungsvolle Unternehmensführung

Übersicht über relevante Auswirkungen, Risiken und Chancen

Positive Auswirkungen	× Erhöhte Transparenz durch regelmässige qualitativ hochstehende Berichterstattung
Negative Auswirkungen	× Potenzielle Verletzung der Datenschutzgesetze
Chancen	– Regulatorische Veränderung dank Engagement oder Lobbying – Erhöhte Transparenz von Nachhaltigkeitswerten auf Stufe Liegenschaft
Risiken	– Unsachgemässer Umgang mit schützenswerten Daten – Erfolgreiche Cyber-Angriffe – Keine oder späte Identifikation von Missständen im Unternehmen

× Als wesentlich identifiziert

– Als nicht wesentlich identifiziert

Verantwortungsvolle Unternehmensführung bedeutet, den langfristigen wirtschaftlichen Erfolg eines Unternehmens zu sichern, indem Werte und Interessen aller Stakeholder angemessen berücksichtigt werden und transparent über Ziele, Fortschritte und Herausforderungen berichtet wird. Neben dem Fokus auf erhöhte Transparenz beinhaltet das auch die Einhaltung von ethischen Standards, die Übernahme von sozialer Verantwortung und die Berücksichtigung der ökologischen Nachhaltigkeit. Dies stärkt das Vertrauen der Stakeholder und unterstreicht die Verlässlichkeit des Unternehmens. Auch in diesem Geschäftsjahr wurden keine wesentlichen Verstösse gegen Gesetze und Verordnungen identifiziert und es wurden keine Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- oder Monopolbildung eröffnet.

Gut verankerte Unternehmenswerte als Basis

Mit einer gelebten Unternehmenskultur, welche auf respektvollem Umgang, gegenseitiger Wertschätzung, Glaubwürdigkeit und offenem Dialog beruht, wird der Grundstein für ethisches Handeln gelegt. Anwendbare Gesetze und interne Kodizes, Richtlinien, Reglemente und Weisungen beschreiben oder regeln die Rechte und Pflichten unserer Mitarbeitenden und unserer Geschäftstätigkeit. Die Führungskräfte werden vorab zu neuen Weisungen und Richtlinien geschult. Kodizes, Richtlinien, Reglemente und Weisungen werden sämtlichen Mitarbeitenden auf internen Plattformen elektronisch bereitgestellt. Grundsätzlich liegt die Verantwortung für die Einhaltung und Umsetzung bei jedem einzelnen Mitarbeitenden. Die im Folgenden beschriebenen Kodizes und Richtlinien, welche von der Geschäftsleitung genehmigt wurden, sind auf der PSP Swiss Property Website verfügbar.

Verhaltenskodex

Der Verhaltenskodex beschreibt das von allen Mitarbeitenden der PSP Swiss Property bei ihren geschäftlichen Tätigkeiten erwartete Verhalten, wie es in Arbeitsvertrag und internen Reglementen und Weisungen festgehalten wird. Neue Mitarbeitende absolvieren verpflichtend eine Schulung, welche wichtige Aspekte des Verhaltenskodex abdeckt. Im Berichtsjahr wurden keine schwerwiegenden arbeitsrechtlichen Sanktionen für ein im Widerspruch zum Verhaltenskodex stehendes Verhalten ausgesprochen.

Richtlinie zur Achtung der Menschenrechte

Aufgrund eines Geschäftsmodells mit Tätigkeiten ausschliesslich in der Schweiz hat die Wesentlichkeitsanalyse ergeben, dass im Bereich Menschenrechte keine signifikanten Risiken bestehen. PSP Swiss Property bekennt sich zu ihrer unternehmerischen Verantwortung und zur Achtung von Menschenrechten gemäss internationaler Menschenrechtscharta, ILO-Grundprinzipien und UN-Leitprinzipien und bemüht sich, negative Auswirkungen auf die Menschenrechte in ihrem Geschäftsbetrieb zu verhindern. Im Berichtsjahr gab es keine schwerwiegenden bestätigten Menschenrechtsverletzungen innerhalb des Unternehmens.

Richtlinie und Weisung zur Bekämpfung von Korruption und Bestechung

Die Wesentlichkeitsanalyse hat ergeben, dass PSP Swiss Property dank des stabilen politischen und regulatorischen Umfelds in der Schweiz im Bereich Korruption und Bestechung keinen signifikanten Risiken ausgesetzt ist. Dennoch gehört die Immobilienbranche allgemein in Bezug auf Korruption und Bestechung zu den besonders risikobehafteten Sektoren, insbesondere bei grossen Immobilientransaktionen oder bedeutenden Einkaufsvolumen. PSP Swiss Property verfolgt eine Null-Toleranz-Politik gegenüber Korruption und Bestechung und hat eine entsprechende Richtlinie verfasst. Im Berichtsjahr gab es keine bestätigten Korruptionsfälle.

Insiderhandel-Weisung

Um Insiderhandel effektiv zu verhindern, werden Mitarbeitende regelmässig über die geltenden Handelsbeschränkungen und Handelssperrzeiten für Aktien von PSP Swiss Property informiert. Zusätzlich unterzeichnen Mitarbeitende, die an speziellen Projekten beteiligt sind, eine Erklärung, die sie auf die gesetzlichen Rahmenbedingungen und Sanktionen im Umgang mit vertraulichen, börsenrelevanten Informationen hinweist. Im Berichtsjahr gab es keine bestätigten Fälle von Insiderhandel.

Verhaltenskodex für Lieferanten und Dienstleister

PSP Swiss Property erwartet die Einhaltung aller geltenden Gesetze, Normen und Vorschriften, insbesondere im Bereich Sicherheit und Arbeitsrecht von ihren Vertragspartnern. Dazu zählen auch die Bestimmungen des Gleichstellungsgesetzes. Der entsprechende Verhaltenskodex beinhaltet zudem Vorgaben in Bezug auf ethisches Geschäftsgebaren, die Einhaltung von Menschenrechten und den Schutz der Umwelt. Bei Bauprojekten sind in den Verträgen mit Totalunternehmern oder bei Werkverträgen mit Unternehmen die Klauseln in Bezug auf minimale Lohn- und Arbeitsbedingungen, Kinderarbeit, Schwarzarbeit, Einhaltung des Kartellgesetzes und Antikorruption, Sicherheit und Gesundheitsschutz, Umweltschutz auf der Baustelle sowie Anforderungen bezüglich ökologischer Beschaffung direkt integriert.

Transparente Berichterstattung

PSP Swiss Property gewährleistet eine transparente Kommunikation zusätzlich zur quartalsweisen Berichterstattung durch die Einhaltung der Ad-hoc-Publizität bei wichtigen Ereignissen. Dabei wird nach international anerkannten Standards gearbeitet: Für die Finanzberichterstattung kommen die Richtlinien der IFRS Accounting Standards zur Anwendung, während die Nachhaltigkeitsberichterstattung in Übereinstimmung mit den GRI-Standards erfolgt. Ergänzend werden EPRA-Kennzahlen veröffentlicht, die kontinuierlich den höchsten Anforderungen genügen und seit Jahren mit dem EPRA Gold Award ausgezeichnet werden.

