

Fokus-Thema: CO₂-Absenkpfad in Anlehnung an CRREM

CRREM ist die führende globale Initiative zur Festlegung von Zielen für betriebliche CO₂-Emissionen von Immobilien («in-use Emissionen»; Scope 1+2), welche im Einklang mit den Zielen des Pariser Klimaabkommens stehen. In diesem Zusammenhang hat CRREM regional- und objektspezifische Dekarbonisierungspfade zur Begrenzung der globalen Erwärmung auf maximal 1.5 °C bzw. 2.0 °C bis zum Ende des Jahrhunderts veröffentlicht, so auch für die Schweiz. Durch die Festlegung von wissenschaftlich fundierten CO₂-Reduktionspfaden (Science-Based Targets Initiative, «SBTi») stellt sich CRREM der Herausforderung, die Risiken und Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Dekarbonisierung von Geschäftsliegenschaften abzuschätzen.

Mit dem Ziel zu eruieren, ob unser im Jahr 2021 kommunizierter CO₂-Absenkpfad kompatibel ist mit dem 1.5 °C-Ziel, haben wir einen Vergleich unseres Absenkpfaades mit den Dekarbonisierungspfaden von CRREM durchgeführt. In der Berechnung stützen wir uns grundsätzlich, mit gewissen Einschränkungen (siehe «Emissionsfaktoren»), auf die Annahmen und Guidelines des CRREM Risk Assessment Tools V2.04 und dem entsprechenden CRREM Risk Assessment Reference Guide V2 vom September 2023 («Reference Guide»). **Die darin enthaltenen Modellierungen sind nicht überall identisch mit unseren Annahmen des bereits existierenden Absenkpfaades. An diesem halten wir aber unverändert fest. Die Annahmen zu Ersatz von Heizsystemen und Renovationsmassnahmen gelten unverändert.**

Flächendefinition

Die Flächendefinition, die vom CRREM gefordert wird, entspricht der IPMS 2 Gross Internal Area. Dies bedeutet, dass die Summe der Flächen jeder Ebene eines Bürogebäudes bis zur massgeblichen inneren Raumbegrenzung gemessen wird. IPMS 2 ist ein international anerkannter Standard zur Definition von Immobilienflächen, insbesondere für Bürogebäude. Dieser Standard legt klare Richtlinien für die Berechnung von Büroflächen fest, um eine einheitliche und vergleichbare Grundlage für die Immobilienbranche zu schaffen. Im Durchschnitt ist die nach IPMS 2 bestimmte Flächengrösse etwa 40% höher als die Energiebezugsfläche, welche in den deutschsprachigen Ländern weit verbreitet ist.¹

Emissionsfaktoren

Die Emissionsfaktoren für Fernwärme und Strombezug sind gemäss Annahmen von CRREM an den entsprechenden Reduktionspfad des Stromnetzes gekoppelt. Das heisst, es wird angenommen, dass die Dekarbonisierung der Fernwärmequellen parallel zu derjenigen des Stromnetzes erfolgt. Diese Methode wird laut Reference Guide genutzt, da die Wärmeproduktion und -verteilung oft vom Strom abhängt. Bei unserem ursprünglich publiziertem Absenkpfad sind wir von konstant bleibenden Emissionsfaktoren ausgegangen. Energieverbräuche für Kälteanlagen werden dem Allgemeinstrom zugeordnet. Geplante Photovoltaik-Anlagen und deren anteilige Abdeckung des Stromverbrauchs sowie Kältemittelverluste aus Kühlanlagen werden im aktuellen Pfad nicht berücksichtigt. Weiter wird keine Normierung von ausserordentlichen Vermietungssituationen modelliert.

