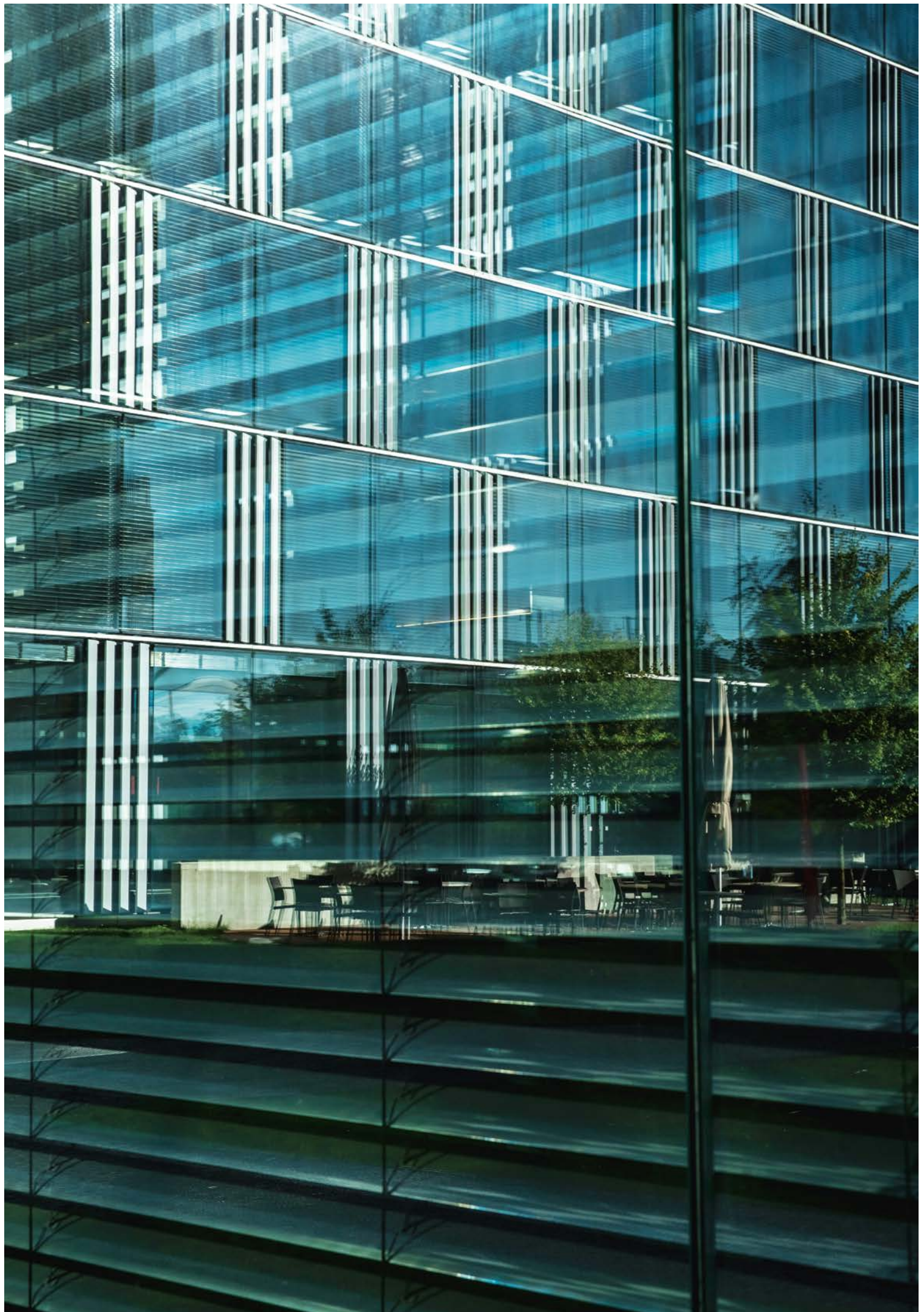




SWISS PRIME SITE

NACHHALTIGKEITS- BERICHT

2017



Inhalt

1 Einleitung

- 2 Vorwort
- 4 Ziele

7 Integriertes Management

- 8 Stakeholderdialog 2017
- 11 Wesentliche Themen
- 17 Integrierte Wertschöpfung
- 24 Nachhaltigkeit als Innovationstreiber
- 26 Nachhaltigkeitsroadmap Gruppe

41 Gruppengesellschaften

- 42 Swiss Prime Site Immobilien
- 52 Entwickeln und bauen für die nächste Generation
- 54 Wincasa
- 62 Gesellschaftliche Nachhaltigkeit wird grossgeschrieben
- 64 Tertianum
- 72 Selbstbestimmung in der Betreuung und Pflege
- 74 Jelmoli
- 82 Die drei Leben einer Delikatesse

85 Anhang

- 86 Objektangaben
- 90 Über diesen Bericht
- 92 GRI-Inhaltsindex

Nachhaltigkeitsbericht 2017

In diesem Jahr publiziert Swiss Prime Site erstmals einen Nachhaltigkeitsbericht. Dieser folgt den Standards der Global Reporting Initiative (GRI) und orientiert sich am Integrated Reporting Framework des International Integrated Reporting Council (IIRC).



Geschäftsberichte, das sind vor allem Zahlenwelten. Sie bilden die Realität eines Unternehmens, das heisst seine Geschäfte, seine Kunden und alle anderen Beteiligten, jedoch nur teilweise ab. Swiss Prime Site und ihre Gruppengesellschaften bewegen sich in einem sehr dynamischen Markt, wobei die Entwicklungen in den unterschiedlichen Bereichen einander bedingen und beeinflussen.

Vorwort

GRI 102-14

Agieren in einem sich verändernden Umfeld

Bevölkerungszahl und -struktur der Schweiz ändern sich stetig. Das wirkt sich auf die Nachfrage nach Immobilien aus. Das wachsende Bewusstsein für nachhaltige Wirtschafts- und Lebensformen prägt die Ansprüche unserer Kunden – wie auch der Gesellschaft – immer deutlicher. Bautechnische Standards entwickeln sich weiter. Der Ressourceneinsatz beim Bau und bei der Gebäudenutzung sinkt. Intelligente Regeltechnik, das sogenannte Smart Home, treibt den Trend zur nachhaltigen Nutzung von Energie und Wasser voran und erhöht gleichzeitig den Nutzerkomfort. Das gilt auch für den Einsatz neuer Regeltechnik in gewerblich oder industriell genutzten Gebäuden. Im Kundenkontakt wird die elektronische Kommunikation immer wichtiger. Digitale Instrumente sind unverzichtbar geworden für das Gebäudemanagement oder aber für die Analyse und Bewertung von Bestandsliegenschaften und neuen Projekten.

Die Politik und die Gesetzgebung nehmen einige dieser Entwicklungen auf. Sie schreiben Mindestanforderungen fest und entwickeln neue Standards. Sie regulieren

aber auch die finanztechnischen Rahmenbedingungen, und sie können die Investitionsmöglichkeiten erleichtern oder einschränken, wie die Diskussion um die Lex Koller zeigt.

Integrated Reporting schafft Transparenz

Wir möchten für alle Stakeholder Wert schaffen und arbeiten dabei nach ethischen Leitlinien. Weil ein klassischer, zahlenorientierter Geschäftsbericht das nicht ausreichend transparent machen kann, ergänzen wir unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung um das Element des Integrated Reporting. Künftig sollen ökonomische und finanzielle Dimensionen nicht mehr isoliert dargestellt, sondern im Zusammenhang mit dem gesellschaftlichen Umfeld präsentiert werden. Mit anderen Worten: Wir möchten nicht nur Ergebnisse vorstellen, sondern darüber reden, was wir tun, mit welchen Ressourcen wir arbeiten und wie wir diese nachhaltig einsetzen.

Die Ressourcen, die wir einsetzen, nennen wir Kapitalien. Dazu gehören Finanzkapital, physisches Kapital, intellektuelles Kapital, Humankapital, Beziehungskapi-

tal und natürliches Kapital. Diese etwas technischen Begriffe füllen sich mit Leben, wenn wir mit ihnen die Arbeit unserer Gruppengesellschaften beschreiben.

Überblick über das Geschäftsjahr 2017

An dieser Stelle möchte ich aber auch einen kurzen Überblick über den Geschäftsverlauf im Jahr 2017 geben. Wir haben im vergangenen Jahr an der erfolgreichen Strategie festgehalten, uns in den Gruppengesellschaften stark auf die Kernkompetenzen zu fokussieren und unterstützende Aktivitäten wie Baurealisierung, Facility Management oder Immobilienbewertungen an kompetente externe Dienstleister auszulagern oder von Fall zu Fall dazuzukaufen.

In den Geschäftsfeldern der Gruppengesellschaften – im Portfolio und Asset Management, beim Immobilienkauf und -verkauf, in der Entwicklung von Einzelimmobilien und grösseren Arealen, bei der Bewirtschaftung und im Geschäftsfeldmanagement – haben wir gute Ergebnisse erzielt. Der Ertrag aus der Vermietung von Immobilien betrug rund CHF 470 Mio. im Vergleich zu CHF 453 Mio. im Vorjahr. Der Leerstand hat sich noch einmal reduziert, auf 5.2%. Dies ist ein deutliches Anzeichen für eine gelungene Kundenbindung und eine passgenaue Ausrichtung auf die Nachfrage in unseren Marktgebieten.

Die Nettorendite aus dem Immobilienportfolio betrug wie im Vorjahr 3.7%. Swiss Prime Site hat Immobilien für CHF 284 Mio. erworben und durch den Verkauf von Immobilienentwicklungen einen Erfolg in Höhe von rund CHF 28 Mio. erzielt. Die Projektpipeline wird durch das Geschäftsfeld Leben im Alter geprägt, da aufgrund der Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur die Nachfrage in allen Qualitätssegmenten steigen wird. Im Bereich Immobilienentwicklung wird die künftige Projektpipeline auf CHF 2.1 Mrd. beziffert.

Investition in Qualität statt in Volumen

Die Gruppengesellschaften Wincasa und Tertianum haben ihren Betriebsertrag auf einem sehr guten Ni-

veau weiter erhöhen können. Die Strategie, vorrangig in Qualität statt in Volumen zu investieren, bewährt sich. Die wirtschaftliche Basis der Gruppe hat sich gefestigt: ein positives Ergebnis für unsere Aktionäre und Aktionärinnen, aber auch für unsere Mitarbeitenden, unsere Immobilienkunden und Mieter, unsere Kooperationspartner und Dienstleister und natürlich für alle anderen, die mit Swiss Prime Site verbunden sind.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre mit neuen Einblicken in die Tätigkeiten von Swiss Prime Site und ihren Gruppengesellschaften!



René Zahnd
Chief Executive Officer

Ziele

Die kurz- und mittelfristigen Ziele, entsprechende Massnahmen und Verantwortlichkeiten werden innerhalb der Nachhaltigkeitsroadmap festgehalten, und sie sind integraler Bestandteil des jährlichen Businessplanprozesses für die gesamte Gruppe. Gleichzeitig wird die Zielerreichung aus dem Vorjahr beurteilt, und im Fall der Nichterreichung werden zusätzliche Massnahmen definiert. Nachhaltigkeitsziele werden auf Gruppenstufe und für die einzelnen Gruppengesellschaften entlang aller sechs Dimensionen der Nachhaltigkeitsroadmap formuliert. Dennoch gibt es eine klare Fokussierung bei der Kommunikation der Ziele für die Jahre 2018 und 2018+: Während die übergeordneten Ziele der Gruppe in allen Dimensionen beschrieben werden, richtet sich der Fokus im operativen Geschäft auf die Themen Arbeitsumfeld, Digitalisierung und Steigerung der Energieeffizienz im Betrieb und im Immobilienportfolio.

Die Frage, ob die selbst gesetzten Ziele ambitioniert genug sind, muss sich jedes Unternehmen von Neuem stellen. Insbesondere bei der Formulierung von langfristigen Zielen gilt es zu beachten, dass zahlreiche exogene Faktoren die Zielerreichung massgeblich mitbeeinflussen können und daher Unsicherheit darüber aufkommt, ob die Ziele als verbindliche Vorgaben frühzeitig nach aussen kommuniziert werden sollen. Erst durch eine ganze Reihe von Massnahmen über mehrere Jahre hinweg können langfristige Ziele erreicht werden. An vorderster Stelle stehen für Swiss Prime Site nebst der Effizienzsteigerung durch Digitalisierung die kontinuierliche Senkung der Fluktuationsrate, die nochmalige Erhöhung des Frauenanteils in Kaderfunktionen und die Festlegung und Einhaltung eines Absenkpades nach «Science Based Targets» für das Immobilienportfolio.

Das haben wir 2017 erreicht:



Stakeholder

Mit dem ersten Stakeholderdialog wurde die Wesentlichkeit der Roadmapthemen überprüft und ergänzt.



Finanzielle Exzellenz

Die Gruppe hat die zu Beginn des Berichtsjahres kommunizierten Ziele erreicht und partiell übertroffen.



Compliance und gesellschaftliches Engagement

Die gruppenweiten IT-Richtlinien wurden eingeführt und um die Grundlagen für das umfassende Datenschutzkonzept 2018 erweitert.



Nachhaltige Investments und Dienstleistungen

Durch den Erhalt der Primärkonstruktion wurde eine Einsparung an grauer Energie in Höhe von 26 750 MWh im Projekt Schönburg, Bern, nachgewiesen.



Schonender Umgang mit der Umwelt

Ein umfassendes Berichterstattungs- und Datenerfassungskonzept wurde entwickelt und implementiert. Erstmals wurden auch die Ressourcenverbräuche der einzelnen Gruppengesellschaften ausgewertet.



Attraktives Arbeitsumfeld

81 Mitarbeitende nahmen an der Kaderausbildung im Bereich Leadership teil. Im Unternehmen absolvierten rund 400 Lehrlinge und 78 Praktikantinnen und Praktikanten ihre Ausbildung.