Schutz von Kundendaten und Datenschutz

PSP Swiss Property verarbeitet Personendaten gemäss dem Schweizer Datenschutzgesetz und setzt Sicherheitsmassnahmen zum Schutz dieser Daten ein. Sie sammelt die Daten über verschiedene Kanäle, darunter Websites, Apps, Dienstleistungen, Verträge und Kommunikationswege. Die erfassten Daten umfassen technische Informationen zur Nutzung der Website, Registrierungsdaten für Dienste, Kommunikationsdaten aus Interaktionen, grundlegende Stammdaten zu Geschäftsbeziehungen, Vertragsinformationen sowie Verhaltens- und Präferenzdaten zur Analyse und Optimierung der Dienstleistungen. Externe Parteien haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung, rechtmässige Löschung und Einschränkung der Verarbeitung ihrer Daten sowie das Recht, der Datenverarbeitung zu widersprechen. Entsprechende Anfragen können jederzeit an datainfo@psp.info gestellt werden. Im Berichtszeitraum gab es keine begründeten Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes von Kundendaten.

Hinweisgeberrichtlinie

PSP Swiss Property bevorzugt immer einen direkten Austausch mit den verschiedenen Stakeholdern. Zusätzlich verfügt sie über eine Hinweisgeberrichtlinie (Whistleblower-Policy) und ein webbasiertes Hinweisgebersystem, die PSP-Integrity-Line. Damit können Mitarbeitende und Dritte – seien dies Lieferanten, Kunden oder Geschäftspartner – mögliche Verstösse gegen Gesetz, Kodizes, Richtlinien und interne Reglemente melden – auf Wunsch auch anonym. Die interne Meldestelle analysiert die gemeldeten Anliegen und leitet relevante Vorfälle an die zuständigen Stellen, je nachdem letztlich zum CEO bzw. Verwaltungsrat weiter. Aktionäre können sich zudem an der Generalversammlung zu Wort melden. Im Berichtsjahr gab es keine Verstösse, die an den Verwaltungsrat gemeldet wurden. PSP Swiss Property veröffentlicht regelmässig Kontaktangaben inklusive E-Mail-Adressen des Verwaltungsratspräsidenten und des Sekretariats des Verwaltungsrats sowie ausgewählter Führungskräfte, so dass Anliegen und Beschwerden jederzeit kommuniziert werden können.

Anhang

EPRA-Reporting

Die Nachhaltigkeitskennzahlen der European Public Real Estate Association (EPRA) bieten eine standardisierte und transparente Grundlage zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienunternehmen. Die Berichterstattung orientiert sich an den EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR) Guidelines, um eine klare und vergleichbare Darstellung der ökologischen, sozialen und Governance-bezogenen Leistungen zu gewährleisten.

Die sBPR-Richtlinien der EPRA bieten eine konsistente Methode zur Messung der Nachhaltigkeitsleistung, ähnlich wie die BPR für die Finanzberichterstattung die Jahresabschlüsse börsennotierter Immobiliengesellschaften in Europa transparenter und vergleichbarer gemacht haben. Die Offenlegung basiert auf den Leitlinien für bewährte Praktiken und Empfehlungen, die im April 2024 publiziert wurden.

Die mit «▶» gekennzeichneten Informationen wurden im Berichtsjahr extern durch die Ernst & Young AG einer Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen. Der entsprechende Bericht findet sich auf der Seite 276 ff.

Weitere Informationen über EPRA und die Sustainability-Best-Practice-Richtlinien von EPRA finden sich auf der EPRA-Website: www.epra.com.

EPRA Nachhaltigkeitskennzahlen – Umwelt ►

EPRA-Code	Einheit	Indikator	Geltungsbereich
Energie			
Elec-Abs, Elec-LfL		Elektrizität	Eigentümer-bezogene Elektrizität (für Allgemeinflächen, Kühlung, Lüftung)
			Anteil Eigentümer-bezogene Elektrizität aus erneuerbaren Quellen ¹
			Mieter-bezogene Elektrizität für Mietflächen
DH&C-Abs, DH&C-LfL	kWh	Fernwärme und -kälte	Eigentümer-bezogene und an Mieter weitergegebene Fernwärme und -kälte
			Anteil Eigentümer-bezogene Fernwärme und -kälte aus erneuerbaren Quellen
Fuels-Abs, Fuels-LfL		Brennstoffe (Öl/Gas)	Eigentümer-bezogene Brennstoffe zur Produktion von an Mieter weitergegebener Wärme
			Anteil Eigentümer-bezogene Brennstoffe aus erneuerbaren Quellen
			Total Eigentümer-bezogene Energie²
		Energie Total	Anteil Eigentümer-bezogene Energie aus erneuerbaren Quellen
			Total Mieter-bezogene Energie
Photovoltaik-Anlagen und eigenproduzierte Elektrizität			
	kWp	Installierte Leistung	Installierte Leistung der Photovoltaik-Anlagen im Eigentum von PSP Swiss Property per Ende Jahr
	kWh	Produzierte Elektrizität	Produzierte Elektrizität durch eigene Photovoltaik-Anlagen
Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen)			
GHG-Dir-Abs		Direkt	Scope 1
GHG-Indir-Abs	Tonnen CO ₂ e	Indirekt	Scope 2 ³
			Scope 3.6 (Geschäftsreiseverkehr)
			Scope 3.13 (Mieterstrom)
		Total	Scope 1, Scope 2, Scope 3.6 (Geschäftsreiseverkehr)
Wasser			
Water-Abs, Water-LfL	m ³	Wasser	Eigentümer-bezogenes Wasser
Spezifisch			
Energy-Int	kWh/m ²	Energieintensität	Eigentümer-bezogene Energie ⁴
Water-Int	m ³ /m ²	Wasserintensität	Eigentümer-bezogenes Wasser
GHG-Int	kgCO ₂ e/m ²	THG-Intensität	Scope 1, Scope 2
GHG-Int	kgCO ₂ e/m ²	THG-Intensität	Scope 1, Scope 2, Scope 3.13 (Mieterstrom)
Zertifizierte Gebäude			
Cert-Tot	RE ESG Plus (Operational Building Certification, in % der gesamten vermietbaren Fläche)		
	LEED Gold, Minergie oder HPE (Design/Construction Certification, in % der gesamten vermietbaren Fläche)		

1 Der Anteil erneuerbarer Quellen wird aufgrund von effektiv abgeschlossenen Verträgen berechnet.

2 Diese Kennzahlen sind nicht heizgradtagbereinigt. Der heizgradtagbereinigte absolute Energieverbrauch für 2023 und 2024 ist 93 331 378 kWh bzw. 95 318 374 kWh. Der heizgradtagbereinigte «Like-for-like»-Energieverbrauch für 2023 und 2024 ist 87 317 333 kWh bzw. 90 853 703 kWh.

3 Market-based – für Scope 2 (Location-based) Emissionen siehe Seite 239, Abschnitt «Ausgewählte Umweltkennzahlen».

4 Diese Kennzahlen sind nicht heizgradtagbereinigt. Die heizgradtagbereinigte Energieintensität für 2023 und 2024 ist 99.29 kWh/m² bzw. 100.32 kWh/m².