Planungszeitraum

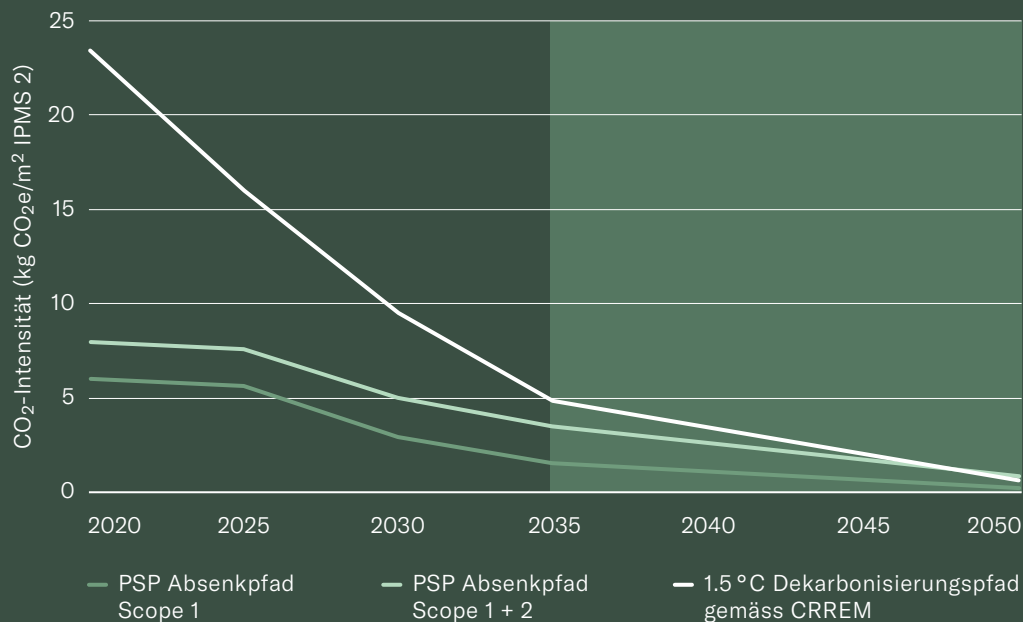
Für den vorliegenden Absenkpfad werden die geplanten energetischen Sanierungen und Heizungersätze sowie die entsprechenden Zielwerte bezüglich Energieverbrauch abgebildet. Es werden keine Akquisitionen und Devestitionen berücksichtigt. Wir haben die Absenkung bis 2035 gemäss unserem Investitionsplan modelliert. Je weiter der Planungszeitraum in der Zukunft liegt, desto ungenauer wird dessen Umsetzung, da wir beispielsweise bei Anschlüssen an Seewasser-Kühl- und Wärmenetze auch auf Drittparteien angewiesen sind. Der Zeitraum nach 2035 ist deshalb im nachfolgendem Absenkpfad schattiert.

¹ Detaillierte Erklärungen zur Energiebezugsfläche finden sich in den Abgrenzungen und Erklärungen zu den Kennzahlen auf S. 308.

CO₂-Absenkpfad in Anlehnung an CRREM

Nach Anwendung der zuvor beschriebenen Annahmen und Einschränkungen ergibt sich für PSP Swiss Property der folgende Absenkpfad. Benchmark ist der Dekarbonisierungspfad zur Erreichung des 1.5 °C-Ziels gemäss CRREM unter Berücksichtigung der anteiligen Nutzungsaufteilung des Liegenschaftsportfolios.²

Absenkpfad in Anlehnung an CRREM-Annahmen – PSP vs. 1.5 °C-Ziel



Wie in der Grafik ersichtlich, sind wir aus heutiger Sicht mit unserem Portfolio unter den beschriebenen Annahmen auf dem Weg, bis zum Jahr 2035 die Grenzwerte, die für die Erreichung der Pariser Klimaziele von einer maximalen Erhöhung von 1.5 °C notwendig sind, zu unterschreiten («1.5 °C Ziel aligned»). Ein externes unabhängiges Unternehmen hat unsere Berechnungsmethodik unter Berücksichtigung der gegebenen Annahmen und Einschränkungen von PSP Swiss Property als nachvollziehbar eingeschätzt.

Netto-Null-Ziel

Das Netto-Null-Ziel ist nicht nur Teil der Pariser Klimaziele, sondern auch Gegenstand des «Klima- und Innovationsgesetzes», dem die Schweizer Stimmbewölkerung in der Volksabstimmung vom 18. Juni 2023 zugestimmt hat. Die Schweiz soll demzufolge ab 2050 nicht mehr Treibhausgase in die Atmosphäre ausstossen, als durch natürliche und technische Speicher aufgenommen werden (Netto-Null-Ziel). Das Netto-Null-Ziel ist damit gesetzlich verankert.

An unserem Ziel einer Halbierung der spezifischen CO₂-Emissionen bis 2035 im Vergleich zu 2019 halten wir unverändert fest. Für die Jahre nach 2035 haben wir uns dazu verpflichtet, bis 2050 «Net Zero», d. h. das «Netto-Null-Ziel» für die betrieblichen CO₂-Emissionen (Scope 1, 2 und 3) zu erreichen.

Priorität 2024 Wir arbeiten derzeit daran, die Berechnung der erwarteten CO₂-Reduktionen direkt in das Sanierungsplanungstool zu integrieren und den Reduktionspfad dynamisch neu zu berechnen, falls sich die Zeitpläne bestimmter Projekte ändern. 2024 planen wir die Plausibilisierung, die Schulung und den Roll-Out der neuen Lösung.

² Weitere Erklärungen zum CRREM-Dekarbonisierungspfad finden sich in den Abgrenzungen und Erklärungen zu den Kennzahlen auf S. 308.