Swiss Prime Site

	Ziele 2018	Ziele 2018+
Stakeholder	Ausbau des Stakeholderdialogs und des Netzwerks mit Start-ups	Durchführung zweites Stakeholderpanel und Publikation NHB 2018/2019
Finanzielle Exzellenz	Entwicklung von Szenarien zu möglichen Risiken des Klimawandels auf die Geschäftstätigkeit von Swiss Prime Site	Berichterstattung zu Szenarien gemäss den Empfehlungen der TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures)
Compliance und gesellschaftliches Engagement	Rezertifizierung Code of Conduct durch alle Mitarbeitenden	Überprüfung Funktionstauglichkeit des Datenschutzkonzepts 2018
Nachhaltige Investments und Dienstleistungen	Vereinheitlichung der BIM-Vorgaben für alle Neubautwicklungen	Alle Neubautwicklungen auf Grundlage von BIM (Building Information Modeling)
Schonender Umgang mit der Umwelt	Erhebung Umweltkennzahlen nach CO ₂ -Bilanzierungskonzept	Reduktion der umsatzbezogenen CO ₂ -Emissionen um mindestens 5%
Attraktives Arbeitsumfeld	Fortsetzung Kaderschulungen Start Trainee-Programm	Senkung der durchschnittlichen Fluktuationsrate unter 18%

Swiss Prime Site Immobilien

	Ziele 2018	Ziele 2018+
	Alle Entwicklungsprojekte nach den Kriterien des SNBS überprüft	Nachhaltigkeitszertifizierung von mindestens zwei Neubauprojekten
	Entwicklung Absenkpfad nach 2-Grad-Ziel	Bilanzierung Umweltkennzahlen für Betrieb und Drittmierer
	Durchführung Mitarbeiterbefragung	Absenzrate unter 2%

Wincasa

	Ziele 2018	Ziele 2018+
	Digitalisierung Prozesse: Weiterentwicklung MyWincasa	Etablierung Mobilitätskonzept bei Reduktion der CO ₂ -Emissionen um 5%
	Erhebung Umweltkennzahlen nach CO ₂ -Bilanzierungskonzept	Bilanzierung Umweltkennzahlen für Betrieb und Mobilität
	Lancierung Career-Website	Absenzrate unter 2.5%

Tertianum

	Ziele 2018	Ziele 2018+
	Digitalisierung Prozesse: Einführung SAP und careCoach in der Deutschschweiz und im Tessin	Digitalisierung Prozesse: Einführung SAP und careCoach in der Romandie
	Reduktion der Leerstandsquote um mindestens 5% auf Basis Bestand 2017	Bilanzierung Umweltkennzahlen für Betrieb
	Einführung einheitliches Lohnsystem in der Deutschschweiz und im Tessin	Einführung einheitliches Lohnsystem in der Romandie

Jelmoli

	Ziele 2018	Ziele 2018+
	Digitalisierung Prozesse: Einführung elektronisches Vertragsmanagement	Bilanzierung Lieferanten nach Kriterien der Nachhaltigkeit
	Weitere Reduktion des Verkaufs von Echtpelz-Produkten nach Absprache mit dem Tierschutz	Bilanzierung Umweltkennzahlen für Betrieb
	Durchführung Kundenbefragung	Absenzrate unter 3%

INTEGRIERTES MANAGEMENT

Stakeholderdialog 2017

Die Nachhaltigkeitsstrategie von Swiss Prime Site wird stetig weiterentwickelt. Dafür sind Reflexion, aber auch Rückmeldungen durch Aussenstehende essenziell. Im Berichtsjahr hat Swiss Prime Site in diesem Zusammenhang erstmalig ein Stakeholderpanel durchgeführt. Dafür wurden Exponenten verschiedener Anspruchsgruppen eingeladen. Sie stellten die Nachhaltigkeitsstrategie, die Wesentlichkeit der angegangenen Themen sowie die Ziele und Massnahmen in einer offenen Diskussion mit folgenden Teilnehmenden auf den Prüfstand:

- Lucia Döbeli, Head Public Affairs, Swiss Life
- Daniela Zimmermann, Inhaberin und Geschäftsführerin, Concreda
- Christophe Berger, CEO, NTT Data Switzerland
- Jöri Engel, CEO, Swisscom Immobilien
- Prof. Dr. François Höpflinger, Leiter Zentrum für Gerontologie, UZH
- Vincent Kaufmann, Direktor, ETHOS
- Dr. Gerhard Wagner, Leiter ESG Solutions, Swisscanto Invest
- Beat Zahnd, Leiter Departement Handel, Migros

Vorbereitung und Durchführung des Panels

Für das erste Panel wurde der Teilnehmerkreis bewusst klein gehalten. Dennoch konnten für alle wesentlichen Kompetenzbereiche Repräsentanten der unterschiedlichen Anspruchsgruppen und deren Sichtweisen berücksichtigt werden: Politik und Wirtschaft, IT und Digitalisierung, Nutzer und Kunden, gesellschaftliche und wirtschaftliche Ethik, Investoren, Retail.

Im Vorfeld erhielten die externen Stakeholder den Geschäftsbericht 2016 und das darin enthaltene, gemäss GRI-Standards verfasste Kapitel «Unternehmerische Verantwortung» zusammen mit einem Onlinefragebogen. Die Umfrage wurde zeitgleich auch von der Gruppenleitung und Vertretern des Senior Managements bearbeitet. So sollten im Bericht wiedergegebene Inhalte auf ihre Wesentlichkeit hin überprüft werden und noch ergänzende Fragestellungen oder Themen integriert werden.

Das Panel wurde von CEO René Zahnd und Urs Baumann, Head Sustainability & Innovation, geleitet und von einer unabhängigen Person protokolliert. Zuerst wurden das Unternehmen und dessen Tätigkeiten kurz

vorgelegt. Dann wurden die Umfrageresultate durch das Beratungsunternehmen Sustainerv, das Swiss Prime Site im Bereich Nachhaltigkeit unterstützt, präsentiert. Die anschliessende moderierte Diskussion dauerte zweieinhalb Stunden. Im Nachgang wurde sie zu einem offiziellen Panelstatement ausformuliert und in einem Antwortschreiben gewürdigt und verdankt.

Die beiden Originaldokumente sind im Downloadbereich der Website von Swiss Prime Site verfügbar. Nachstehende Inhalte und Aussagen sind teilweise verkürzt wiedergegeben. Die Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse sind im nachfolgenden Kapitel zusammengefasst.

Panelstatement

Das Stakeholderpanel anerkennt die bisherigen Schritte von Swiss Prime Site im Bereich Nachhaltigkeit. Es schätzt die umfassende Nachhaltigkeitsberichterstattung und die Bereitschaft zum offenen Dialog. Mit der Berichterstattung gemäss den Standards der Global Reporting Initiative (GRI) übernimmt Swiss Prime Site eine Vorreiterrolle in der Branche. Dabei fragt sich, inwieweit Nachhaltigkeit im Unternehmen operationalisiert und von den Mitarbeitenden mitgetragen werden kann.

Das grösste Weiterentwicklungspotenzial identifizieren die Panelmitglieder bei konkreten Nachhaltigkeitszielen und entsprechenden Messgrössen. Zudem ermutigen sie Swiss Prime Site, das unternehmerische Profil im Bereich Nachhaltigkeit zu schärfen, Synergien im Konzern aufzuzeigen und die Vorreiterstellung zu festigen.

Die Panelmitglieder sind der Auffassung, dass Swiss Prime Site die wichtigsten Nachhaltigkeitsthemen in der Berichterstattung berücksichtigt und umfassend darstellt. Sie empfehlen, die verbindenden Elemente zwischen den Gruppengesellschaften und die damit verbundene einzigartige Positionierung von Swiss Prime Site stärker hervorzuheben. Als mögliche Themen, die alle Gruppengesellschaften betreffen, werden Urbanisierung, Intergenerationalität und Lebensraumgestaltung angeführt. Damit die Glaubwürdigkeit der Berichterstattung noch höher ist, regt das Stakeholderpanel an, die gesetzten Nachhaltigkeitsziele in den Bericht aufzunehmen, transparent über den Fortschritt bei der Zielerreichung zu berichten und gleichzeitig

Stakeholderdialog
2017

GRI 102-42

GRI 102-43

GRI 102-44

anhand illustrativer Beispiele auch Zielkonflikte aufzuzeigen.

Die Panelmitglieder begrüßen das Ziel von Swiss Prime Site, den Energieverbrauch und den damit verbundenen CO₂-Ausstoss des Immobilienportfolios zu senken. Sie empfehlen die Entwicklung eines CO₂-Reduktionsziels, das sich am globalen 2-Grad-Ziel des Pariser Abkommens orientiert, und wünschen sich eine konkrete Formulierung von Teilzielen. Die Nachhaltigkeitszertifizierung der Portfolio-Immobilien wird von den Panelmitgliedern empfohlen. Allerdings wird von Swiss Prime Site erwartet, dass sie als Branchenleader über die Standards hinausgeht. Wichtige Hebel für mehr Nachhaltigkeit sieht das Panel auch in der Wertschöpfungskette. Es regt an, die Schnittstellen zu den Kunden verstärkt in den Fokus zu stellen sowie Lieferanten und Partner stärker miteinzubeziehen.

Im Zug der Digitalisierung der Geschäftsprozesse müssen Unternehmen vermehrt transparent darlegen können, wie sie Daten verwenden und die Sicherheit der Datenströme gewährleisten. Neben neuen Geschäftsmodellen kann die Digitalisierung auch zu effizienteren Geschäftsabläufen führen und neue Berufsbilder schaffen. Die Panelmitglieder empfehlen, mögliche Bedenken bei Mitarbeitenden, aber auch bei Mietern und Nutzern der Immobilien proaktiv zu adressieren und den geschaffenen Nutzen sichtbar zu machen.

Zusammenfassend:

Es wird von Swiss Prime Site erwartet, dass sie

- konkrete Nachhaltigkeitsziele und Leitmotive definiert,
- die Benchmark schlägt und Erwartungen übertrifft und
- den Dialog fortsetzt und ausbaut.



Dr. Gerhard Wagner im Dialog mit CEO René Zahnd



Lucia Döbeli im Gespräch mit Vincent Kaufmann

Antworten auf das Panelstatement

Swiss Prime Site ist überzeugt, mit der Indizierung auf den GRI-Standard die richtige Struktur für eine umfassende Nachhaltigkeitsberichterstattung gefunden zu haben. Diese soll in den kommenden Jahren kontinuierlich weiter ausgebaut werden. Diesem Prozess könnte ein Leitmotiv der Gruppe zusätzlichen Schwung verleihen.

Zielformulierungen zu Energieverbrauch und CO₂-Emissionen bedeuten einen Meilenstein für jedes Unternehmen. Sie können entwickelt werden auf der Basis einer verlässlichen Verbrauchsdatenanalyse, einer langfristig ausgelegten Investitionsplanung und, davon abgeleitet, eines belastbaren Entwicklungsmodells, das für das gesamte Portfolio gültig ist. Swiss Prime Site stimmt mit den Panelmitgliedern überein, dass für Nachhaltigkeit zertifizierte Gebäude auf grundsätzliches Interesse am Markt stossen. Bei Projektentwicklungen und Modernisierungen verfolgt Swiss Prime Site den Ansatz, Planung und Realisierung entlang der Kriterien des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS 2.0) vorzunehmen. Eine Zertifizierung erfolgt derweil objektspezifisch.

Eine grössere Herausforderung sieht Swiss Prime Site in dem vom Panel angeregten Einbezug von Lieferanten und Partnern. Es bestehen zwar erste Überlegungen zur gezielten Sensibilisierung ausserhalb der Un-

ternehmensgrenzen, eine Hebelwirkung kann aber nur erzielt werden, wenn auch hierzu Messgrössen definiert und vertragliche Bedingungen formuliert werden. Diese müssen die wirtschaftlichen Interessen beider Seiten berücksichtigen.

Das Thema «Bildung von Netzwerken» nimmt den geforderten Einbezug von Dritten nochmals konkret auf. In den Geschäftsbereichen der Gruppengesellschaften spielen lokale und regionale Netzwerke eine ausserordentlich wichtige Rolle. Swiss Prime Site profitiert dabei vom auf den Schweizer Markt ausgerichteten Profil, wobei der Föderalismus und die kantonal unterschiedliche Gesetzgebung als Erschwernis und Chance zugleich aufgefasst werden können.

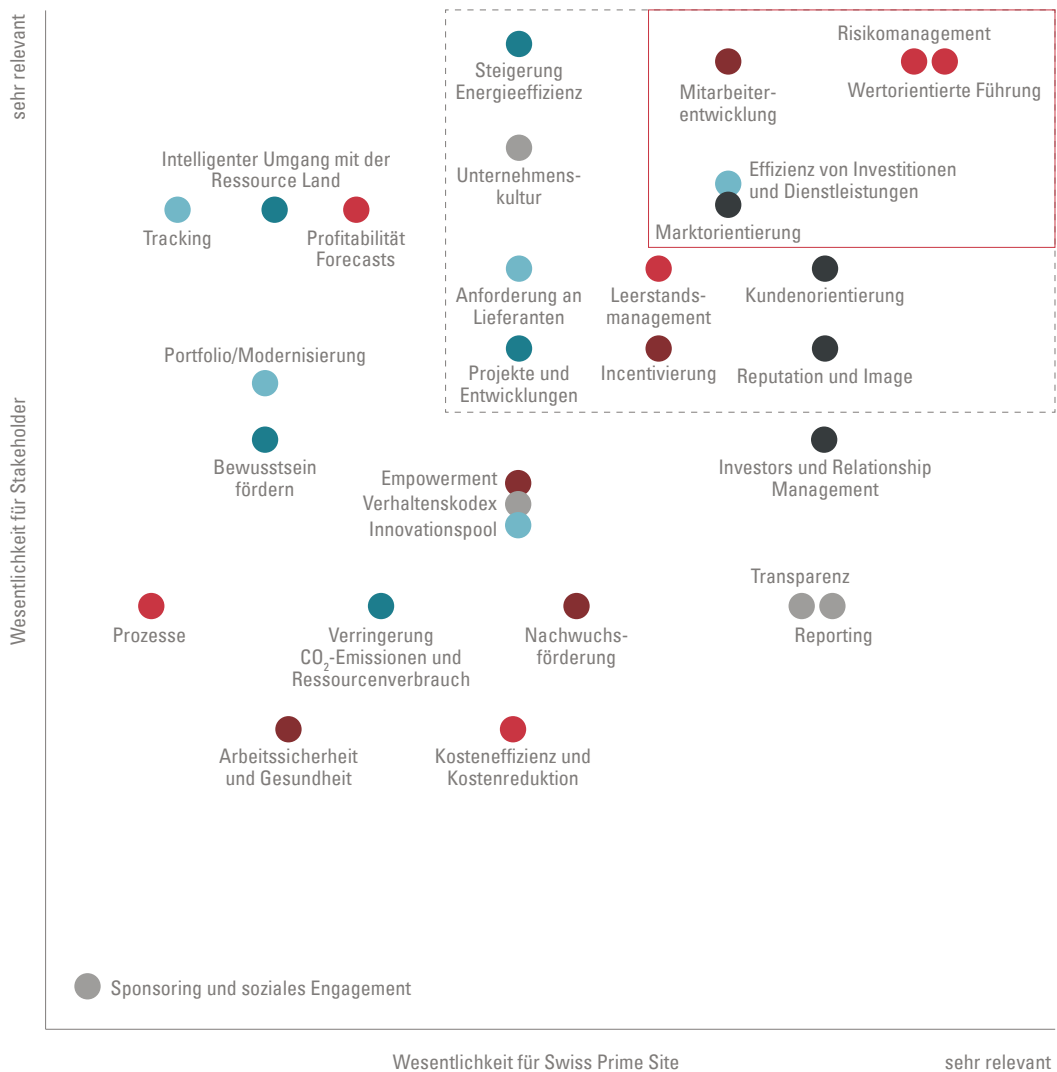
Das Thema «Digitalisierung und Datenschutz» wurde von den Panelmitgliedern sowohl aus regulatorischer Sicht wie auch aus Kunden- und Anwendersicht als kritisch und hochsensibel eingestuft. Swiss Prime Site und ihre Gruppengesellschaften sind bestrebt, auch in diesem Themenbereich eine Vorreiterrolle einzunehmen. Die Massnahmen zum Schutz der Daten sollen systematisch und wiederkehrend beurteilt werden. Eine allfällige Skepsis gegenüber dem Trend zur Digitalisierung soll abgebaut werden, und das eine oder andere Zukunftsszenario soll durch mehr Transparenz und Information entmystifiziert werden.