Absolut (Abs)			Like-for-like (Lfl)			Abdeckungsgrad	Anteil Schätzungen
2023	2024	+/-	2023	2024	+/-		
27 474 059	25 822 633	-6.0%	23 994 575	23 765 223	-1.0%	100%	11.2%
99%	100%						
n.a.	67 930 014	n.a.				100%	12.1%
20 558 535	23 589 501	14.7%	20 177 718	21 097 084	4.6%	100%	2.0%
50%	49%						
39 121 821	37 284 599	-4.7%	37 142 225	36 129 259	-2.7%	100%	0.9%
20%	21%						
87 154 415	86 696 733	-0.5%	81 314 518	80 991 566	-0.4%		
52%	52%						
n.a.	67 930 014						
2 431	2 534						
1 573 825	1 731 337						
6 040	5 753	-4.8%	5 626	5 531	-1.7%		
2 333	2 706	16.0%	2 292	2 405	4.9%		
43	47	11.3%					
n.a.	910	n.a.					
8 415	8 506	1.1%					
402 594	456 156	13.3%	391 647	436 928	11.6%	100%	0.1%
92.72	91.25	-1.6%					
0.43	0.48	12.1%					
8.91	8.90	-0.1%					
n.a.	9.86	n.a.					
0.0%	99.3%						
8.5%	8.5%						

EPRA Nachhaltigkeitskennzahlen – Sozial

Mitarbeitende ►

EPRA-Code	Einheit	Indikator	Geltungsbereich	2023	2024
Diversität					
Diversity-Emp	% der Mitarbeitenden	Geschlechterverteilung	Verwaltungsrat ¹	80% ♂ / 20% ♀	67% ♂ / 33% ♀
			Geschäftsleitung	100% ♂ / 0% ♀	100% ♂ / 0% ♀
			Direktion	94% ♂ / 6% ♀	93% ♂ / 7% ♀
			Kader	55% ♂ / 45% ♀	51% ♂ / 49% ♀
			Mitarbeitende ohne Rang	21% ♂ / 79% ♀	18% ♂ / 82% ♀
			Hauswarte	95% ♂ / 5% ♀	100% ♂ / 0% ♀
Diversity-Pay	Verhältnis Frau zu Mann	Lohnvergleich Geschlecht ³	Verwaltungsrat ²	1	1
			Kader	1	0.96
			Mitarbeitende ohne Rang ⁴	0.97	0.97
Entwicklung, Ausbildung und Fluktuation					
Emp-Training	Ø Stunden pro Jahr und Mitarbeitenden	Ausbildung und Entwicklung ⁵		44.5 h	36.9 h
Emp-Dev	% der Mitarbeitenden	Leistungsbeurteilungen		88%	96%
Emp-Turnover	Anzahl Total	Neuanstellungen	Festangestellte Mitarbeitende	11	8
		Austritte		10	16
		Anzahl Mitarbeitende am Jahresende		123	115
		Neuanstellungsrate		8.9%	7.0%
	Rate in %	Fluktuation		8.1%	13.9%
Gesundheit und Sicherheit					
H&S-Emp	Verletzungen pro 200 000 Arbeitsstunden	Verletzungsrate		0.97	2.10
	Ausfalltage pro 200 000 Arbeitsstunden	Rate der Ausfalltage	Festangestellte Mitarbeitende	2.92	7.36
	% der geplanten Arbeitszeit	Abwesenheitsrate ⁶		1.8%	1.9%
	Anzahl Total	Todesfälle		0	0

1 Sämtliche Mitglieder des Verwaltungsrats sind älter als 50 Jahre.

2 Ohne Verwaltungsratspräsident, ohne Reisespesen und Zeitkompensation für internationale Mitglieder des Verwaltungsrats.

3 Der Lohnvergleich für die Geschäftsleitung wird nicht ausgewiesen, da es keine weiblichen Mitglieder der Geschäftsleitung gibt. Die Löhne der Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht offengelegt. Der Lohnvergleich für die Direktion wird aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes (zurzeit nur eine weibliche Direktorin) und der mangelnden Aussagekraft (kleine Anzahl Direktionsmitglieder) nicht ausgewiesen. Der Lohnvergleich für Hauswarte wird nicht ausgewiesen, da zurzeit keine Hauswartinnen angestellt sind.

4 Festangestellte Mitarbeitende ohne Hauswarte und Lernende.

5 Inklusiv interne und externe Ausbildung und Entwicklung.

6 Aufgrund der tiefen Mitarbeiterzahl schliesst die Abwesenheitsrate Langzeitabwesenheiten von über zwölf Wochen aus. Die Abwesenheitsrate einschliesslich langfristiger Abwesenheiten betrug 2.2% für 2024.

Liegenschaften

EPRA-Code	Einheit	Indikator	Geltungsbereich	2023	2024
Gesundheit und Sicherheit					
H&S-Asset	% der Liegenschaften	G&U-Überprüfung ¹	Liegenschaften unter operativer Kontrolle	100%	100%
H&S-Comp	Totale Anzahl	Anzahl Vorfälle im Bereich der Nichteinhaltung von G&U-Richtlinien	Liegenschaften unter operativer Kontrolle	0	0
Lokales Engagement					
Comty-Eng	% der Liegenschaften	% der Liegenschaften mit Initiativen zum lokalen Engagement ²		n.a.	n.a.

- 1 Qualitätsmanagement ist in den Prozessen der Gebäude und Areale implementiert. Bei jedem Neubau und jeder Sanierung werden die umfassenden Auflagen bezüglich Gesundheit und Sicherheit strikt eingehalten. Als Basis gelten nationale und örtliche Auflagen, Richtlinien der Schweizerischen Unfall-Versicherungsanstalt (SUVA) und des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) sowie interne Richtlinien. Im Betrieb gibt es laufende Gesundheits- und Sicherheitsüberprüfungen, welche teilweise über das Pflichtenheft der Hauswarte sichergestellt werden, teilweise über Serviceverträge.
- 2 Wird zurzeit nicht erhoben, da keine aussagekräftige Messbasis identifiziert wurde.

EPRA Nachhaltigkeitskennzahlen – Governance

EPRA-Code	Einheit	Indikator	Geltungsbereich	2023	2024
Zusammensetzung Verwaltungsrat					
Gov-Board	Anzahl Total	Exekutive Mitglieder	Verwaltungsrat	0	0
		Nicht-exekutive Mitglieder		5	6
		Unabhängige Mitglieder		5	6
		Unabhängige und nicht-exekutive Mitglieder mit Kompetenzen bezüglich umweltbezogenen und sozialen Themen ¹		3	4
	Jahre	Durchschnittliche Amtszeit der Mitglieder		8.2	7.8
Nomination und Auswahl					
Gov-Select	Text	Nominations- und Auswahlprozess	Verwaltungsrat	Siehe unten ²	Siehe unten ²
Interessens-konflikte					
Gov-Col	Text	Prozesse zur Vermeidung von Interessenskonflikten	Verwaltungsrat	Siehe unten ³	Siehe unten ³

- 1 Betrifft Corinne Denzler, Dr. Katharina Lichtner, Adrian Dudle und Henrik Saxborn. Siehe Details zu Kompetenzen im Abschnitt Corporate Governance im Geschäftsbericht 2024 (Seite 192 ff.).
- 2 Siehe Abschnitt zu Nominationsausschuss im Abschnitt Corporate Governance im Geschäftsberichts 2024 (Seite 201).
- 3 Siehe zum Thema Interessenkonflikte Abschnitt 3.5.2 im Abschnitt Corporate Governance (Seite 200 ff.) zum Thema Kreuzbeteiligungen Abschnitt Bedeutende Aktionäre Abschnitt 1.2 (Seite 186) und zum Thema Kreuzbeteiligungen Abschnitt 1.3 (Seite 186).



