

ÜBERSICHT SCOPE 3 – REAL ESTATE

EINTEILUNG EINER IMMOBILIE NACH DEN KATEGORIEN DES GHG PROTOCOL – DIFFERENZIERT NACH UNTERNEHMENSTYP

| KATEGORIE & BESCHRIEB | DIREKTER INVESTOR | CORPORATE | PROJEKTENTWICKLER | GU / TU |
|--|---|---|--|---|
| Das Treibhausgasprotokoll (GHG Protocol) bietet mit seinen 15 Scope-3-Kategorien einen international anerkannten Rahmen für die systematische Erfassung und jährlicher Berichterstattung indirekter Emissionen entlang der Wertschöpfungskette. | Kapitalgeber: Tritt bei Neubauprojekten als Bauherrschafft auf, erwirbt Bestandesliegenschaften und hält diese im Portfolio mit Fokus auf Rendite. | Eigennutzung: Eigentümer und / oder Mieter von Immobilien zur Durchführung der Kerngeschäftstätigkeit. | Entwicklung, Planung und Errichtung neuer Immobilienprojekte mit anschließender Vermarktung bzw. direktem Verkauf der Liegenschaft. | Planung und Bau von Immobilien im Auftrag Dritter; Schlüsselfertige Entwicklung für Bauherrschaffen / Investoren. |
| Kategorie 1 – Eingekaufte Waren und Dienstleistungen Gewinnung, Herstellung und Transport von Waren und Dienstleistungen, die von dem berichtenden Unternehmen im Berichtsjahr gekauft oder erworben wurden und nicht anderweitig in den Kategorien 2-8 enthalten sind. | Modul B1-B3: Opex Aufwendungen während der Nutzungsphase, wie Instandhaltung und Reparatur; inkl. Transport dieser Güter. Entspricht Emissionen seitens Facility Management. | Modul B1-B3: Dito direkter Investor. | Nicht relevant, da alles aus der Herstellungs- & Errichtungsphase in die Kategorie 2 fällt. | Module A1-A5: Emissionen aus Herstellungs- und Errichtungsphase von Baumaterialien, Bauteilen und Gebäudeelementen (inkl. PV); zum Zeitpunkt der Beschaffung. |
| Kategorie 2 – Kapitalgüter Gewinnung, Herstellung und Transport von Kapitalgütern, die das berichtende Unternehmen im Berichtsjahr gekauft oder erworben hat. | Module A1-A5, B4, B5: Emissionen aus Herstellungs- und Errichtungsphase von Neubauten, PV, Instandsetzungen und Umbauten bzw. Erneuerungen; zum jeweiligen Zeitpunkt der Fertigstellung. | <u>Eigentum:</u> Modul A1-A5, B4, B5: Dito direkter Investor. <u>Miete:</u> Wenn Flächen angemietet werden, sind hier Emissionen aus Mieterausbau aufzuführen. | Module A1-A5: Emissionen aus Herstellungs- und Errichtungsphase von Neubauten (inkl. PV); zum Zeitpunkt der Fertigstellung. | Vorgelagerte Emissionen von Kapitalgütern wie Baumaschinen; sofern diese nicht anteilmässig unter der Kategorie 3.3 verrechnet werden. |
| Kategorie 3 – Energie- und brennstoffbezogene Aktivitäten Produktion und Transport von Brennstoffen und Energie, sowie Emissionen aus der Infrastruktur der Energiegewinnung, die das berichtende Unternehmen im Berichtsjahr gekauft oder erworben hat und die nicht bereits unter Scope 1 oder Scope 2 erfasst wurden. | Teilmodul B6: Vorgelagerte Emissionen aus der Beschaffung von Energie und Brennstoffen, welche in der Nutzungsphase verwendet werden; und nicht bereits in Scope 1 + 2 enthalten sind. | Teilmodul B6: Dito direkter Investor. | – | Emissionen, welche durch den Transport und die Produktion von Energie und Brennstoffen entstehen, welche für den Bau eingesetzt werden. |
| Kategorie 4 – Vorgelagerter Transport und Distribution Transport und Verteilung der vom meldenden Unternehmen gekauften Produkte zwischen den Tier-1-Lieferanten des Unternehmens und der eigenen Geschäftstätigkeit; in Fahrzeugen, welche nicht dem Unternehmen gehören oder die sie nicht kontrollieren. | Aus Immobiliensicht bereits in Kategorie 1+2 enthalten. – | Aus Immobiliensicht bereits in Kategorie 1+2 enthalten. – | Aus Immobiliensicht bereits in Kategorie 2 enthalten. – | Emissionen, welche durch den Transport der Materialien zur Baustelle und auf der Baustelle selbst entstehen, sind dieser Kategorie zuzuordnen. |
| Kategorie 5 – Im Betrieb anfallende Abfälle Entsorgung und Behandlung von Abfällen, die im Berichtsjahr in den Betrieben des berichtenden Unternehmens entstanden sind. Konkret betrifft dies für den Immobilienbereich Rückbau- und Entsorgungsarbeiten von Gebäuden und Gebäudeteilen. | Modul C1-C4: Emissionen, welche im Rahmen von Rückbau- und Entsorgungstätigkeiten anfallen, sind zum Zeitpunkt des Rückbaus zu bilanzieren. | <u>Eigentum:</u> Modul C1-C4: Dito direkter Investor. <u>Miete:</u> Es gilt lediglich die Rückbau- und Entsorgungsemissionen des Mieterausbaues zu bilanzieren. | Modul C1-C4: Emissionen, welche im Rahmen von Rückbau- und Entsorgungstätigkeiten anfallen, sind zum Zeitpunkt des Rückbaus zu bilanzieren. | Modul C1-C4: Emissionen, welche im Rahmen von Rückbau- und Entsorgungstätigkeiten anfallen, sind zum Zeitpunkt des Rückbaus zu bilanzieren. |