Wesentliche Themen

Die Wesentlichkeitsmatrix wurde im Vorfeld des Stakeholderdialogs 2017 von der Gruppenleitung und weiteren Vertretern des Managements sowie von den externen Panelmitgliedern unabhängig voneinander beurteilt. Neben der Wesentlichkeitsanalyse für die

Gruppe wurden für alle Gruppengesellschaften Einzelbewertungen vorgenommen. Diese wurden im Rahmen einer gemeinsamen Konferenz für die gesamte Gruppe validiert.

Wesentlichkeitsmatrix Swiss Prime Site



- Nachhaltigkeit für unsere Stakeholder
- Nachhaltige Investments und Dienstleistungen
- Finanzielle Exzellenz
- Schonender Umgang mit der Umwelt
- Compliance und gesellschaftliches Engagement
- Attraktives Arbeitsumfeld

Die wesentlichen Themen für die Gruppe und die Gruppengesellschaften

Die Schlüsselfaktoren für die Gruppe wurden auf Basis von insgesamt 30 Kernthemen, die an den sechs Dimensionen der Nachhaltigkeitsroadmap von Swiss Prime Site ausgerichtet sind, identifiziert: Risikomanagement, wertorientierte Führung, Mitarbeiterentwicklung, Effizienz von Investitionen und Dienstleistungen, Marktorientierung.

Für die einzelnen Gruppengesellschaften wurden weitere Themen als wesentlich hervorgehoben. Für den Bereich Immobilien sind dies Projekte und Entwicklungen, Energieeffizienz von Gebäuden sowie Leerstandsmanagement. Für Wincasa als sehr relevant beurteilt wurden ebenfalls die Steigerung der Energieeffizienz sowie die Kunden- und Marktorientierung. Bei Tertium wurden Reputation und Image sowie die Mitarbeiterentwicklung herausgestrichen, und für Jelmoli wurden die Themen Incentivierung, Unternehmenskultur und Anforderungen an Lieferanten an die vorderste Stelle gerückt.

Neue Themen und Vorschläge

Das Stakeholderpanel regte an, zwei neue Themen in die Nachhaltigkeitsroadmap aufzunehmen: Bildung von Netzwerken sowie Digitalisierung und Datenschutz. Swiss Prime Site wird diese bei der nächsten Überarbeitung berücksichtigen und die Roadmap damit auf insgesamt 32 Massnahmenpakete erweitern. Die Mitglieder des Panels unterstrichen, dass die Bildung von Netzwerken den offenen Austausch von Swiss Prime Site mit Kunden, Lieferanten, Geschäftspartnern, der Politik, den Behörden und lokalen Gemeinschaften verbessert. So könnten wertvolle Impulse zur Unternehmensentwicklung aufgenommen und gegenseitiges Vertrauen geschaffen werden.

Von den Stakeholdern in der heutigen Ausprägung als weniger wesentlich beurteilt wurde das Kernthema Sponsoring und soziales Engagement. Das aktuelle Sponsoringkonzept unterscheidet Engagements in den Schwerpunkten Innovation, Forschung und Lehre sowie weitere kleinere Beiträge zur Unterstützung kultureller oder sozialer Projekte in den Bereichen Jugend, Sport und Kultur. Es soll künftig noch stärker mit dem Kerngeschäft verknüpft werden. Die Empfehlung lautet, sich im Bereich Städtebau und Raumentwicklung zu engagieren und dort neue Betätigungsfelder zu identifizieren, wie etwa die Förderung von neuen Lehrstühlen, Architekturwettbewerbe, Elektromobilität, innovative Gebäudehüllen oder auch unkonventionelle Vermietungen leer stehender Flächen.

Anlässlich des nächsten Stakeholderdialogs 2019 wird die Auswahl der wesentlichen Themen erneut überprüft.

Die wesentlichen Themen für die Gruppe und die Gruppengesellschaften

GRI 102-47



Zürich, Prime Tower, Baujahr 2011

Nachhaltigkeitszertifikate: LEED Gold, Minergie, greenproperty

Langfristige Ausrichtung an der Agenda 2030 der UNO

Swiss Prime Site möchte sich langfristig für Nachhaltigkeit einsetzen. Zu diesem Zweck müssen auch übergeordnete Rahmenbedingungen analysiert und – sofern massgebend – berücksichtigt werden. Es gilt die Wesentlichkeitsanalyse auf Grundlage der in der Nachhaltigkeitsroadmap verankerten Kernthemen mit den auf nationaler und internationaler Ebene genutzten Instrumenten und kommunizierten Grundsätzen abzugleichen.

Die Strategie Nachhaltige Entwicklung (SNE) und der Aktionsplan zur Agenda 2030 bilden den Rahmen, der

nach Einschätzung vieler Unternehmen den Dialog wie auch die Massnahmen zum Thema Nachhaltigkeit prägen werden. Kernstück der Agenda 2030 sind die Ziele der Sustainable Development Goals (SDG). Anhand dieser Ziele ist es möglich, eine unternehmensspezifische Einordnung für Swiss Prime Site vorzunehmen.

Die 17 Ziele mit den dazugehörenden 169 Teilzielen traten am 1. Januar 2016 mit einer Laufzeit von 15 Jahren in Kraft. Sie gehen zurück auf die von 193 UNO-Mitgliedstaaten verabschiedete Agenda 2030 für eine nachhaltige Entwicklung und richten sich an Staaten, Unternehmen, Wissenschaft und Zivilgesellschaft. Die SDGs können von Unternehmen als Bezugssystem und Instrument genutzt werden, um ihr Engagement

	Werte Swiss Prime Site							
	Respekt	Ambition	Innovation	Verantwortung	Integrität			
Stakeholder								
Finanzielle Exzellenz								
Nachhaltige Investments und Dienstleistungen	 							
Schonender Umgang mit der Umwelt	 							
Compliance und gesellschaftliches Engagement								
Attraktives Arbeitsumfeld								

Für Swiss Prime Site wesentlich

und entsprechende Key Performance Indicators (KPI) in den Kontext der globalen nachhaltigen Entwicklung einzubetten. Gemäss einer aktuellen Umfrage (Sustainserv, August 2017) haben sich rund 60% der über 100 aus allen Sektoren angefragten Unternehmen bereits mit den SDG auseinandergesetzt. Tendenziell sind es diejenigen Unternehmen, die einen Nachhaltigkeitsbericht veröffentlichen und entsprechende Rahmenwerke konsultieren.

Beitrag von Swiss Prime Site

In der Berichterstattungspraxis gibt es verschiedene Ansätze und Reifegrade, wie ein Unternehmen die Ziele und seinen Bezug dazu umfassend oder auch nur punktuell darstellen kann. Für Swiss Prime Site und ihre Gruppengesellschaften wurden die Bestimmung der Wesentlichkeit und eine entsprechende Zuordnung mittels einer Matrix, in der die Unternehmenswerte und die sechs Dimensionen der Nachhaltigkeitsroadmap einander gegenübergestellt werden, vorgenommen. Die zu priorisierenden Ziele wurden innerhalb der Matrix positioniert. Die aufgrund der international ausgelegten Themenbereiche für Swiss Prime Site nicht relevanten oder nicht beeinflussbaren Ziele wurden auf der rechten Seite der Matrix platziert. Aufgrund der in der Schweiz für Arbeitgeber und Arbeitnehmer klar definierten gesetzlichen Bestimmungen wurde Ziel 5 (Gender Equality) ausgeklammert und als gesellschaftliche Konvention für alle Stakeholder vorausgesetzt.

Als für Swiss Prime Site weniger wesentlich oder nicht direkt beeinflussbar beurteilt wurden die folgenden SDG-Ziele: 1 (No Poverty), 2 (Zero Hunger), 4 (Quality Education), 6 (Clean Water and Sanitation), 7 (Affordable and Clean Energy), 10 (Reduced Inequalities), 14 (Life Below Water), 15 (Life On Land), 16 (Peace, Justice and Strong Institutions).

In einem zweiten Schritt wurden 7 der 17 Ziele, die mit der ersten Zuordnung priorisiert wurden, mittels einer weiteren Matrix in der Struktur des Konzerns und seiner Geschäftsfelder abgebildet. Als für Swiss Prime Site wesentlich beurteilt wurden die folgenden Ziele: 3 (Good Health and Well-Being), 8 (Decent Work and Economic Growth), 9 (Industry, Innovation and Infrastructure), 11 (Sustainable Cities and Communities), 12 (Responsible Consumption and Production), 13 (Climate Action), 17 (Partnerships for the Goals).

Diese Ziele wurden durch für Swiss Prime Site adaptierte Ziele ergänzt und den neun Handlungsfeldern der Strategie Nachhaltige Entwicklung (SNE) des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) in einer tabellarischen Übersicht gegenübergestellt. Es gilt abzuwarten, wie die internationalen Ziele in der nächsten Überarbeitung der Strategie Nachhaltige Entwicklung des Bundes berücksichtigt werden und dadurch für schweizerische Unternehmen weiter an Bedeutung gewinnen.

	Geschäftsfelder Swiss Prime Site		
	Leben im Alter	Retail	Immobilien
Partnership Goals Strategische Ziele			
Corporate Goals Gruppen- und Projektziele			
Divisionary Goals Individuelle Ziele			

 Für Swiss Prime Site wesentlich

Fazit

Das elfte Ziel, «Sustainable Cities and Communities», ist ein sehr geeigneter Anknüpfungspunkt für die Definition eines von den Mitgliedern des Stakeholderpanels angeregten Leitmotivs für die unternehmerische Verantwortung im Kerngeschäft von Swiss Prime Site.

Unter diesem Ziel lassen sich auch die von den Stakeholdern genannten Begriffe Urbanisierung, Intergenerationalität und Lebensraumgestaltung einordnen. Sowohl die gruppenweite Vision als auch die mit Integrated Reporting beschriebene Wertschöpfung können im Kontext der SDG komplementär dargestellt werden. Die Fokussierung auf einzelne Ziele unterstützt die Kommunikation mit Stakeholdern, und sie eröffnet Möglichkeiten zur Entwicklung von neuen Produkten und Dienstleistungen. Sie ist ein orientierendes Instrument für die Risikoanalyse und damit insbesondere für die Themenfindung und die langfristig ausgelegte unternehmenseigene Agenda wertvoll.

SDG	Zielformulierung UNO	Handlungsfelder SNE	Adaptierte Zielsetzung Swiss Prime Site
17	Umsetzungsmittel stärken und die globale Partnerschaft für nachhaltige Entwicklung mit neuem Leben erfüllen	Gesellschaftlicher Zusammenhalt	Bildung von nationalen und regionalen Partnerschaften für Wissenstransfer, gemeinsame Entwicklungen und Projekte
8	Dauerhaftes, breitenwirksames und nachhaltiges Wirtschaftswachstum, produktive Vollbeschäftigung und menschenwürdige Arbeit für alle fördern	Wirtschafts- und Finanzsystem Soziale Sicherheit und Gleichberechtigung	Steigerung der Profitabilität bei gleichzeitig verbesserter Ressourceneffizienz und Wahrung der Unternehmenswerte und der Gleichbehandlungsprinzipien
9	Eine widerstandsfähige Infrastruktur aufbauen, breitenwirksame und nachhaltige Industrialisierung fördern und Innovationen unterstützen	Bildung, Forschung, Innovation	Investitionen in neue Technologien und nachhaltige Immobilienanlagen mit innovativen Nutzungskonzepten und -angeboten
11	Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten	Siedlungsentwicklung, Mobilität, Infrastruktur	Verdichtung im Bestand und partizipatorische Areal- und Projektentwicklungen mit Anbindung an bestehende Quartiernutzungen
3	Ein gesundes Leben für alle Menschen jeden Alters gewährleisten und ihr Wohlergehen fördern	Gesundheit	Beitrag zur Alters- und Gesundheitsversorgung der Schweiz mit Fokus auf den Gesundheitsschutz von Kunden und Mitarbeitenden
12	Nachhaltige Konsum- und Produktionsmuster sicherstellen	Konsum und Produktion	Festlegung und Überprüfung von Nachhaltigkeitskriterien über den gesamten Produktlebenszyklus von Herstellung bis Entsorgung
13	Umgehend Massnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen	Energie und Klima Natürliche Ressourcen	Reduktion des Ressourcenverbrauchs und Vorkehrungen gegen klimabedingte Gefahren und Risiken

Integrierte Wertschöpfung

Swiss Prime Site verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz der Unternehmensführung, der neben der wirtschaftlichen Leistung auch soziale und ökologische Aspekte der Wertschöpfung berücksichtigt. Mit dem vertikal und horizontal integrierten Geschäftsmodell schafft Swiss Prime Site Wert für alle Stakeholder.