Ernst & Young AG
Maagplatz 1
Postfach
CH-8010 Zürich

Telefon: +41 58 286 31 11
www.ey.com/de_ch

An die Geschäftsleitung von
PSP Swiss Property AG, Zug

Zürich, 24. Februar 2025

Bericht des unabhängigen Prüfers über ausgewählte Nachhaltigkeitskennzahlen des Nachhaltigkeitsberichts

Wir wurden beauftragt, eine betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit ausgewählter Angaben und Indikatoren (einschliesslich Treibhausgasemissionen) im Nachhaltigkeitsbericht von PSP Swiss Property AG und ihrer konsolidierten Tochtergesellschaften (der Konzern) für das zum 31. Dezember 2024 endende Geschäftsjahr (der Bericht) durchzuführen.

Unsere betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit bezog sich auf nachfolgend ausgewählte Angaben und Indikatoren (einschliesslich Treibhausgasemissionen), die mit einem Symbol ► gekennzeichnet sind:

- ▶ EPRA Nachhaltigkeitskennzahlen – Umwelt auf Seiten 272-273
- ▶ EPRA Nachhaltigkeitskennzahlen – Mitarbeitende auf Seite 274

Wir haben keine Prüfungshandlungen für andere im Bericht enthaltene Informationen als für die im vorangegangenen Absatz beschriebenen durchgeführt und geben dementsprechend auch keine Schlussfolgerung zu anderen Informationen ab.

Anwendbare Kriterien

Der Konzern hat folgende Kriterien als anwendbar definiert (die anwendbaren Kriterien):

- ▶ EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines
- ▶ Selbst definierte Kriterien für Photovoltaik-Anlagen und eigenproduzierte Elektrizität

Eine Zusammenfassung dieser Standards kann der EPRA Homepage entnommen werden oder direkt dem Bericht.

Inhärente Grenzen

Die Genauigkeit und Vollständigkeit ausgewählter Angaben und Indikatoren (einschliesslich Treibhausgasemissionen) sind aufgrund ihrer Beschaffenheit und der Methoden zur Bestimmung, Berechnung und Schätzung dieser Daten mit inhärenten Grenzen verbunden. Ausserdem ist die Quantifizierung der Indikatoren für nichtfinanzielle Belange mit inhärenter Unsicherheit verbunden, da die wissenschaftlichen Kenntnisse zur Bestimmung der Faktoren für die Emissionsfaktoren und der Werte, die beispielsweise für die Kombination der Emissionen verschiedener Gase erforderlich sind, unvollständig sind. Unser Prüfungsbericht sollte daher im Zusammenhang mit dem Abschnitt „Berechnungsgrundlagen“ mit entsprechenden Definitionen und Verfahren zur Berichterstattung über nichtfinanzielle Belange gelesen werden.

Verantwortung der Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung ist verantwortlich für die Auswahl der anwendbaren Kriterien sowie für die Aufstellung und Darstellung der ausgewählten Angaben und Indikatoren (einschliesslich Treibhausgasemissionen) in allen wesentlichen Belangen entsprechend den anwendbaren Kriterien. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung angemessener interner Kontrollen, soweit dies für die Erstellung ausgewählter Angaben und Indikatoren (einschliesslich Treibhausgasemissionen) von Bedeutung ist, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen und Irrtümern sind.

Unabhängigkeit und Qualitätssicherung

Wir haben die Unabhängigkeits- und sonstigen beruflichen Verhaltensanforderungen des *International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards)* des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Kodex) eingehalten. Der IESBA Kodex legt fundamentale Grundsätze für das berufliche Verhalten bezüglich Integrität, Objektivität, beruflicher Kompetenz und erforderlicher Sorgfalt, Verschwiegenheit und berufswürdigen Verhaltens fest.

Unser Unternehmen wendet *International Standard on Quality Management 1* an, der verlangt, dass wir ein Qualitätsmanagementsystem entwerfen, einführen und betreiben, das Regelungen oder Massnahmen zur Einhaltung der beruflichen Verhaltensanforderungen, beruflichen Standards und anwendbaren rechtlichen und regulatorischen Anforderungen umfasst.

Unsere Verantwortung

Unsere Verantwortung ist es, auf der Grundlage der von uns erlangten Nachweise eine Schlussfolgerung zu den ausgewählten Angaben und Indikatoren (einschliesslich Treibhausgasemissionen) abzugeben.

Wir haben unsere betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 *Betriebswirtschaftliche Prüfungen ausser Prüfungen oder prüferische Durchsichten von vergangenheitsorientierten Finanzinformationen* durchgeführt. Nach diesem Standard haben wir Prüfungshandlungen zu planen und durchzuführen, um begrenzte Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ausgewählten Angaben und Indikatoren (einschliesslich Treibhausgasemissionen) frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind.

Erläuterung der durchgeführten Prüfungshandlungen

Die im Rahmen einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit durchgeführten Prüfungshandlungen weichen in ihrer Art und ihrem zeitlichen Ablauf von jenen zur Erlangung hinreichender Sicherheit ab und sind in ihrem Umfang weniger umfangreich, sodass dementsprechend eine geringere Sicherheit gewonnen wird, als wenn eine Prüfung zur Erlangung hinreichender Sicherheit durchgeführt worden wäre. Unsere Prüfungshandlungen sind darauf ausgerichtet, mit einem Zusicherungsgrad mit begrenzter Sicherheit als Basis für unsere Schlussfolgerung zu dienen, und erfüllen nicht alle Nachweise, die erforderlich wären, wenn ein Prüfungsauftrag mit hinreichender Sicherheit durchgeführt würde.

Obwohl wir bei der Festlegung der Art und des Umfangs unserer Verfahren die internen Kontrollen des Managements berücksichtigt haben, war unser Prüfungsauftrag nicht darauf ausgerichtet interne Kontrollen zu prüfen. Unsere Prüfungshandlungen umfassten keine Tests der Kontrollen oder die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Überprüfung der Aggregation oder Berechnung von Daten innerhalb von IT-Systemen.

Der Prozess der Quantifizierung von Treibhausgasemissionen unterliegt wissenschaftlichen Unsicherheiten, die sich aus unvollständigen wissenschaftlichen Erkenntnissen über die Messung von Treibhausgasen ergeben. Darüber hinaus unterliegen Treibhausgasemissionsberechnungen Schätzungs- (oder Mess-)unsicherheiten, die sich aus den Mess- und Berechnungsprozessen zur Quantifizierung von Emissionen im Rahmen der vorhandenen wissenschaftlichen Erkenntnisse ergeben.