| Kategorie 6 – Geschäftsreisen Emissionen, die unmittelbar im Zusammenhang mit Geschäftsreisen im Geschäftsjahr anfallen. Ausgenommen sind Fahrzeuge im Besitz oder unter Kontrolle der Unternehmung (inkl. Mietfahrzeugen). Diese Emissionen werden dem Scope 1 oder Scope 2 angerechnet. | – | – | – | – |
| Kategorie 7 – Pendeln Emissionen, die im Geschäftsjahr durch die Arbeitswege der Mitarbeitenden entstehen. | – | – | – | – |
| Kategorie 8 – Angemietete oder geleaste Sachanlagen Emissionen von gemieteten Objekten, wenn diese für die Geschäftstätigkeit verwendet werden. Beinhaltet Energieverbräuche, wenn diese nicht bereits unter Scope 1 oder 2 berücksichtigt werden. Direkter Strombedarf ist immer unter Scope 2 ausgewiesen. | Falls Büroräumlichkeiten gemietet werden, sind diese unter „Corporate“ zu erfassen. | <u>Miete:</u> Teilmodul B6: Emissionen aus der Heizung und dem anteiligen Allgemeinstrom, sofern nicht bereits unter Scope 1+2 erfasst. | Falls Büroräumlichkeiten gemietet werden, sind diese unter „Corporate“ zu erfassen. | Falls weitere Maschinen dazu gemietet werden, müssen die Emissionen daraus hier aufgeführt werden. |
| Kategorie 9 – Nachgelagerter Transport und Distribution Transport und Vertrieb der vom berichtenden Unternehmen im Berichtsjahr verkauften Produkte zwischen den Standorten des berichtenden Unternehmens und dem Endverbraucher. | – | – | – | – |
| Kategorie 10 – Verarbeitung verkaufter Produkte Verarbeitung der im Berichtsjahr verkauften Zwischenprodukte durch nachgelagerte Unternehmen. | – | – | – | – |
| Kategorie 11 – Gebrauch / Nutzung verkaufter Produkte Die direkten Emissionen der Nutzungsphase verkaufter Produkte während ihrer erwarteten Lebensdauer. | Da die Liegenschaft beim Use Case Investor nicht als Produkt angeschaut wird, sind beim Verkauf die nachgelagerten Emissionen aus der Nutzungsphase nicht aufzuführen. | Nicht relevant – Begründung Dito direkter Investor. | Beim Projektentwickler versteht sich die Immobilie als Produkt. Modul B6: prognostizierte Betriebsemissionen der Nutzungsphase; Heizung und Strom. Modul B4: zukünftiger Ersatz. * | Grundsätzlich nicht relevant, da im Auftrag geplant und realisiert wird. Je nach Auftragsbeschreibung und Einflussmöglichkeit / Verantwortung, Bilanzierung analog Projektentwickler. |
| Kategorie 12 – End-of-Life Treatment verkaufter Produkte Emissionen, welche im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Rückbau und der Entsorgung verkaufter Produkte am Ende ihrer Lebensdauer entstehen. | Da die Liegenschaft beim Use Case Investor nicht als Produkt angeschaut wird, sind beim Verkauf die nachgelagerten Emissionen aus der Entsorgungsphase nicht aufzuführen. | Nicht relevant – Begründung Dito direkter Investor. | Beim Projektentwickler versteht sich die Immobilie als Produkt. Modul C1-C4: prognostizierte Emissionen während der Entsorgungsphase. * | Grundsätzlich nicht relevant, da im Auftrag geplant und realisiert wird. Je nach Auftragsbeschreibung und Einflussmöglichkeit / Verantwortung, Bilanzierung analog Projektentwickler. |
| Kategorie 13 – Vermietete oder geleaste Sachanlagen Emissionen, welche durch die unmittelbare Nutzung der Mietobjekte anfallen und nicht bereits in den Scope 1 oder 2 Emissionen abgebildet werden. Dabei handelt es sich um Scope 1 oder 2 Emissionen der Mietpartei (u.a. Mieterstrom, Kraftstoffe, etc.). | Teilmodul B6: Emissionen des betrieblichen Energieeinsatzes der Mieter; Strom, Wärme, Kraftstoffe und Abwasserreinigung, welche nicht bereits in Scope 1+2 enthalten sind. | Nicht relevant. Werden Flächen im Eigentum an Dritte vermietet, Erfassung unter "direkter Investor". | – | – |
| Kategorie 14 – Franchise Emissionen aus dem Geschäftsjahr, welche durch Franchising emittiert wurden. | – | – | – | – |
| Kategorie 15 – Investitionen Beschreibt die Scope 1 + 2 Emissionen aus Investitionen der Unternehmung im Geschäftsjahr, welche nicht bereits in den vorherigen Kategorien abgebildet sind. | Nur für "indirekten Immobilieninvestor" relevant: Modul B6: Scope 1+2 Emissionen aus den investierten Immobilien. | – | – | – |

VORGELAGERTE EMISSIONEN – "CRADLE TO GATE"

NACHGELAGERTE EMISSIONEN – "GATE TO GRAVE"