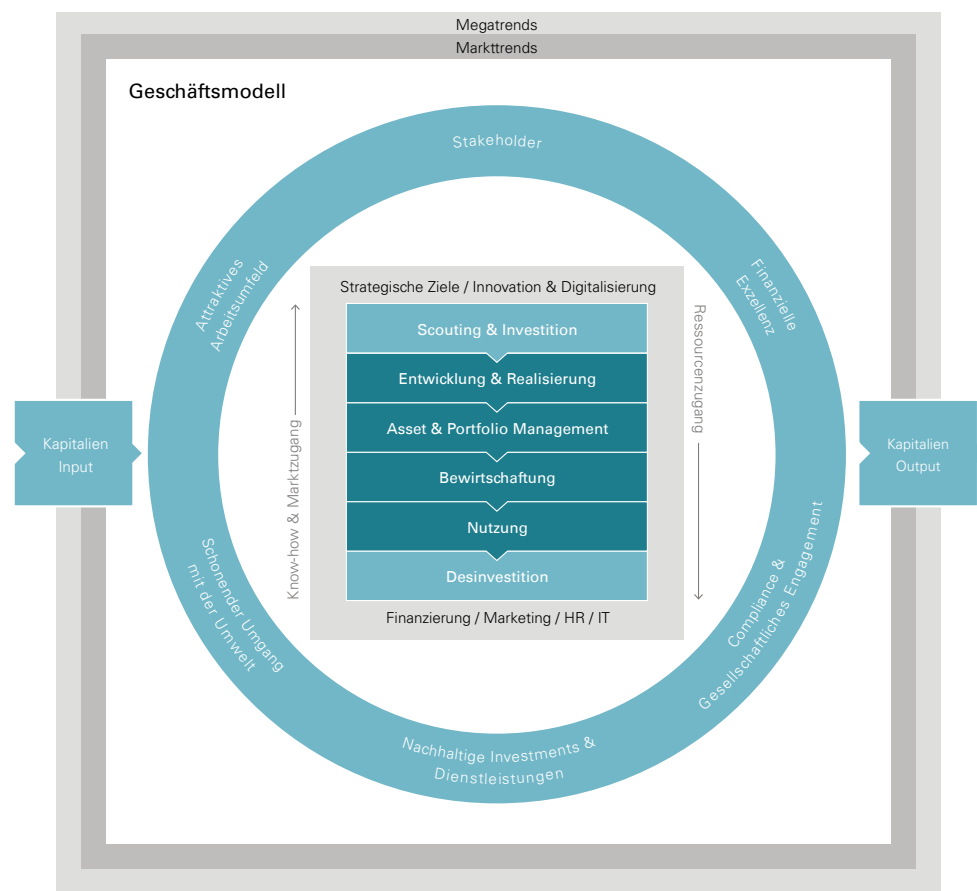
nen und strategisch aufzunehmen. Das auf den Investitionen aufbauende Dienstleistungsportfolio umfasst alle Phasen des Immobilienlebenszyklus mit dem Ziel, Lebensräume nachhaltig zu gestalten. Neben der Entwicklung und Realisierung von Immobilien umfasst die Geschäftstätigkeit auch das Management von einzelnen Assets und Immobilienportfolios für Kunden und die Gruppe selbst. Auf Stufe Bewirtschaftung bietet sie umfassende Services von der Vermietung bis zum Facility Management an. Schliesslich beinhaltet das Geschäftsmodell auch die Nutzung eines Teils des Immobilienportfolios in den Bereichen Detailhandel sowie Leben im Alter. Die verschiedenen Wertschöpfungsstufen werden zyklisch durchlaufen, wodurch zeitgemässer Lebensraum geschaffen wird.

Vertikal und horizontal integriertes Geschäftsmodell

GRI 102-2
GRI 102-6

Vertikal und horizontal integriertes Geschäftsmodell

Das Geschäftsmodell von Swiss Prime Site umfasst mehrere Wertschöpfungsstufen. Sie werden von übergeordneten Markt- und Megatrends beeinflusst und sind auf die Bedürfnisse der Stakeholder zugeschnitten. Die profunden Kenntnisse des Immobilienmarkts und der Blick für Trends erlauben es Swiss Prime Site, vielversprechende Investitionsmöglichkeiten zu erken-



Geschäftsmodell Swiss Prime Site

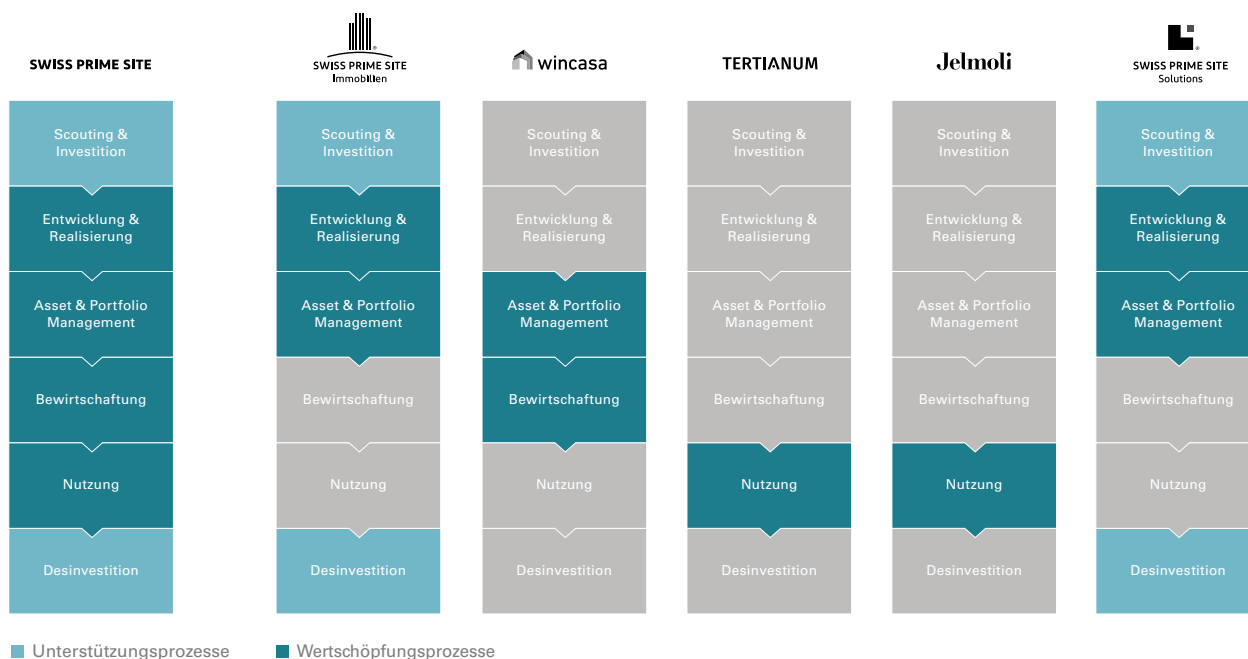
Die Gruppenstruktur von Swiss Prime Site basiert auf der Unternehmensstrategie, die neben dem aktiven Management des Immobilienportfolios die Tätigkeit in immobiliennahen Geschäftsfeldern vorsieht, um die Ertragsbasis zu verbreitern und Risiken zu streuen.

Mit den Gruppengesellschaften Swiss Prime Site Immobilien, Wincasa, Tertianum, Jelmoli und Swiss Prime Site Solutions hat die Gruppe ein diversifiziertes Profil, das Schwankungen in einzelnen Geschäftsfeldern ausgleicht und die Wirtschaftlichkeit der Gruppe langfristig sichert. Zudem schafft die Abstützung auf mehrere vielversprechende Geschäftsfelder beste Voraussetzungen für künftiges Wachstum. Die einzelnen Gruppengesellschaften ergänzen sich dabei sinnvoll und tragen gemeinsam zur Vision von Swiss Prime Site bei, Lebensräume nachhaltig zu gestalten. Die Gruppenstruktur lässt sich überdies – basierend auf aktuellen Marktentwicklungen und Opportunitäten – durch Investitionen und Desinvestitionen flexibel erweitern oder verkürzen.

Swiss Prime Site Immobilien initiiert den Wertschöpfungsprozess der Gruppe mit der Akquisition kommerzieller Liegenschaften. Die Kerngeschäfte von Swiss Prime Site Immobilien sind die Projektentwicklung und Realisierung von Immobilienprojekten und das Asset und Portfolio Management. Das hochklassige Immobilienportfolio wird kontinuierlich überprüft und strategisch durch Verkäufe bereinigt.

Die 2017 gegründete Swiss Prime Site Solutions AG bietet als Asset Manager mit Fokus auf den Immobiliensektor massgeschneiderte Dienstleistungen und Anlageprodukte für Drittkunden. Sie trägt so zur Diversifizierung der Geschäftsfelder innerhalb von Swiss Prime Site bei.

Wincasa bietet ihren Kunden ein breites Dienstleistungsportfolio entlang des gesamten Lebenszyklus von Immobilien, von der Planung über den Bau und die Bewirtschaftung bis hin zur Revitalisierung und zum Verkauf einer Liegenschaft. So stellt Wincasa



Vertikal und horizontal integrierte Wertschöpfung

komplementär zum Geschäftsmodell von Swiss Prime Site Immobilien die Werterhaltung und Wertsteigerung der Liegenschaften sicher.

Tertianum ist der führende Anbieter integraler Services im Bereich Leben im Alter. Tertianum nimmt die demografischen Veränderungen auf und ist in diesem zukunftssträchtigen Geschäftsfeld gut positioniert. Ein Teil der genutzten Liegenschaften gehört zum Portfolio von Swiss Prime Site Immobilien und wird von Wincasa bewirtschaftet.

Dasselbe gilt für Jelmoli, den führenden Premium Department Store im Stadtzentrum von Zürich. Jelmoli nutzt die hochklassige Liegenschaft von Swiss Prime Site Immobilien, um den Kunden neben einem erstklassigen Markenmix ein innovatives Gastronomie- und Event-Erlebnis anzubieten. Dank der Vermietung von Verkaufsflächen an Dritte sorgt Jelmoli für eine zusätzliche Verbreiterung der Wertschöpfung.

Mehr als die Summe der einzelnen Gruppengesellschaften

Die vertikal und horizontal integrierte Struktur von Swiss Prime Site ermöglicht es den einzelnen Gruppengesellschaften, auf vielfältige Weise voneinander zu profitieren, sei es durch den Austausch von Ressourcen und Know-how oder dadurch, dass sich die Gruppengesellschaften gegenseitig Zugang zu Märkten eröffnen. Die von den Gruppengesellschaften Tertianum und Jelmoli genutzten Liegenschaften profitieren von der hohen Investitionskapazität von Swiss Prime Site Immobilien. Umgekehrt stellen sie für Swiss Prime Site Immobilien verlässliche Mieter dar, die in zukunftssträchtigen Geschäftsfeldern tätig sind und durch die Nutzung den Wert der Liegenschaften erhalten oder steigern. Wincasa hat mit Swiss Prime Site Immobilien einen bedeutenden Grosskunden, mit dem das Unternehmen innovative Dienstleistungen entwickeln kann. Im Gegenzug bietet Wincasa lokales Know-how zu Marktentwicklungen und Kundenbedürfnissen.

Übergeordnete Prozesse unterstützen Zielerreichung

Die Wertschöpfung von Swiss Prime Site wird durch übergeordnete Prozesse unterstützt. So identifizieren Future Scouts, die gruppenweit eingesetzt werden, frühzeitig Trends. Swiss Prime Site verfügt ausserdem über ein starkes, gruppenübergreifendes Innovations-

management und eine hohe IT-Kompetenz. Stetig werden neue digitale Geschäftsprozesse und Dienstleistungsangebote entwickelt. Das Human Resource Management spielt ebenfalls eine wichtige Rolle: Die Gruppengesellschaften fördern die nötigen Kompetenzen ihrer Mitarbeitenden, um ihre Unternehmen in den dynamischen Geschäftsfeldern verantwortungsvoll voranzubringen. Überdies setzt Swiss Prime Site strategische Ziele fest, an denen sich die fünf Gruppengesellschaften im Geschäftsalltag und bei der Entwicklung neuer Dienstleistungen orientieren.

Umfassende Wertschöpfung

Swiss Prime Site versteht Wertschöpfung als umfassendes Konzept. Der Fokus liegt nicht ausschliesslich auf Erträgen, sondern umfasst unter anderem auch die Innovationstätigkeit, den für die Mitarbeitenden und die Umwelt geschaffenen Mehrwert und die Beziehungen zu Stakeholdern wie Kunden und Lieferanten.

2017 resultierte für Swiss Prime Site ein Betriebsertrag von CHF 1 155 Mio., was gegenüber dem Vorjahr einer Verbesserung von 10% entspricht. Dank umsichtig getätigten Investitionen von rund CHF 430 Mio. und einer verantwortungsvollen Geschäftsführung profitierten 2017 auch die Aktionäre. Der Gewinn pro Aktie belief sich auf CHF 4.27. Das Aktionariat heisst die Geschäftsführung gut.

Das positive Geschäftsergebnis von Swiss Prime Site ist auch auf zukunftsgerichtete Innovationstätigkeit zurückzuführen. Zudem hat sich in den letzten Jahren das Thema Nachhaltigkeit als Innovationstreiber etabliert. Es gibt Impulse in den Bereichen Produkt- und Dienstleistungsentwicklung, Nutzung neuer Technologien, Stärkung der Arbeitgebermarke, und neue Geschäftsfelder und Partnerschaften. Davon profitieren insbesondere die Kunden: Swiss Prime Site kann ihnen stets zukunftsfähige, nachhaltige Produkte und Dienstleistungen anbieten.

Swiss Prime Site möchte in einem umkämpften Markt stets auf die besten Fachkräfte zählen können. Deshalb wurden im Jahr 2017 rund 1.04% der Lohnsumme in die Aus- und Weiterbildung der insgesamt 5 820 Mitarbeitenden investiert. Trotz dieses Engagements ist die durchschnittliche Fluktuationsrate der Gruppe mit 21.68% immer noch hoch und es bedarf zusätzlicher Massnahmen, um das mittelfristige Ziel, diesen Wert auf unter 15% zu senken, erreichen zu

können (mehr Informationen dazu im Kapitel «Attraktives Arbeitsumfeld» auf Seite 36ff.).

Chancen und Risiken in einem wechselvollen Umfeld

Der langfristige Erfolg von Swiss Prime Site hängt wesentlich davon ab, ob Veränderungen im wirtschaftlichen, sozialen, politischen und regulatorischen Umfeld frühzeitig erkannt werden. Es geht nicht nur darum, negative Einflüsse auf die Unternehmensziele und das operative Geschäft aufzufangen. Veränderungen in einem beweglichen Markt bieten auch grosse Chancen.

Die Diskussionen über Verschärfungen der Lex Koller verfolgt Swiss Prime Site aufmerksam. Vor allem der Vorschlag, ausländischen Personen zu verbieten, Anteile an börsenkotierten Immobiliengesellschaften in der Schweiz zu erwerben, wird als unzeitgemässer und rechtswidriger Eingriff angesehen.

Agile Corporate Governance

Um die Herausforderungen in den Marktsegmenten von Swiss Prime Site noch agiler angehen zu können, wurden im Berichtsjahr verschiedene Anpassungen der Corporate Governance vorgenommen. Nebst der Revision des Organisations- und Anlagereglements trat ein Gruppenleitungsreglement mit angepasster Kompetenzordnung in Kraft, und es wurde ein Beiratssystem für die Gruppengesellschaften Wincasa, Tertianum und Jelmoli eingeführt. Die in ausschliesslich beratender Funktion mandatierten Beiräte verfügen über langjährige Erfahrung und spezifisches Fachwissen im jeweiligen Geschäftsbereich. Sie bilden gleichzeitig einen personellen Talentpool für die Nachfolgeplanung des Verwaltungsrats der Gruppe.