Im Rahmen unserer Prüfung zur Erlangung beschränkter Sicherheit haben wir, unter anderem, folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- ▶ Beurteilung der Eignung der anwendbaren Kriterien und ihrer einheitlichen Anwendung
- ▶ Befragung wichtiger Mitarbeitenden zum Erlangen eines Verständnisses des Geschäfts- und Berichterstattungsprozesses, einschliesslich der Nachhaltigkeitsstrategie, der Grundsätze und des Managements,
- ▶ Befragung der Schlüsselpersonen des Konzerns, um ein Verständnis des Systems für die Nachhaltigkeitsberichterstattung während des Berichtszeitraums, einschliesslich des Prozesses zur Erhebung, Zusammenstellung und Berichterstattung der Angaben und Indikatoren, zu erlangen
- ▶ Überprüfung der korrekten Anwendung der Berechnungskriterien im Einklang mit den in den anwendbaren Kriterien dargelegten Methoden
- ▶ Analytische Prüfverfahren zur Unterstützung der Plausibilität der Daten
- ▶ Identifizierung und Prüfung der den Berechnungen zugrunde liegenden Annahmen
- ▶ Prüfung der zugrunde liegenden Ausgangsinformationen auf Stichprobenbasis, um die Richtigkeit der Daten zu überprüfen

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unsere Schlussfolgerung zu dienen.

Schlussfolgerung

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der dadurch erlangten Prüfungsnachweise sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die ausgewählten Angaben und Indikatoren (einschliesslich Treibhausgasemissionen) im Bericht von PSP Swiss Property AG nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den anwendbaren Kriterien erstellt worden sind.

Ernst & Young AG

Tobias Meyer
Verantwortlicher Partner

Leandra Wolf
Senior Manager

Berechnungsgrundlagen

Anpassungspolitik

Rückwirkende Anpassungen an Werten des Vorjahres und des Basisjahres erfolgen nur bei wesentlichen Änderungen (>10%) auf Konzernebene, insbesondere bei Anpassungen der Berechnungsmethodik oder Emissionsfaktoren. Im Berichtsjahr wurden keine wesentlichen Anpassungen vorgenommen.

Systemgrenze der Umweltkennzahlen

Die Umweltkennzahlen zum Immobilienportfolio beziehen sich auf alle Liegenschaften, welche während der gesamten Berichtsperiode als Anlageliegenschaften klassifiziert waren und die sich im Eigentum und unter operativer Kontrolle von PSP Swiss Property befanden. Während der Berichtsperiode gekaufte, verkaufte oder in Entwicklung befindliche Liegenschaften werden nicht einbezogen. Das «Like-for-like»-Portfolio umfasst nur diejenigen Liegenschaften, die sowohl im Berichtsjahr als auch im Vorjahr im Scope der Umweltkennzahlen waren.

Periode und Basisjahr

Die Berichtsperiode der EPRA-Umweltkennzahlen umfasst in der Regel den Zeitraum vom 1. Juli bis 30. Juni des darauffolgenden Jahres. Bei wenigen Liegenschaften weicht diese Periode in Abhängigkeit der Datenverfügbarkeit ab, beträgt jedoch immer ein volles Jahr. Die sozialen und Governance-bezogenen EPRA-Kennzahlen beziehen sich auf die gleiche Zeitperiode wie die Angaben in den Finanzberichten. Das Basisjahr für die Erhebung der Umweltkennzahlen ist 2019, in welchem eine umfassende Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt wurde und alle CO₂-Faktoren revidiert wurden. Es entspricht gleichzeitig dem Basisjahr des Absenkpfad.

Datenquellen

Die Umweltkennzahlen werden in der Regel aus den Rechnungsbelegen entnommen. Sind diese Daten nicht verfügbar, werden installierte Zähler zur Datenerfassung genutzt. Liegen auch diese nicht vor, werden Informationen aus der Heiz- und Nebenkostenabrechnung verwendet. Falls auch diese Option nicht zur Verfügung steht, erfolgen Schätzungen. Diese Schätzungen basieren auf Vorjahreswerten, vergleichbaren Liegenschaften oder eigenen Annahmen. Der Anteil der Schätzungen wird dabei entsprechend ausgewiesen.

Bezugsgrössen

Die Bezugsgrösse für die spezifischen Verbrauchswerte im Rahmen der EPRA-Umweltkennzahlen ist die vermietbare Fläche gemäss Finanzbericht. Die Bezugsgrösse für Energienachweise in der Schweiz oder Benchmarks wie REIDA ist die Energiebezugsfläche gemäss SIA 380. Die Energiebezugsfläche ist die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, die innerhalb der thermischen Gebäudehülle liegen und für deren Nutzung ein Beheizen oder Klimatisieren notwendig ist. Die Energiebezugsfläche wird brutto, d. h. aus den äusseren Abmessungen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte berechnet. Für den CO₂-Absenkpfad wird die Fläche nach den Vorgaben von CRREM gemäss IPMS2 Gross Internal Area verwendet. Die Summe der Flächen jeder Ebene eines Bürogebäudes bis zur massgeblichen inneren Raumbegrenzung werden dafür berechnet.

Photovoltaik-Anlagen und eigenproduzierte Elektrizität

Die rapportierte installierte Leistung der Photovoltaik-Anlagen per Ende Jahr umfasst die installierte Leistung in kWp aller Photovoltaik-Anlagen, die auf Liegenschaften der PSP Swiss Property sind. Die Kennzahl der durch eigene Photovoltaik-Anlagen produzierten Elektrizität orientiert sich an der gleichen Berichtsperiode wie die übrigen Umweltkennzahlen und umfasst den Eigenverbrauch, den Verkauf an Dritte sowie eine allfällige Einspeisung des produzierten Stroms.

Abfall

Die Berechnung der Abfallmengen aus dem Betrieb der Mieter erfolgt derzeit nach der GRESB-konformen Worst-Case-Schätzmethode und es werden nur die von PSP Swiss Property verwalteten Container einbezogen. Bei dieser Methode werden die Abfallmengen unter Berücksichtigung der Anzahl der Container und deren Volumens geschätzt, wobei davon ausgegangen wird, dass jeder Container bei jeder Leerung vollständig gefüllt ist (GRESB Standard and Reference Guide 2024: Anhang 6 – Schätzmethode).

Aufteilung nach Scope 1, 2 und 3

Die Zuordnung der Emissionen nach Scopes folgt dem GHG Protocol und dem Ansatz der Operational Control bzw. der Aufteilung nach eigentümer- vs. mieterkontrollierten Emissionen. Eigentümerkontrollierte Emissionen (insbesondere Wärmeerzeugung, Allgemeinstrom) werden den Scopes 1 und 2 zugeordnet. Für mieterkontrollierte Emissionen (insbesondere bei Mieterstrom oder Single Tenant), bei welchen die Vertragsbeziehung und die Abrechnung direkt zwischen Energieversorger und Mietendem bestehen, werden die Emissionen dem Scope 3, Kategorie 13 zugeordnet. Die Emissionen aus Geschäftsreiseverkehr von PSP Swiss Property Mitarbeitenden werden dem Scope 3, Kategorie 6 zugeordnet. PSP Swiss Property mietet keine Flächen von Drittparteien. Der von PSP Swiss Property eigens eingekaufte Strom für die in den eigenen Liegenschaften gemieteten Flächen ist unwesentlich und fließt in den gesamten Mieterstrom unter Scope 3 ein.