Für Wincasa sind Mario F. Seris (VR-Mitglied Swiss Prime Site), Beat Schwab, Roger Wüthrich-Hasenböhler und Rolf Krummenacher mandatiert. Die Beiräte von Tertianum sind Daniel Staffelbach und Heike Bischoff-Ferrari, und für Jelmoli wurden Rudolf Huber (VR-Mitglied Swiss Prime Site), Andreas Hilgenstock sowie Julia Brucher als Beiräte an das Unternehmen gebunden. Die honorierte Tätigkeit unterliegt den für Swiss Prime Site gültigen Verhaltensgrundsätzen (Code of Conduct), wobei sie unabhängig geführt werden soll und deshalb von jeglichen Weisungen befreit ist.

Risiken identifizieren und managen

Das Risikomanagement von Swiss Prime Site wird durch die klare Zuweisung von Aufgaben und Verantwortlichkeiten gruppenweit sichergestellt. Seit September 2017 rapportiert der Head Audit & Risk direkt an den CEO, der seinerseits den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung jährlich mit einem aktuellen Bericht über die wesentlichen Risiken informiert.

Identifizierte Risiken werden für jede Gruppengesellschaft nach ihrem Schadenspotenzial und der Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet. Das entsprechende Risikoprofil beziffert auch den Wert der erforderlichen Gegenmassnahmen und die Auswirkungen auf die Reputation aufgrund negativer Medienresonanz.

Zu den wichtigsten Risiken mit mittlerem Schadenspotenzial und einer durchschnittlichen Eintrittswahrscheinlichkeit gehörten 2017 im Bereich Finanzen die Neubewertung von Immobilien infolge von Marktveränderungen, die Zinsentwicklung und das allgemeine Finanzmarktrisiko zum Zeitpunkt der Refinanzierung bestehender Anleihen. Negative Marktveränderungen würden sich insbesondere auf die Leerstandsquote niederschlagen. Operationelle Risiken betreffen vor allem die IT-Sicherheit und mögliche Veränderungen im regulatorischen Umfeld. Cyberrisiken wie Sabotage oder Datendiebstahl werden in geschäftsbereichsspezifischen Szenarien identifiziert und mit automatischen und manuellen Gegenmassnahmen bekämpft. Swiss Prime Site sieht vor, das Instrumentarium des Risikomanagements weiter auszubauen, und nimmt unter anderem die Bestimmungen des neuen Finanzmarktinfrastrukturgesetzes (FinfraG) in die Risikobeurteilung auf.

Dank dieser systematischen Analyse kann sich Swiss Prime Site in einem herausfordernden Marktumfeld gut behaupten und Renditen und Risiken ausbalancieren. 2017 beobachtete Swiss Prime Site die seit Längerem erwartete Konsolidierung des Immobilienmarkts. Hauptursachen dafür sind die rückläufige Zuwanderung und die weiterhin starke Bautätigkeit, die vom zinsbedingten Anlagedruck getrieben wird. Das damit verbundene Leerstandsrisiko bewirtschaftet Swiss Prime Site proaktiv. Die Leerstandsquote konnte im vergangenen Jahr so von 6.1% auf 5.2% gesenkt werden.

Die von der Politik geforderte städtebauliche Verdichtung im Rahmen einer entsprechenden Raumplanung in der Schweiz kann positive Impulse setzen. Insbe-

sondere kann mit Verdichtung dem Preisdruck auf dem Land und den schwindenden Baulandreserven ein tragfähiges Konzept entgegengesetzt werden. Vieles hängt jedoch davon ab, ob die politische Umsetzung tatsächlich zu einer positiven Bilanz betreffend Wanderung in die urbanen Zentren führt, die Nachfrage am Markt stimuliert wird und Verdichtungen möglich sind.

Neuakquisitionen stellen im aktuellen Zinsumfeld nach wie vor eine Herausforderung dar. Der Fokus von Swiss Prime Site liegt wie schon im Vorjahr auf der Aufwertung des bestehenden Immobilienportfolios. Dabei sind die Nachhaltigkeit der Gebäude gemäss Green-Building-Standards im Bau, die flexible Nutzung der Gebäude und eine gesteigerte Interaktion mit dem öffentlichen Raum zentral.

Langfristige Trends als Chancen erkennen

Chancen und Risiken ergeben sich auch durch langfristige gesellschaftliche und technologische Trends. Um Möglichkeiten vorausschauend und systematisch zu erkunden, neue Märkte zu erschliessen und sich von Mitbewerbern abzusetzen, setzt Swiss Prime Site verschiedene Trendboards ein. Diese analysieren mit Hilfe innovativer Tools die für die Gruppe und die Gruppengesellschaften relevanten Frühsignale. 2017 wurden rund 300 Trendsignale identifiziert, die für die einzelnen Geschäftsbereiche gleichermassen Chancen und Risiken darstellen können.

Digitalisierung

Die fortschreitende Digitalisierung führt auch in der Immobilienbranche zu einem Umbruch, der zu radikal anderen Planungsprozessen, neuen Kundenbeziehungen und Geschäftsmodellen führen wird. Die Gebäudetechnik wird zunehmend intelligenter und generiert fortlaufend Echtzeitdaten, sodass mit den entsprechenden Regelprozessen der Ressourcenverbrauch nachhaltig reduziert und die Wartungsarbeiten optimiert werden können.

Klimawandel mit Folgen

Ein weiterer Megatrend, der die Geschäftstätigkeit von Swiss Prime Site beeinflusst, ist der Klimawandel. Damit das im Pariser Abkommen definierte 2-Grad-Ziel erreicht wird, muss dringend gehandelt werden. Swiss Prime Site ist bereit, ihren Beitrag zu leisten, und nimmt die Ziele des Pariser Abkommens als Richtschnur für eigene Umweltziele und entspre-

chende Massnahmen. Ein proaktiver Umgang mit Klimaschutz in der Weiterentwicklung der Immobilien trägt gleichzeitig zum Schutz und zur Steigerung des Portfoliowerts bei.

Bei der Einschätzung der durch den Klimawandel bedingten Risiken orientiert sich Swiss Prime Site an den Empfehlungen der Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD). Diese regt eine Szenariobetrachtung an, in deren Rahmen sowohl Transaktions- als auch physische Risiken identifiziert werden. Zu den wichtigsten Transaktionsrisiken von Swiss Prime Site gehören regulatorische Anpassungen im Zug der Energiestrategie 2050, mögliche Lieferengpässe bei Baustoffen und Elektrizität, direkte und finanzmarktbedingte Marktrisiken sowie Reputationsrisiken aufgrund von Compliance-Verstössen. Die physischen Risiken betreffen insbesondere potenzielle Schäden an Immobilien sowie die schwer abschätzbaren Folgen der Erderwärmung auf Mensch und Umwelt.

Neue Technologien und Prozesse ermöglichen es, Ressourcen effizienter einzusetzen und beispielsweise die Wärmeerzeugung und die Energiegewinnung klimafreundlicher zu gestalten. Dies senkt Kosten und wirkt sich gleichzeitig positiv auf die Profitabilität aus. Die physischen Risiken geben Impulse zur Entwicklung innovativer Gebäudehüllen und Gebäudetechnik, die an extremere Wetter- und Klimasituationen angepasst ist. Swiss Prime Site berücksichtigt bei der Projektentwicklung und der Beurteilung des Immobilienportfolios die Kriterien des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Die Entwicklung und Modernisierung von Gebäuden unter Berücksichtigung der Ressourceneffizienz über alle Phasen des Lebenszyklus eröffnet zusätzliches Entwicklungspotenzial, nicht zuletzt, weil sich die Kunden immer stärker an ökologischen und klimarelevanten Merkmalen orientieren. Deshalb ist es zentral, die Kunden bei der Entwicklung neuer Geschäftsmodelle systematisch einzubeziehen. So kann auch die Widerstandsfähigkeit des Unternehmens langfristig erhöht werden.

Demografische Veränderungen und Bildung

Das Bevölkerungswachstum und die demografische Entwicklung stellen die Gesellschaft vor grosse Herausforderungen. Swiss Prime Site erkennt in der anhaltenden Alterung eine Chance, im Geschäftsfeld

Klimawandel mit
Folgen

GRI 102-11

GRI 102-12

GRI 201-2

Leben im Alter das zukunftsfähige Dienstleistungsangebot auszubauen. Mit Tertianum verfügt Swiss Prime Site über eine Gruppengesellschaft, die in diesem attraktiven Wachstumsmarkt optimal positioniert ist. Überdies eröffnen sich bei der Bereitstellung von Teilen der regionalen Gesundheitsinfrastruktur neue Felder für Finanzierungs Kooperationen zwischen Gemeinden und Tertianum. Erste öffentlich-private Partnerschaften konnten bereits erfolgreich angegangen werden und haben für die Zukunft Vorbildcharakter.

Neben dem Gesundheitssektor ist der Bildungsbereich einer der weltweit grössten Wachstumsmärkte. Die Schweiz verfügt mit ihren Universitäten und Fachhochschulen über einen ausgezeichneten und wachsenden Bildungssektor. Die steigende Nachfrage nach Räumen und Infrastruktureinrichtungen macht verstärkte Investitionen in Bildungsimmobilien und Studentenwohnheime auch für Swiss Prime Site attraktiv.

Integrierte
Wertschöpfung
Swiss Prime Site

GRI 102-7

GRI 201-1

GRI 305-1

GRI 305-2

GRI 305-4

GRI 404-1

Input

Finanzkapital

Eigenkapital	CHF 4 777 Mio.
Investitionen	CHF 430 Mio.
Personalaufwand	CHF 416 Mio.
Investitionen in Aus- und Weiterbildung gemessen an Jahreslohnsomme	1.04%
Zinsaufwand (Fremdkapital)	CHF 78 Mio.
Zinssatz Fremdkapital (durchschnittlich gewichtet)	1.5%

Physisches Kapital

Liegenschaften	188
Nutzfläche	1 575 102 m ²

Intellektuelles Kapital

Analysierte Trendsignale	ca. 300
--------------------------	---------

Humankapital

Mitarbeitende (Headcount)	5 820 (5 928) ¹
---------------------------	----------------------------

Beziehungskapital

Anzahl eingetragene Aktionäre per 31.12.2017	10 464
--	--------

Natürliches Kapital¹

Energieverbrauch	67 037 MWh
Wasserverbrauch	486 047 m ³

Output

Finanzkapital

Umsatz	CHF 1 155 Mio.
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF 471 Mio.
Portfoliowert	CHF 10 633 Mio.
Gewinn pro Aktie	CHF 4.27

Bankenrating

Credit Suisse	BBB
ZKB, UBS, Vontobel	BBB+

Physisches Kapital

Leerstandsquote	5.2%
-----------------	------

Intellektuelles Kapital

Innovationsprojekte	30
---------------------	----

Humankapital

Fluktuationsrate	21.68%
Absenzzrate	4.28%

Beziehungskapital

Annahme Traktanden an Generalversammlung	100%
--	------

Natürliches Kapital¹

CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2 und 3)	8 843 t CO ₂ e
CO ₂ -Intensität	17.13 kg CO ₂ -eq/m ²
CO ₂ -Intensität	1 835.19 kg CO ₂ -eq/FTE
t CO ₂ e pro CHF Mio. Umsatz	7.65

¹Anzahl Personen am Jahresende inklusive Aushilfen, Hauswarte und weitere temporäre Mitarbeitende

²Betriebliche CO₂-Emissionen der Gruppengesellschaften, inkl. Immobilienportfolio

Kennzahlen integrierte Wertschöpfung Swiss Prime Site

Nachhaltigkeit als Innovationstreiber

Der vorausschauende Blick durch die Brille der Nachhaltigkeit wird als Schlüsselfaktor für die Innovation neuer Produkte, Technologien, Prozesse und Geschäftsmodelle gesehen. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind derweil durch wachsende Dynamik und Volatilität gekennzeichnet: Neue Geschäftsmodelle und Technologien verändern bestehende Kosten- und Ertragsstrukturen oder lösen die alten möglicherweise gänzlich ab. Innovationszyklen werden zunehmend kürzer. Gleichzeitig können viele Einflussfaktoren wie der prognostizierte Anstieg der Mobilität oder die gesellschaftlichen Auswirkungen der demografischen Entwicklung und der Digitalisierung nur schwer abgeschätzt werden. Bis zum Jahr 2040 wird für den schweizerischen Personen- und Güterverkehr eine Zunahme um bis 40% erwartet. Aufgrund der Überalterung ist im gleichen Zeitraum mit einer Verdoppelung der Gesundheitskosten zu rechnen. Veränderungen infolge des Klimawandels und sich verknappende Ressourcen sind weitere wichtige Faktoren in Zukunftsszenarien.

Trendscouting und Innovationsfelder

Grundlage für die Innovationskraft von Swiss Prime Site bildet eine auf Stufe der Gruppe sowie in den einzelnen Gruppengesellschaften verankerte Trendfassung. Seit knapp zwei Jahren werden im Futuroboard und im Retailboard Frühsignale und Markttrends systematisch dokumentiert und analysiert. Die erste, im Oktober 2016 lancierte und im Sommer 2017 abgeschlossene Ideenkampagne lieferte weitere Erkenntnisse. Die eingegangenen Projektskizzen lassen sich thematisch vier Innovationsfeldern zuordnen:

- Neue Dienstleistungen und Produkte
- Neue Technologien und Prozesse
- Stärkung der Arbeitgebermarke
- Neue Geschäftsfelder und Partnerschaften

Im Kontext der Nachhaltigkeit

Alle vier Innovationsfelder haben einen starken Bezug zum Thema Nachhaltigkeit. Das ökologische Gebäude der Zukunft bietet viele Möglichkeiten zum Einsatz neuer Technologien und innovativer Produkte. Aufgrund der Komplexität und der sich verschärfenden gesetzlichen Bestimmungen im Zusammenhang mit der Energiewende sind auch neue Dienstleistungsangebote im technischen, im planerischen und im konsultativen Bereich gefragt.

Eine aktuelle Umfrage bei Kadermitarbeitenden aller Gruppengesellschaften zeigt auf, dass das persönliche Engagement und das Bedürfnis, in einem nachhaltig ausgerichteten Unternehmen zu arbeiten, korrelieren (über 80% Zustimmung). Die Stärkung der Arbeitgebermarke durch die gezielte Kommunikation über Aktivitäten und Bemühungen im Bereich Nachhaltigkeit ist somit von zentraler Bedeutung, insbesondere wenn es darum geht, neue Arbeitskräfte für das Unternehmen zu gewinnen. Eine gezielte Involvierung der Mitarbeitenden, entsprechende Weiterbildungsangebote sowie die interne und externe Netzbildung sind wichtige Bausteine der angestrebten Innovationskultur. Sie soll über ein aktives Innovationsmanagement in die gesamte Gruppe und zu deren Kunden hinausgetragen werden.

Neue Geschäftsfelder können durch neue Partnerschaften erschlossen werden. Verschiedene Beiträge aus der Ideenkampagne setzen sich mit dem Thema Start-up und Ventures auseinander und zeigen auf, wie eine entsprechend ausgerichtete Organisationsstruktur aufgebaut werden könnte. Seit September 2017 besteht eine Partnerschaft mit venturelab. So sollen Kollaborationen mit neu entstehenden und jungen Unternehmen ermöglicht werden. Die Zusammenarbeit öffnet gleichzeitig neue Kanäle zu den wichtigsten Bildungsinstituten und den führenden Technologieentwicklungszentren der Schweiz.

Projektskizzen als Teil einer Vision

Innovative Projekte werden von den Gruppengesellschaften selbstständig initiiert und gesteuert. Dadurch wird gewährleistet, dass die Projekte nahe am operativen Geschäft und bei den spezifischen Kundenbedürfnissen realisiert werden. Bei einer derartigen Organisationsform besteht ein gewisses Risiko für Informationsverluste und Redundanzen – dieses Risiko wäre kleiner, wenn eine zentrale Forschungs- und Entwicklungsabteilung diese Entwicklungen vorantreiben würde. Umso wichtiger sind deshalb die digitalen Informations- und Kommunikationskanäle von Swiss Prime Site. Sie sollen in den kommenden Jahren weiter ausgebaut werden.

Im Kerngeschäft Immobilien gibt es verschiedene Themen und Begriffe, welche die Branche schon seit einigen Jahren unter dem Titel «Innovation» aufzuführen pflegt. BIM (Building Information Modeling), 3-D-Druck

und Vorfabrikation oder auch digitale Mieterplattformen zählen zu den meistgenannten. Anhand einiger dieser Schlagwörter lässt sich beispielhaft aufzeigen, wie sie zusätzlich zu den verschiedenen übergeordneten Konzepten ihren Teil dazu beitragen, eine langfristige Vision auszuformulieren und weiterzuentwickeln.

Digitale Gebäudezwillinge

Im Berichtsjahr hat sich eine interdisziplinäre Arbeitsgruppe von Wincasa zum Ziel gesetzt, Anforderungen und Vorgaben für BIM im Planungsprozess und für den weiteren Gebäudelebenszyklus einschliesslich Betriebsphase besser aufeinander abzustimmen. Eines der Resultate ist ein Datenkonzept, das die Bedürfnisse der Immobilieneigentümerin aufnimmt und in Zukunft die Grundlage für eine effektivere Bewirtschaftung bildet. Schon heute wird mit digitalen Gebäudezwillingen gearbeitet: bei der Konzeption, der Planung und der Vermarktung einer Immobilie. Dafür werden Augmented und Virtual Reality eingesetzt. Weitere Einsatzmöglichkeiten für digitale Gebäudezwillinge sind im Bauprozess und im Unterhalt eines Gebäudes wie auch in der Schnittstelle zu Mieter- und Handelsplattformen oder in Portfoliodatenbanken denkbar.

Das Haus als Kraftwerk

Ab Januar 2018 erlaubt es das Gesetz, Eigenverbrauchsgemeinschaften (EVG) zu bilden. Ausserdem wird die zweite Phase der Strommarktöffnung erwartet. Das sind wichtige Bausteine für neue Konzepte von dezentralen Energienetzwerken. E-Mobilität führt zu höherem Elektrizitätsbedarf. Gleichzeitig werden Ersatzmassnahmen notwendig für die heute von Atomkraftwerken gelieferten Kapazitäten. Deshalb müssen Immobilien vermehrt auch für die Gewinnung und die zwischenzeitliche Speicherung von Strom in Betracht gezogen werden. Als Teil der internationalen und nationalen Energieinfrastruktur gewinnt der Immobilienpark der Schweiz eindeutig an Bedeutung.

Digitaler Mietvertrag

Halb- oder vollautomatisierte Buchführungssysteme haben grosses Potenzial, den von vielen Prozessschritten geprägten Verwaltungsaufwand von Immobilien zu vereinfachen. Die Blockchain-Technologie und die Nutzung des Internets der Dinge dürften insbesondere dem wachsenden Bedürfnis nach Flexibilisierung bei Mietverhältnissen Rechnung tragen. Weiter kann mit Einbindung von digitalen Geoinformations- und Be-

zahlssystemen die Customer Journey sowohl für das Wohnsegment wie auch für den kommerziellen Bereich durch Smart Contracts vollumfänglich abgebildet werden und der Kunde kann optimal begleitet und betreut werden.

Mit dem ersten, 2017 erfolgreich abgeschlossenen Proof of Concept testete Swiss Prime Site zusammen mit Wincasa, wie durch die auf Blockchain basierende Anwendung für das Errichten und Auflösen einer Mietzinskaution der Prozess auf wenige Schritte reduziert werden kann.

Ausnahmefälle müssen weiterhin von spezialisierten Fachmitarbeitenden ausserhalb des Systems behandelt werden. Ausserdem werden der Beratungsbedarf und der persönliche Kontakt zu den Kunden wegen der Digitalisierung keinesfalls abnehmen. Auch das wird mit der konzeptionellen Vereinfachung bestätigt. Damit wird insbesondere in der richtigen Kombination der verschiedenen Konzepte auch der multidimensionale Charakter einer nachhaltig ausgelegten Vision unterstrichen.

Nachhaltigkeitsroadmap Gruppe

Als führende Immobiliengesellschaft ist Swiss Prime Site der Nachhaltigkeit verpflichtet. Dabei verfolgt Swiss Prime Site einen integrierten Managementansatz mit konkreten Massnahmenpaketen. Diese sind in der Nachhaltigkeitsroadmap operationalisiert und seit Sommer 2016 institutionalisiert.

Nachhaltigkeitskompass

Die sechs Dimensionen des Nachhaltigkeitskompasses von Swiss Prime Site finden sich auch in der Nachhaltigkeitsroadmap. Sie ist das zentrale Führungsinstrument der Gruppenleitung, um die Kern- und Subthemen der jeweiligen Dimension in den Geschäftsfeldern zu identifizieren und mit jährlichen Zielvorgaben messbar zu machen.

Zusammen mit den jeweiligen Geschäftsleitungen und den spezifischen Vertretern aus operativen Einheiten

definiert sie die Massnahmen und Messgrössen. So kann fortlaufend geprüft werden, wie weit die Umsetzung fortgeschritten ist und ob allfällige Korrekturen angebracht werden müssen. Erneut berichtet Swiss Prime Site entlang der sechs Dimensionen über das Nachhaltigkeitsengagement der gesamten Gruppe, und seit 2016 folgt die Berichterstattung den international anerkannten Standards der Global Reporting Initiative (GRI). Damit gibt Swiss Prime Site allen interessierten Stakeholdern transparent, regelmässig und verlässlich Auskunft über die Nachhaltigkeitsbestrebungen.

Nachhaltigkeit für unsere Stakeholder

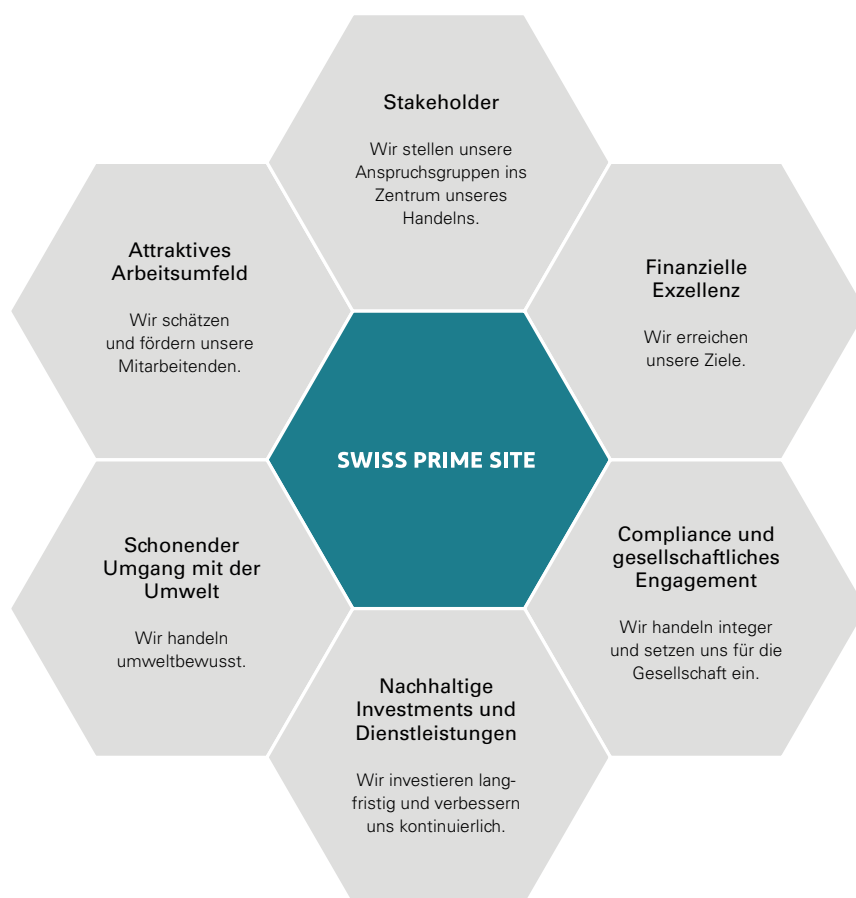
Stakeholder im Zentrum

Glaubwürdigkeit, Zuverlässigkeit, Integrität, Vertrau-

Stakeholder im Zentrum

GRI 102-5

GRI 102-40



Die sechs Dimensionen der Nachhaltigkeitsroadmap

enswürdigkeit und Verantwortungsbewusstsein sind die Pfeiler der Reputation von Swiss Prime Site. Um das ausgezeichnete Image im Markt und bei allen Anspruchsgruppen zu wahren, ist das Unternehmen in regelmässigem Dialog mit allen Stakeholdern und stimmt die Kommunikationsmassnahmen zeit- und empfängergerecht aufeinander ab.

Die wichtigsten Stakeholder für die Gruppe sind die Aktionäre als Eigentümer und Akteure des Kapitalmarkts. Die Beziehungen mit Analysten, Investoren und Stimmrechtsberatern, den Beratern institutioneller Investoren, werden intensiv gepflegt. Swiss Prime Site nimmt jährlich an Roadshows und Konferenzen teil, organisiert regelmässig Analystengespräche und richtet einmal pro Jahr einen Investorentag, den Capital Markets Day, aus.

Aktuelle Informationen erhalten Aktionäre auf der jährlichen Generalversammlung sowie über die Website von Swiss Prime Site. Zum Jahres- und Halbjahresergebnis erscheint jeweils ein Kurzbericht, der aktuelle Themen rund um das Unternehmen aufgreift und die Geschäftszahlen kompakt zusammenfasst.

Zunehmend legen Analysten und Anleger Wert auf Nachhaltigkeit. So können sie sicherstellen, dass das investierte Kapital langfristig gesichert ist. Swiss Prime Site hat darauf reagiert und Nachhaltigkeitsziele gruppenweit in den Prozessen verankert. Dabei verfolgt sie den Ansatz, konkrete Ziel- und Messgrössen zu benennen und entsprechende Verantwortlichkeiten für die Umsetzung und die Erfolgskontrolle zu definieren.

Mit dem im Berichtsjahr erstmals durchgeführten Stakeholderpanel wurde eine neue Plattform für den Dialog geschaffen und die Agenda für «Unternehmerische Verantwortung» auf den Prüfstand gestellt. Der Ablauf und die Resultate dieser Konferenz finden sich im Kapitel «Stakeholderdialog 2017» (siehe Seite 8 ff.) dieses Nachhaltigkeitsberichts. Der Stakeholderdialog wird fortan alle zwei Jahre in wechselnder Zusammensetzung durchgeführt.

Finanzielle Exzellenz

Ziele erreichen

Ein stabiles und zukunftsfähiges Unternehmen basiert auf einer finanziell nachhaltigen Unternehmensfüh-

rung. Durch eine wertorientierte Führung wird mehr Wert geschaffen, was letztlich allen Stakeholdern zugutekommt.

Unter wertorientierter Führung wird ein ganzheitlicher Ansatz der Unternehmensführung verstanden, der auf eine dauerhafte Steigerung des Unternehmenswerts sowie der Verbesserung der Ertragskraft und der Profitabilität abzielt. Die wertorientierte Führung benützt ein Steuerungssystem, das mit strategischen, operativen und finanzwirtschaftlichen Kennzahlen arbeitet. Anreizmodelle für das Management und die Mitarbeitenden sind systematisch mit der Entwicklung dieser Kennzahlen verknüpft.

Stringente Kontrollen ermöglichen die Identifikation von ungenutzten Potenzialen. Verbesserungen der operativen Prozesse und der Businessplanung sowie die kontinuierliche Senkung von Kapitalkosten und Leerstandsquote steigern die Profitabilität. Das gruppenweite Risikomanagement identifiziert Risiken und klassifiziert diese nach Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenspotenzial. Die daraus abgeleiteten Massnahmen werden im Rahmen des Risikomanagements laufend überwacht und gesteuert.

Nachhaltig Werte schaffen

Swiss Prime Site ist überzeugt, mit einer nachhaltigen Wertschöpfung ein langfristiges Wachstum und somit ökonomischen Nutzen für die verschiedenen Stakeholder gewährleisten und die Anleger mit einer weiterhin angemessenen Aktienausschüttung honorieren zu können.

Die nachhaltige Unternehmensführung wird im seit 2016 weiterentwickelten Businessplanprozess konkretisiert. Darin sind unter anderem Chancen, Herausforderungen und Ziele für die kommenden drei respektive fünf Jahre reflektiert. Die operative Umsetzung wird mit Monitoring- und Steuerungsprozessen unterstützt und anhand definierter Kennzahlen gemessen. Indem Swiss Prime Site ihre Geschäftstätigkeit kontinuierlich verbessert, sichert sie die Zukunft und hält ihre Verpflichtungen gegenüber den Stakeholdern ein.