Treibhausgase

Die Berechnung der Treibhausgasemissionen beinhaltet für Scope 1 ausschliesslich CO₂-Emissionen. Für die Scopes 2 und 3 werden die Treibhausgase Kohlenstoffdioxid (CO₂), Methan (CH₄), Distickstoffmonoxid (Lachgas, N₂O), perfluorierte Kohlenstoffe (PFCs), Fluorkohlenwasserstoffe (HFCs), Stickstofftrifluorid (NF₃), Schwefelhexafluorid (SF₆) berücksichtigt. Biogene CO₂-Emissionen sind ausgeschlossen. Die bilanzierten CO₂-Emissionen werden aggregiert als CO₂-Äquivalente (CO₂e), basierend auf IPCC AR5 ausgewiesen.

Emissionsfaktoren

Die Umrechnung von Öl und Gas von den Volumen- bzw. Masseinheiten zu Energie erfolgt gemäss den Umrechnungsfaktoren nach SIA 380/1:2016 und bezieht sich auf den oberen Heizwert HO. Quellen für die CO₂-Faktoren:

- Scope 1: 2018 Climate Registry Default Emission Factors.
- Scope 2 (Market-based): Die Emissionsfaktoren basieren auf den methodischen Grundlagen von Alig, M., Tschümperlin, L., Frischknecht, R. (2017), sowie dem Elektrizitäts- und Fernwärmemix, der laut Vertrag und Angaben der Anbieter für die jeweilige Liegenschaft besteht. Alig, M., Tschümperlin, L., Frischknecht, R. (2017): Treibhausgasemissionen Strom- und Fernwärmemixe Schweiz gemäss GHG Protocol. Tabelle 2.1 (Elektrizität) / 3.3 (Fernwärme).
- Scope 2 (location-based) und Scope 3.13 Mieterstrom: Die Emissionsfaktoren basieren auf den methodischen Grundlagen von Intep, welche für den REIDA CO₂-Benchmark verwendet werden, sowie dem Update des Energiemix durch REIDA: Intep 2022: Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor. Bestimmung von Emissionsfaktoren nach Bilanzierungsregeln der KBOB und des GHG-Protokolls. Tabelle 16 (Elektrizität) / 4 (Fernwärme).
- Scope 3.6 Geschäftsreiseverkehr: Für die Emissionen aus Geschäftsreiseverkehr (Flugzeug, Auto, Zug) werden die Modelle von Mobitool und myclimate Schweiz verwendet.

Referenzkurve für CO₂-Absenkpfad

Um den CO₂-Absenkpfad in den Kontext der internationalen Klimaziele zu stellen, wird die Referenzkurve des Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) Risk Assessment Tool V2.04 und des entsprechenden CRREM Risk Assessment Reference Guide V2 vom September 2023 für den 1.5 °C-Klimapfad für Immobilien in der Schweiz abgebildet. Dieser wird nach Nutzungsverteilung im Portfolio abgebildet: Büro (65%), Retail Hauptgeschäftsstrasse (20%), Lodges/Freizeit und Erholung (10%) und Wohnen (5%). CRREM verwendet eine transparente Downscaling-Methode, die auf dem von der SBTi geförderten sektoralen Dekarbonisierungsansatz (SDA) basiert. Einige Zusatzfunktionen, die CRREM speziell für Immobilien anbietet, sind CO₂-Trajektorien für bestimmte Nutzungsarten und Länder. CRREM differenziert auch zwischen 1.5 °C und 2.0 °C.

Klimaszenarien

Zur Analyse der Klimarisiken wurden die die Klimaszenarien des repräsentativen Konzentrationspfads (Representative Concentration Pathway, RCP) des IPCC als Grundlage verwendet.

RCP 2.6, konsequenter Klimaschutz: Klimaschutzmassnahmen werden ergriffen. Mit einer umgehend eingeleiteten Senkung der Emissionen wird der Anstieg der Treibhausgase in der Atmosphäre bis in etwa 20 Jahren gestoppt. Damit lassen sich die Ziele des Pariser Klimaabkommens erreichen. Der Strahlungsantrieb im Jahr 2100 beträgt 2.6 W/m^2 im Vergleich zu 1850.

RCP 4.5, begrenzter Klimaschutz: Der Ausstoss von Treibhausgasemissionen wird zwar eingedämmt, aber der Gehalt in der Atmosphäre steigt noch weitere 50 Jahre. Das 2.0 °C -Ziel wird verfehlt. Der Strahlungsantrieb im Jahr 2100 beträgt 4.5 W/m^2 im Vergleich zu 1850.

RCP 8.5, kein Klimaschutz: Die Menschheit fährt wie bis anhin weiter, ergreift keine Klimaschutzmassnahmen und emittiert immer mehr Treibhausgase. Der durchschnittliche Temperaturanstieg bis Ende des Jahrhunderts beträgt 3 °C bis 4 °C . Der Strahlungsantrieb im Jahr 2100 beträgt 8.5 W/m^2 im Vergleich zu 1850.

Definition von Zeithorizonten für CDP und TCFD

Kurzfristig: 1–5 Jahre

Mittelfristig: 5–20 Jahre

Langfristig: 20–50 Jahre

Kennzahlen zum Personal

Die Kennzahlen in Bezug auf Angestellte basieren generell auf der absoluten Anzahl der Mitarbeitenden. Ausschliesslich die Kennzahlen zu Diversity Pay, H&S Emp und der Berechnung zum Verhältnis der Jahresgesamtvergütung des CEO zum restlichen Personal basieren auf Vollzeitäquivalenten. Die zugrunde liegenden Daten für die Berechnungen basieren auf dem Stand per 31. Dezember des Berichtszeitraums.

Die Kennzahlen werden bewusst nicht per Region aufgeteilt, da die einzelnen regionalen Niederlassungen zu klein für aussagekräftige Kennzahlen sind. Aus ähnlichen Gründen werden keine Aufteilungen basierend auf Angestelltenkategorien und Alterskategorien offengelegt.



GRI-Index

PSP Swiss Property hat in Übereinstimmung mit den GRI-Standards für den Zeitraum 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 berichtet. Für den Content Index – Essentials Service hat GRI Services überprüft, dass der GRI-Inhaltsindex in einer Art und Weise präsentiert wurde, die mit den Anforderungen an die Berichterstattung gemäss den GRI-Standards übereinstimmt, und dass die Informationen im Index klar dargestellt und für die Stakeholder zugänglich sind.

Der Nachhaltigkeitsbericht wird jährlich im Geschäftsbericht von PSP Swiss Property veröffentlicht. Der Bericht wurde am 25. Februar 2025 publiziert. Kontaktperson ist Patrick Thäler.

Allgemeine Angaben

GRI-Standard/Angabe	Ort	Auslassung Grund/Erklärung
GRI 1: Grundlagen 2021		
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021		
2-1 Organisationsprofil	Finanzbericht, S. 57 Corporate Governance, S. 187	
2-2 Entitäten, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigt werden	Finanzbericht, S. 61 Corporate Governance, S. 184	
2-3 Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle	Nachhaltigkeitsbericht, S. 285	
2-4 Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen	Nachhaltigkeitsbericht, S. 279	
2-5 Externe Prüfung	Nachhaltigkeitsbericht, S. 276–278	
2-6 Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen	Nachhaltigkeitsbericht, S. 232 f. Nachhaltigkeitsbericht, S. 234	
2-7 Angestellte	Nachhaltigkeitsbericht, S. 254 ff. Nachhaltigkeitsbericht, S. 274 Nachhaltigkeitsbericht, S. 284	
2-8 Mitarbeiter:innen, die keine Angestellten sind		Nicht anwendbar, Keine Mitarbeitenden, welche nicht fest angestellt sind vorhanden
2-9 Führungsstruktur und Zusammensetzung	Corporate Governance, S. 191 ff. Nachhaltigkeitsbericht, S. 232 f.	
2-10 Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans	Corporate Governance, S. 197 ff.	
2-11 Vorsitzende:r des höchsten Kontrollorgans	Corporate Governance, S. 192 ff.	
2-12 Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Beaufsichtigung der Bewältigung der Auswirkungen	Corporate Governance, S. 208 f. Nachhaltigkeitsbericht, S. 232 f.	
2-13 Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen	Corporate Governance, S. 206 f. Corporate Governance, S. 208 f. Nachhaltigkeitsbericht, S. 232 f.	
2-14 Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	Nachhaltigkeitsbericht, S. 232 f.	
2-15 Interessenkonflikte	Finanzbericht, S. 102 Corporate Governance, S. 197 ff.	
2-16 Übermittlung kritischer Anliegen	Nachhaltigkeitsbericht, S. 270	

GRI-Standard/Angabe	Ort	Auslassung Grund/Erklärung
2-17 Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans	Nachhaltigkeitsbericht, S. 235 f.	
2-18 Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans	Corporate Governance, S. 197 ff.	
2-19 Vergütungspolitik	Vergütungsbericht, S. 156 ff. Vergütungsbericht, S. 161 ff.	
2-20 Verfahren zur Festlegung der Vergütung	Vergütungsbericht, S. 151 ff. Vergütungsbericht, S. 153 f. Vergütungsbericht, S. 156 f. Vergütungsbericht, S. 159 f. Vergütungsbericht, S. 161 ff.	
2-21 Verhältnis der Jahresgesamtvergütung	Nachhaltigkeitsbericht, S. 260 f.	
2-22 Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung	Nachhaltigkeitsbericht, S. 228 f.	
2-23 Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen	Nachhaltigkeitsbericht, S. 267 ff.	
2-24 Einbeziehung der Verpflichtungserklärungen zu Grundsätzen und Handlungsweisen	Nachhaltigkeitsbericht, S. 267 ff.	
2-25 Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen	Nachhaltigkeitsbericht, S. 267 ff.	
2-26 Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen	Nachhaltigkeitsbericht, S. 270	
2-27 Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen	Nachhaltigkeitsbericht, S. 267 ff.	
2-28 Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	Nachhaltigkeitsbericht, S. 233	
2-29 Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	Nachhaltigkeitsbericht, S. 234	
2-30 Tarifverträge		Nicht anwendbar, Keine Tarifverträge vorhanden

Wesentliche Themen

GRI-Standard/Angabe	Ort	Auslassung Grund/Erklärung
GRI 3: Wesentliche Themen 2021		
3-1 Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen	Nachhaltigkeitsbericht, S. 235 f.	
3-2 Liste der wesentlichen Themen	Nachhaltigkeitsbericht, S. 230 f. Nachhaltigkeitsbericht, S. 235 f.	
Klimawandel		
GRI 3: Wesentliche Themen 2021		
3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeitsbericht, S. 230 f. Nachhaltigkeitsbericht, S. 237 ff.	
GRI 302: Energie 2016		
302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation	Nachhaltigkeitsbericht, S. 239 f. Nachhaltigkeitsbericht, S. 282	
302-3 Energieintensität	Nachhaltigkeitsbericht, S. 239 f. Nachhaltigkeitsbericht, S. 282	
302-4 Verringerung des Energieverbrauchs	Nachhaltigkeitsbericht, S. 272 f. Nachhaltigkeitsbericht, S. 282	
GRI 305: Emissionen 2016		
305-1 Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	Nachhaltigkeitsbericht, S. 239 f. Nachhaltigkeitsbericht, S. 279 ff.	
305-2 Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	Nachhaltigkeitsbericht, S. 239 f. Nachhaltigkeitsbericht, S. 279 ff.	
305-3 Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	Nachhaltigkeitsbericht, S. 239 f. Nachhaltigkeitsbericht, S. 279 ff.	
305-4 Intensität der Treibhausgasemissionen	Nachhaltigkeitsbericht, S. 239 f. Nachhaltigkeitsbericht, S. 279 ff.	
305-5 Senkung der Treibhausgasemissionen	Nachhaltigkeitsbericht, S. 272 f. Nachhaltigkeitsbericht, S. 279 ff.	
Materiallebenszyklus		
GRI 3: Wesentliche Themen 2021		
3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeitsbericht, S. 230 f. Nachhaltigkeitsbericht, S. 246 ff.	
Standortattraktivität		
GRI 3: Wesentliche Themen 2021		
3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeitsbericht, S. 230 f. Nachhaltigkeitsbericht, S. 250 ff.	
Engagiertes Team		
GRI 3: Wesentliche Themen 2021		
3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeitsbericht, S. 230 f. Nachhaltigkeitsbericht, S. 254 ff.	
GRI 401: Beschäftigung 2016		
401-1 Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	Nachhaltigkeitsbericht, S. 274 Nachhaltigkeitsbericht, S. 284	

GRI-Standard/Angabe	Ort	Auslassung Grund/Erklärung
401-2 Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden	Nachhaltigkeitsbericht, S. 260 f. Nachhaltigkeitsbericht, S. 284	
401-3 Elternzeit	Nachhaltigkeitsbericht, S. 256 f. Nachhaltigkeitsbericht, S. 284	
GRI 402: Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis 2016		
402-1 Mindestmitteilungsfrist für betriebliche Veränderungen	Nachhaltigkeitsbericht, S. 256	
GRI 403: Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz 2018		
403-1 Managementsystem für Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz	Nachhaltigkeitsbericht, S. 258	
403-6 Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter	Nachhaltigkeitsbericht, S. 258	
GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016		
404-1 Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	Nachhaltigkeitsbericht, S. 259 Nachhaltigkeitsbericht, S. 284	
404-3 Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmässige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten	Nachhaltigkeitsbericht, S. 259 Nachhaltigkeitsbericht, S. 284	
GRI 405: Diversität und Chancengleichheit 2016		
405-1 Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	Nachhaltigkeitsbericht, S. 274 Nachhaltigkeitsbericht, S. 260 f. Nachhaltigkeitsbericht, S. 284	
405-2 Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern	Nachhaltigkeitsbericht, S. 274 Nachhaltigkeitsbericht, S. 284	
GRI 406: Nichtdiskriminierung 2016		
406-1 Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemassnahmen	Nachhaltigkeitsbericht, S. 260 f.	
Mieterzufriedenheit		
GRI 3: Wesentliche Themen 2021		
3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeitsbericht, S. 230 f. Nachhaltigkeitsbericht, S. 262 f.	
Finanzielle Resilienz		
GRI 3: Wesentliche Themen 2021		
3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeitsbericht, S. 230 f. Nachhaltigkeitsbericht, S. 262 f.	
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016		
201-1 Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	Nachhaltigkeitsbericht, S. 264 f.	
201-2 Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen	www.psp.info/klimarisiken	

GRI-Standard/Angabe	Ort	Auslassung Grund/Erklärung
Verantwortungsvolle Unternehmensführung		
GRI 3: Wesentliche Themen 2021		
3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeitsbericht, S. 230 f. Nachhaltigkeitsbericht, S. 267 ff.	
GRI 206: Wettbewerbswidriges Verhalten 2016		
206-1 Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung	Nachhaltigkeitsbericht, S. 267 ff.	
GRI 418: Schutz der Kundendaten 2016		
418-1 Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes von Kundendaten und den Verlust von Kundendaten	Nachhaltigkeitsbericht, S. 270 ff.	