Prozesse und Kosteneffizienz

Um die Wettbewerbsfähigkeit zu sichern und die Leistungsqualität über alle Gruppengesellschaften hinweg hochzuhalten, arbeitet Swiss Prime Site mit definierten und verlässlichen Prozessen, deren Effizienz regelmäs-

Nachhaltig Werte
schaffen
GRI 201

sig bewertet und optimiert wird. Jede Gruppengesellschaft verfügt über einen strukturierten Ansatz, der das jeweilige Geschäftsmodell entlang des Lebenszyklus ausrichtet und die Wertschöpfungskette als zentralen Bestandteil des integrierten Managementansatzes berücksichtigt. Ressourcen- und Stellenbedarf, Drittkosten und Allgemerkosten werden in diesem Sinn laufend überprüft.

Compliance und gesellschaftliches Engagement

Integres Handeln und Engagement für die Gesellschaft

In der gesamten Gruppe wird grosser Wert auf integriertes und verantwortungsvolles Handeln gelegt. Dazu gehört neben der Einhaltung von gesetzlichen Vorgaben und regulatorischen Standards auch die Erfüllung von selbst definierten Grundsätzen und unternehmensinternen Weisungen. Transparenz wird bei allen Geschäftstätigkeiten grossgeschrieben. Der Verhaltenskodex ist Teil des Werteleitbilds, das ein für alle gültiges Verständnis für Loyalität, Ethik und Motivation schafft. Ein gut funktionierendes Compliance-System gewährleistet ein korrektes und respektvolles Verhalten, was die Voraussetzungen für den Geschäftserfolg und ein hohes Ansehen bei allen Stakeholdern schafft. Alle Gruppengesellschaften nehmen darüber hinaus ihre soziale Verantwortung wahr und unterstützen verschiedene Projekte und Organisationen.

Unternehmenswerte

Die Werte Respekt, Integrität, Verantwortung, Ambition und Innovation sind im Unternehmen mit Leitsätzen und ergänzenden Ausführungen verankert. Alle Mitarbeitenden sind angehalten, Menschen mit Respekt zu begegnen, Integrität ins Zentrum des eigenen Handelns zu stellen, Verantwortung wahrzunehmen, eine Vorbildrolle zu übernehmen, sich hohe Ziele zu stecken, sich kontinuierlich zu verbessern und Innovation zu leben.

Der 2015 veröffentlichte Verhaltenskodex fusst auf diesen Unternehmenswerten und ist für alle Mitarbeitenden in allen Gruppengesellschaften verbindlich. Jede Gruppengesellschaft hat die Grundsätze durch spezifische Weisungen ergänzt. Der Verhaltenskodex stellt in der täglichen Arbeit eine Hilfestellung dar. Dank klaren Regeln wissen alle, welches Verhalten angemessen ist, und können leichter Entscheidungen fällen.

Damit die Werte in der gesamten Gruppe einheitlich gelebt werden können, wurden 2016 die Unternehmenswerte und der Verhaltenskodex in den einzelnen Gruppengesellschaften durch Informationsveranstaltungen und Schulungen bekannt gemacht. Für 2018 ist vorgesehen, eine gruppenweite Rezertifizierung vorzunehmen und alle Mitarbeitenden noch besser mit dem Regelwerk vertraut zu machen.

Compliance

Natürlich ist Swiss Prime Site nicht nur eigenen Werten verpflichtet. Neben dem Schweizer Recht befolgt Swiss Prime Site als börsenkotiertes Unternehmen auch die Vorgaben der Börse SIX Swiss Exchange. Für die Reputation und den Unternehmenserfolg sind die Einhaltung gesetzlicher und eigener Richtlinien ebenso wichtig wie Transparenz und offene Kommunikation. Deshalb wird der Themenkreis Compliance in den kommenden Jahren weiter ausgebaut. Einen aktiven, vorausschauenden Umgang mit diesem Thema erachtet Swiss Prime Site als wichtig, um zukunftsfähig zu bleiben. Durch hohe Standards und Prävention werden Risiken in den Gruppengesellschaften und bei den Zulieferern minimiert.

Im Jahr 2017 beschäftigten Swiss Prime Site insbesondere das Raumplanungsgesetz, die Energiestrategie 2050 des Bundes und die damit verbundene Abkehr von fossilen Brennstoffen zugunsten erneuerbarer Energien. Als Reaktion auf die Motion zur Lex Koller wurden verschiedene Massnahmen getroffen, um allfällige Auswirkungen auf den Wirtschaftsstandort Schweiz und auf die Geschäftstätigkeit von Swiss Prime Site besser abschätzen zu können. Mögliche negative Auswirkungen durch den Klimawandel werden in der strategischen Risikobetrachtung ebenso berücksichtigt. Gesetzesverschärfungen im Umweltbereich wie beispielsweise beim Umgang mit Altlasten auf Grundstücken werden durch die betroffenen Gruppengesellschaften objekt- oder themenspezifisch beurteilt. 2017 wurden keine Verstösse gegen Umweltgesetze oder gesetzliche Vorschriften festgestellt.

Korruption

Bei den Themen Bestechung und Korruption verfolgt Swiss Prime Site eine klare Linie: Nulltoleranz. Auch für den Umgang mit Gefälligkeiten und Geschenken hat das Unternehmen strikte Regeln aufgestellt. So ist allen Mitarbeitenden die Annahme von Geschenken im Wert von mehr als CHF 200 untersagt. Korruption

Compliance

GRI 102-5

GRI 307

GRI 307-1

GRI 419

GRI 419-1

Unternehmenswerte

GRI 102-16

Korruption

GRI 205

GRI 205-2

GRI 205-3

Gesellschaftliches Engagement

GRI 203

GRI 203-1

stellt aufgrund des stabilen politischen und regulatorischen Umfelds in der Schweiz kein vorrangiges Thema dar. Dennoch ist nicht auszuschliessen, dass etwa bei grossen Immobilientransaktionen oder bei grossen Einkaufsvolumen spezifische operative Bereiche der Gruppe mit dem Thema in Berührung kommen.

Die Korruptionsvermeidung setzt auf mehreren Ebenen an. Neben freiwilligen Verpflichtungen gibt es spezielle Weisungen in den Gruppengesellschaften. Alle Mitarbeitenden unterzeichnen zusammen mit dem Arbeitsvertrag den Verhaltenskodex. In Schulungen zum Verhaltenskodex werden alle Mitarbeitenden und Führungskräfte zudem entsprechend sensibilisiert. Sollte es tatsächlich einmal zu einem Bestechungsversuch kommen, können sich die Mitarbeitenden jederzeit und auch anonym an die unabhängige Integrity Line wenden. Die Angaben sind auf der Unternehmenswebsite publiziert. Seit Bestehen von Swiss Prime Site wurden keine Korruptionsfälle festgestellt.

Datenschutz und Schutz der Privatsphäre der Kunden

GRI 418

GRI 418-1

Datenschutz und Schutz der Privatsphäre der Kunden

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit werden in allen Gruppengesellschaften persönliche und vertrauliche Daten von Mietern und Kunden erhoben. Gemeinsam ist allen Gruppengesellschaften, dass sie den Schutz dieser Daten äusserst ernst nehmen und sich den zunehmenden Herausforderungen des Datenschutzes stellen. Der Datenschutz umfasst alle organisatorischen und technischen Massnahmen zum Schutz vor Verlust, Verfälschung sowie unberechtigtem Zugriff. Verstösse gegen die Datensicherheit können jederzeit über die Integrity Line gemeldet werden.

Die 2017 eingeführten, für die ganze Gruppe geltenden IT-Richtlinien behandeln den Schutz vor Gefahren, die Vermeidung von Schäden und die Minimierung von Risiken. Das Informationssicherheits- und Datenschutzkonzept legt fest, wie Informationssicherheit und Datenschutz aufrechterhalten und kontinuierlich verbessert werden können. Aufgrund des sich differenzierenden Schutzbedarfs wird das Informations- und Datenschutzkonzept 2018 gruppenweit überarbeitet, durch die Gruppenleitung verabschiedet und durch den auf Gruppenstufe verantwortlichen IT-Leiter implementiert. Seit Bestehen von Swiss Prime Site wurden keine Verletzungen der Datensicherheit bekannt.

Gesellschaftliches Engagement

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit leisten die Gruppengesellschaften in vielfacher Hinsicht einen konkreten Mehrwert für eine nachhaltige wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung. Darüber hinaus engagieren sie sich für die Ausbildung junger Menschen und – im Rahmen ihres Sponsorings, zusätzlich zu den Beiträgen der Gruppe – auch für soziale und kulturelle Projekte sowie Organisationen, die lokale Stakeholder unterstützen.

Das 2016 auf Stufe der Gruppe neu definierte Sponsoringkonzept funktioniert nach dem Core-Satellite-Ansatz. Gemäss diesem werden bedeutende Beträge für Projekte eingesetzt, die mit dem Kerngeschäft Immobilien in einer direkten Verbindung oder in einem engen Bezug stehen. Für das Engagement im Bereich Core werden für die Themen Innovation, Forschung und Lehre jährlich total CHF 500 000 aufgewendet. Das Engagement im Bereich Satellite dient zur Unterstützung kleinerer Projekte aus den Bereichen Jugend, Sport und Kultur in der Höhe von maximal CHF 400 000 pro Jahr.

Auch 2017 unterstützte Swiss Prime Site Veranstaltungen wie die NZZ Real Estate Days und PropertyCom. Weitere Mittel wurden Avenir Suisse und Greater Zurich Area, die sich für den Wirtschaftsstandort Schweiz einsetzen, sowie den Organisationen Young Enterprise Switzerland, HackZurich und Digital Switzerland zugesprochen. Durch Beiträge an verschiedene Institutionen in der Region Olten stärkt das Unternehmen ausserdem seine Bindung an den Hauptsitz.

Nachhaltige Investments und Dienstleistungen

Langfristige Perspektive und kontinuierliche Verbesserung

Die Entwicklung und Weiterentwicklung der gruppenweiten Produkte und Projekte sowie deren Ausrichtung an Markt- und Kundenbedürfnissen gehören zur unternehmerischen Kernaufgabe von Swiss Prime Site. Innovationskraft und kontinuierliche Effizienzsteigerung sind die Treiber für langfristig erfolgreiche Investitionen und Dienstleistungen. Neben dem ökonomischen Mehrwert hat Swiss Prime Site dabei stets die gesellschaftlichen Ansprüche und die ökologischen Ziele im Blick. Nachhaltigkeit leitet das unternehmerische Handeln in allen Gruppengesellschaften und bezieht Liefere

ranten und zentrale Geschäftspartner mit ein. Das Ziel ist es, Synergien zwischen den Immobilien und deren Nutzung durch Menschen zu schaffen. So wird der Nachhaltigkeitsgedanke von der Investition bis hin zur Dienstleistung realisiert.

Schonender Umgang mit der Umwelt

Swiss Prime Site handelt umweltbewusst und ressourcenschonend – ob bei der täglichen Arbeit im Betrieb oder bei Investitionen in Immobilien, deren Bewirtschaftung oder allen weiteren damit verbundenen Dienstleistungen. Für die langfristig ausgelegte Agenda zur Verbesserung der Umweltperformance sind die umfassende Energie- und CO₂-Bilanzierung und die zugehörigen Reduktionsziele für Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen strategische Schwerpunkte (siehe Kapitel «Umfassende CO₂-Bilanzierung mit langfristigen Zielen» auf Seite 33ff.). Die Sensibilisierung der Mitarbeitenden und insbesondere der Aufruf zu einem schonenden Umgang mit der Umwelt erfolgen durch Schulungen und Informationsanlässe.

Der operative Fokus liegt derzeit vor allem auf der Verbesserung der Nachhaltigkeitsperformance des Immobilienportfolios (Scope 1 und 2). Dieser birgt bedeutende Hebel zur Minimierung des Umwelteinflusses, da der Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen aufgrund von Heizung, Lüftung, Kühlung und Beleuchtung erheblich sind. Zur Identifikation von Optimierungspotenzialen braucht es umfassende Verbrauchsdaten. Mit EC/BO (Energiecontrolling und Betriebsoptimierung) verfügt Swiss Prime Site über ein Onlinesystem, mit dem der Energieverbrauch von aktuell 21 Grossliegenschaften jederzeit abgerufen werden kann. Diese Liegenschaften repräsentieren rund ein Drittel der Nutzfläche des Gesamtportfolios. In den Jahren 2018/19 werden weitere 127 Liegenschaften schrittweise aufgeschaltet und Ende 2019 werden 148 von aktuell 188 Liegenschaften an das Onlinesystem angebunden sein. Anhand der konsequenten Auswertung der Daten lassen sich geeignete Massnahmen rasch erkennen und umsetzen.

Im Berichtsjahr wurde eine umfassende Portfolioanalyse durchgeführt und deren Methodik angepasst und weiterentwickelt. Dabei wurden neu deutlich mehr Realdaten berücksichtigt, und gegenüber den Vorjahren konnte das Verhältnis zwischen gemessenen und mittels Benchmark berechneten Daten annähernd umgekehrt werden. Die zusätzlichen Realdaten wurden zum einen direkt aus den Energiekostenabrechnungen ausgelesen und zum anderen mittels Abfragen bei direkt zuständigen Personen ermittelt. Der Anteil der nach Benchmark kalkulierten Energieverbräuche wurde dadurch von ca. 80% auf 30% reduziert. Die Methodik zur Berechnung dieses Restanteils wurde ebenfalls angepasst und verfeinert. Sie beruht auf der Hochrechnung der Realdaten von 21 Grossliegenschaften und allen neu erhobenen Liegenschaften, welche eine vollständige Datengrundlage ausweisen. Eine weitere Präzisierung der Benchmark erfolgte durch die Berücksichtigung der Liegenschaftsnutzung und einen liegenschaftsspezifischen Mittelwert über fünf Jahre, der dem jeweiligen Medium zugeordnet wurde. Liegenschaften, die sich im Bau oder im Umbau befanden beziehungsweise unterjährig gekauft oder verkauft wurden, sind nicht berücksichtigt. Die wichtigsten Umweltkennzahlen des Immobilienportfolios sind in der Tabelle «Umweltkennzahlen Swiss Prime Site Immobilienportfolio 2017» zusammengefasst.