Unwesentliche Themen, zu denen transparenzhalber Angaben gemacht werden

GRI-Standard/Angabe	Ort	Auslassung Grund/Erklärung
GRI 303: Wasser und Abwasser 2018		
303-5 Wasserverbrauch	Nachhaltigkeitsbericht, S. 249	
GRI 304: Biodiversität 2016		
304-1 Eigene, gemietete und verwaltete Betriebsstandorte, die sich in oder neben Schutzgebieten und Gebieten mit hohem Biodiversitätswert ausserhalb von geschützten Gebieten befinden	Nachhaltigkeitsbericht, S. 248 f.	

TCFD – Übersicht und Roadmap

Fragen	Stand Reporting-Jahr
Governance	
a) Wie beaufsichtigt der Verwaltungsrat die klimabezogenen Risiken und Chancen?	– Orientierung via Risk-Report
b) Welche Rolle hat das Management bei der Bewertung und dem Management klimabezogener Risiken und Chancen?	– Management von klimabezogenen Risiken integriert in Nachhaltigkeits- und Risikoorganisation
Strategie	
a) Welche klimabezogenen Risiken und Chancen hat das Unternehmen über kurz-, mittel- und langfristige Zeiträume ermittelt?	– Beurteilung von Transitions- und physischen Risiken für verschiedene Klimawandelszenarien (RCP 2.6, RCP 4.5, RCP 8.5) und verschiedene Zeithorizonte, Identifikation von Liegenschaften mit erhöhten Risiken
b) Welche Auswirkungen haben die identifizierten klimabedingten Risiken und Chancen auf die Geschäftsbereiche, Strategie und Finanzplanung?	– Qualitative Abschätzung der Auswirkungen auf CapEx, OpEx, Mieteinnahmen, Nutzbarkeit bzw. Positionierung der Liegenschaften und Bewertung – Eingeleitete Massnahmen als Reaktion auf die Risiken und Chancen
c) Wie widerstandsfähig ist die Strategie des Unternehmens unter Berücksichtigung verschiedener klimabezogener Szenarien, einschliesslich eines 2 °C- oder niedrigeren Szenarios?	– Beurteilung des Portfolios im Hinblick auf erhöhte Transitions- und physische Risiken lässt auf gute kurz- bis mittelfristige Resilienz schliessen
Management	
a) Welches sind die Prozesse zur Identifizierung und Bewertung der klimabezogenen Risiken?	– Beschrieb der Prozesse zur Identifikation von regulatorischen Risiken, physischen Risiken, Marktrisiken und Reputationsrisiken; Bewertung auf Basis quantitativer (z. B. Climate-VaR für Transitionsrisiken, Risikoindizes für physische Risiken) und qualitativer Angaben
b) Welches sind die Prozesse für das Management klimabezogener Risiken?	– Beschrieb der Risikomanagementprozesse für die unterschiedlichen Arten von Risiken
c) Wie sind die in a) und b) beschriebenen Prozesse in das unternehmensweite Risikomanagement des Unternehmens integriert ?	– Risikomanagement zu Klimarisiken ist integriert in unternehmensweites Risikomanagement
Kennzahlen und Ziele	
a) Welche Kennzahlen werden zur Bewertung klimabezogener Risiken und Chancen (im Einklang mit Strategie und Risikomanagementprozess) berücksichtigt?	– KPI zu Energie- und Wasserverbrauch, CO ₂ -Emissionen, Anteil erneuerbarer Quellen – Verteilung der Risikoindizes und Kennzahlen im Portfolio für verschiedene Klimarisiken
b) Werden Scope 1-, Scope 2- und wo nötig Scope 3-Emissionen und damit verbundene Risiken offengelegt?	– Offenlegung Scope 1- und Scope 2-Emissionen (Market-based und Location-based) – Offenlegung von Scope 3, Kategorie 6 (Business-Travel) und Kategorie 13 (Downstream leased Assets) – Offenlegung von «eingebauten CO ₂ -Emissionen» der Neubauten
c) Was sind die Ziele bzw. Zielerreichung im Management klimabezogener Risiken und Chancen?	– CO ₂ -Absenkpfad: On track – Interpretation und Einschätzung der jährlichen Performance – Zu 100% erneuerbarer Strom bis 2025: bereits im 2024 zu 100% erreicht

Offenlegung**Nächste Schritte (2025+)**

Nachhaltigkeitsbericht, S. 232 f.

Nachhaltigkeitsbericht, S. 232 f.

www.psp.info/klimarisiken, S. 3 f.

- Vertiefte Analyse von spezifischen Risiken (z. B. Anzahl Hitzetage oder Hochwasser) bei ausgewählten Liegenschaften mit erhöhten Risiken
- Systematischere Erfassung der Massnahmen zur Klimawandeladaptation im Portfolio

www.psp.info/klimarisiken, S. 3 f.

- Konkrete Quantifizierung von finanziellen Auswirkungen im Falle von RCP 2.6 und RCP 8.5 für ausgewählte Liegenschaften
- Stärkerer Fokus auf eingebaute Emissionen und Zirkularität bei der Planung

Nachhaltigkeitsbericht, S. 245
www.psp.info/klimarisiken, S. 5 ff.

- Regelmässige Wiederholung der Beurteilung von Risiken und Chancen auf Basis einer vertieften Analyse

www.psp.info/klimarisiken, S. 10

www.psp.info/klimarisiken, S. 10

Nachhaltigkeitsbericht, S. 264 ff.

- Integration von quantifizierten Aussagen zu Klimarisiken im Risikobericht
- Evaluation einer Neustrukturierung der Risikokategorien zur besseren Sichtbarkeit der Klimarisiken

Nachhaltigkeitsbericht, S. 230 f.
Nachhaltigkeitsbericht, S. 239
Nachhaltigkeitsbericht, S. 272 f.
www.psp.info/klimarisiken, S. 5 ff.

Nachhaltigkeitsbericht, S. 239
Nachhaltigkeitsbericht, S. 272 f.
www.psp.info/scope-3

- Ermittlung von Methoden zur sinnvollen Berechnung von Scope 3, Kategorien 1 und 2: Purchased Goods and Services, Capital Goods

Nachhaltigkeitsbericht, S. 230 f.
Nachhaltigkeitsbericht, S. 237 ff.
Nachhaltigkeitsbericht, S. 240 f.

- Jährliche Prioritäten
- Konkretere Ziele im Bereich Begrünung und Biodiversität
- Entwicklung von konkreteren Zielen für Scope 3