Schonender
Umgang mit der
Umwelt

GRI 302

GRI 305

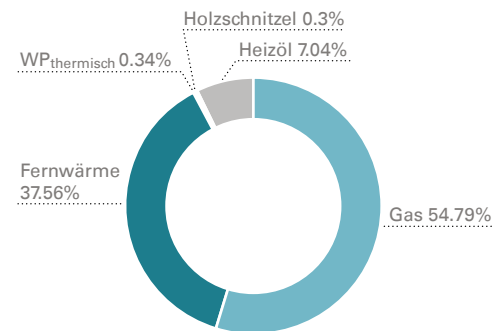
Umweltkennzahlen
Swiss Prime Site
Immobilien-
portfolio 2017
GRI 302-1

Umweltkennzahlen Swiss Prime Site Immobilienportfolio 2017

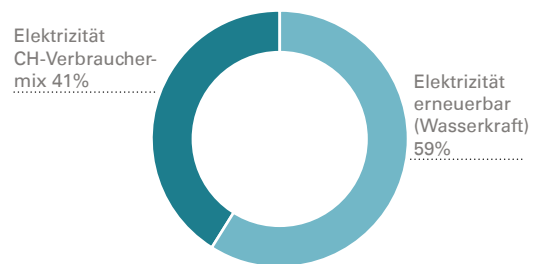
	Angaben in	2017
Liegenschaften	Anzahl	166
Nutzfläche	m ²	1 495 880
Wärme	MWh	120 600
Heizöl		8 495
Gas		66 082
Fernwärme		45 301
WP _{thermisch}		416
Holzchnitzel		307
Strom	MWh	91 233
Elektrizität erneuerbar (Wasserkraft)		53 713
Elektrizität CH-Verbraucher- mix		37 520
CO ₂ -Emission Scope 1	Tonnen CO ₂ -eq	15 352
CO ₂ -Emissionen Scope 2 ¹	Tonnen CO ₂ -eq	23 020
Wasserverbrauch	m ³	888 586

¹ Scope-2 CO₂-Emissionen für den Stromverbrauch auf Basis der Emissionsfaktoren CH-Verbraucher-
mix

Aufteilung nach Wärme-Energiequelle



Aufteilung nach Stromherkunft



Der Wärmebedarf des Immobilienportfolios von Swiss Prime Site basiert zu knapp 90% auf Fernwärme und Gas. Beim Stromverbrauch wird erstmals der Bezug von aus Wasserkraft hergestellter Elektrizität separat ausgewiesen. Bei Messpunkten mit jährlich mehr als 100 000 kWh Verbrauch wird der benötigte Strom mit Herkunftsnachweis aus europäischer Wasserkraftproduktion bezogen und in diesem Bericht erstmals separat ausgewiesen.

Langfristige Ziele für das Portfolio im Blick

Swiss Prime Site entwickelt für die Umweltperformance des Immobilienportfolios und des Betriebs eine langfristig ausgelegte Agenda mit möglichst verbindlichen Zielen. Die in den Grafiken dargestellten, witterungsbereinigten Verläufe zeigen die Verbesserung der Energieintensität und der CO₂-Intensität (Scope 1 und 2) des Gesamtportfolios zwischen den Jahren 2013 und 2017: Die Energieintensität reduzierte sich um 13,5%, die CO₂-Intensität um 13% (Vergleichsrechnungen basieren auf vergleichbarer Methodik für die Jahre 2013 bis 2017). Durch die deutliche Steigerung des Anteils gemessener Energieverbräuche sowie die Verfeinerung der Methodik zur Berechnung der CO₂-Bilanz erhöhen sich in der Folge die Energie- und die CO₂-Intensität für die in diesem Bericht berücksichtigten 166 Liegenschaften. Die Veränderung wird durch die beiden Balken «2017 alte Methodik» und «2017 neue Methodik» transparent dargestellt.

Eine verbindliche Roadmap und eine objektbezogene Zielbestimmung für die Jahre 2025 und 2050 werden durch das Portfoliomanagement 2018 entwickelt. Dies ist eine doppelte Herausforderung: Zum einen gilt es Transparenz hinsichtlich der relevanten Einflussfaktoren zu schaffen und die zugrundeliegende Datenstruktur und Systemgrenzen zu definieren. Zum anderen muss die Datenbeschaffung als automatisierter Prozess in die Gruppe und die Gruppengesellschaften implementiert werden. Aufgrund des im Geschäftsmodell verankerten Zusammenspiels von Immobilienportfolio und Nutzung ist dies kein einfaches Unterfangen. Zusammen mit internen und externen Spezialisten wurden im Berichtsjahr die Voraussetzungen geschaffen, dass fortan die Beschaffung und die Vergleichbarkeit der Daten gewährleistet sind und durch einen kontinuierlichen, zentral geführten Erhebungszyklus weiter verbessert und nach Bedarf ausgebaut werden können.

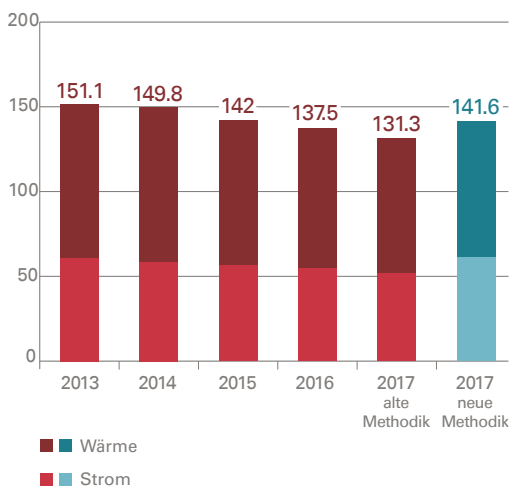
Langfristige Ziele für Portfolio im Blick

GRI 302-3

GRI 305-4

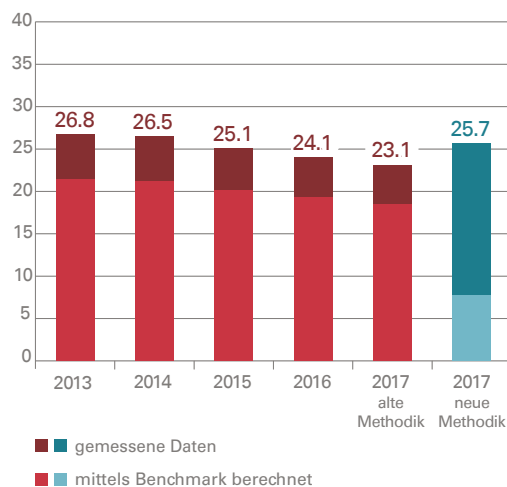
Energieintensität Gesamtportfolio (witterungsbereinigt)

kWh/m²



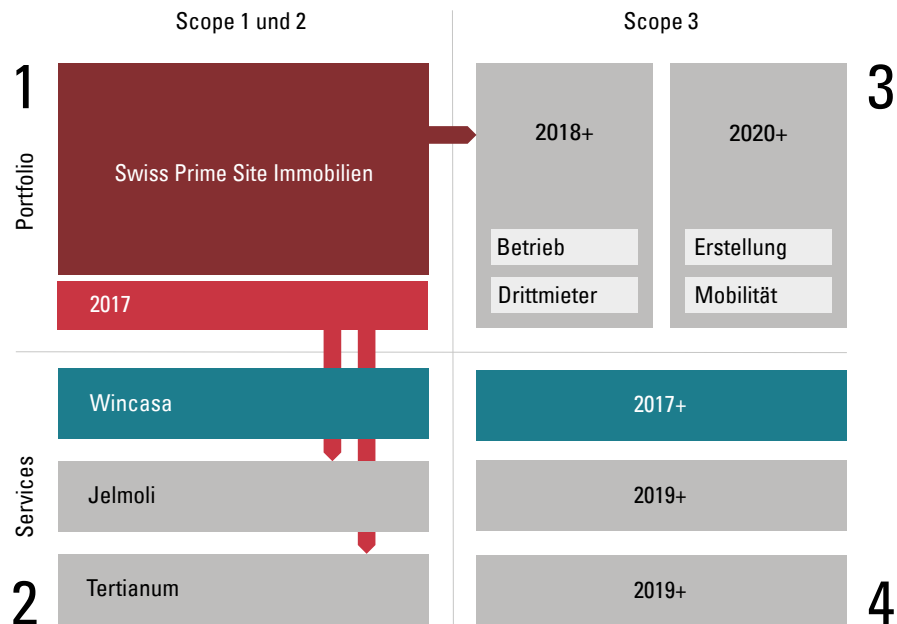
CO₂-Intensität Gesamtportfolio (witterungsbereinigt)

in kg CO₂-eq/m²



Die Witterungsbereinigung erfolgte auf Basis von Heizgradtagen. Für jede Liegenschaft wurden Daten der jeweils am nächsten gelegenen verfügbaren Messstation verwendet. Die witterungsunabhängigen Verbräuche wurden von dieser Anpassung ausgenommen. Es wurden keine gebäudespezifischen Regressionsmodelle zur Sensitivität auf Heizgradtage und Solareinstrahlung erstellt.

Aufbau einer einheitlichen CO₂-Bilanzierung



Ausbau des Bilanzierungskonzepts

Eine der wesentlichen Bezugsgrössen im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit bildet das Immobilienportfolio von Swiss Prime Site Immobilien. In der bisherigen Berichterstattung lag der Fokus ausschliesslich auf dem Energie- und dem Wasserverbrauch (Scope 1 und 2) der im Portfolio enthaltenen Liegenschaften. Mit der Berichterstattung 2017 wird erstmals zwischen Konzern- und Drittmietern differenziert. Die neue Bilanzierungsstruktur sieht vor, Treibhausgasemissionen aus Liegenschaften des Immobilienportfolios von Swiss Prime Site, die einer Gruppengesellschaft zugeordnet werden können, im Kontext der jeweiligen Gruppengesellschaft zu rapportieren.

Generell werden in der Bilanzierung der Treibhausgasemissionen verschiedene Scopes unterschieden: direkte Emissionen durch Verbrauch fossiler Energieträger (Scope 1), indirekte Emissionen durch Verbrauch von Strom und Fernwärme (Scope 2) sowie indirekte Emissionen in der Wertschöpfungskette (Scope 3). Durch eine detaillierte Aufschlüsselung

der Treibhausgasemissionen kann der Einflussbereich von Swiss Prime Site bestimmt und können sämtliche Massnahmen zur Reduktion zielgerichtet definiert und überwacht werden. Die von Drittmietern verursachten Treibhausgasemissionen werden dabei als nicht oder nur indirekt beeinflussbare Grössen innerhalb des dritten Quadranten dargestellt.

Die Erweiterung der Systemgrenze auf die Scope-3-Emissionswerte bei den Gruppengesellschaften orientiert sich am Datengerüst von myclimate, das Wincasa bereits seit zwei Jahren anwendet. Im Berichtsjahr wurden hierfür in Zusammenarbeit mit Vertretern der einzelnen Gruppengesellschaften die wesentlichen Aspekte der Wertschöpfungskette wie Mobilität, Lieferanten etc. identifiziert. Ausserdem wurde damit begonnen, die notwendigen Datenquellen zu erschliessen und die Datensammlung zu institutionalisieren.

Das Bilanzierungskonzept wurde per Januar 2018 gruppenweit eingeführt und die Berichterstattung schrittweise gemäss folgendem Fahrplan ausgebaut:

**Berichterstattung 2017:
Detaillierung Scope 1, 2
(Übertrag von Quadrant 1 zu 2)**

Die direkten und indirekten Emissionen (Scope 1 und 2) werden in der diesjährigen Berichterstattung als Teil der Bezugsgrössen in einem ersten Schritt separat dargestellt und analog zu Wincasa jeder Gruppengesellschaft einzeln zugeordnet. 2016 wurden sie innerhalb des Immobilienportfolios abgebildet. Der Vorgang lässt sich am Beispiel Jelmoli verdeutlichen: Die Gruppengesellschaft Jelmoli ist Mieterin bei Swiss Prime Site Immobilien, und in Anlehnung an das GHG-Protokoll werden die Emissionen dem Unternehmen Jelmoli als Verursacherin zugeordnet.

**Erweiterung 2018:
Detaillierung Scope 3, Betrieb
(Übertrag von Quadrant 1 zu 3)**

In einem zweiten Schritt werden die innerhalb einer Liegenschaft von Drittmietern verursachten betriebs-eigenen Treibhausgasemissionen (Scope 3) separat ausgewiesen.

**Berichterstattung 2019:
Ergänzung Scope 3 (Quadrant 4)**

In einem dritten Schritt werden sämtliche betriebs-eigenen indirekten Treibhausgasemissionen in der Wertschöpfungskette (Scope 3) der Gruppengesellschaften analog zu Wincasa ausgewiesen.

**Erweiterung 2020:
Detaillierung Scope 3, Erstellung und Mobilität
(Quadrant 3)**

Mit der Erhebung von Emissionswerten im Zusammenhang mit der Realisierung von Bauprojekten wird das Datengerüst komplettiert. Erste Berechnungen und Auswertungen zur grauen Energie im Bau wurden im Pilotprojekt Schönburg Ost in Bern bereits 2017 erstellt. Mit dem Ziel, sich auf eine systematische Kalkulationsmethodik festzulegen, werden in den kommenden Jahren weitere Entwicklungs- und Bauprojekte dahingehend analysiert.

Umweltziele im Einklang mit dem 2-Grad-Ziel

Es ist das erklärte Ziel von Swiss Prime Site, bei den Treibhausgasemissionen einen mittel- und langfristigen Absenkpfad zu verfolgen, der im Einklang mit den Zielen der internationalen Klimapolitik und des Pariser Abkommens steht. Damit soll sichergestellt werden, dass die durch das Wirtschaften von Swiss Prime Site verursachten Treibhausgasemissionen nur in dem Mass zur Erderwärmung beitragen, wie dies in Paris festgelegt wurde (Erhöhung der Erderwärmung um maximal zwei Grad). Die zyklische Datenbeschaffung und das differenzierte Datengerüst sind Voraussetzung für die Bestimmung der detaillierten Umweltziele für die Scopes 1 bis 3.

Exkurs «Kraftwerk Riverside Zuchwil»

Die Entwicklung des 200 000 Quadratmeter grossen ehemaligen Industriegeländes ist ein herausragendes Beispiel für nachhaltige Arealentwicklung. Die schrittweise Umnutzung in eine multifunktional genutzte Gesamtanlage unterstreicht insbesondere das Potenzial dieses Grossprojekts, welches sich heute im Eigentum der Swiss Prime Anlagestiftung befindet und durch Swiss Prime Site Solutions massgeblich entwickelt wurde.

Swiss Prime Site hatte ihre erste Photovoltaikanlage bereits 2012 auf dem Dach des Einkaufszentrums La Praille in Genf realisiert und daraufhin nach weiteren möglichen Standorten für die Installation von Sonnenkollektoren gesucht. Das 39 000 Quadratmeter grosse Hallendach auf dem Areal Riverside erwies sich als besonders geeignet. Seit 2015 ist die mit 5.76 MW leistungsstärkste, auf einem Dach montierte Photovoltaikanlage der Schweiz in Betrieb. Mit den von 22 000 Paneelen erzeugten 4.7 GWh/a Solarstrom wird der

durchschnittliche Energiebedarf von etwa 2 700 Personen oder über 1 000 Einfamilienhäusern gedeckt. Die CO₂-Einsparungen liegen bei rund 600 Tonnen pro Jahr.

2016 wurde das Projekt mit dem Solarpreis der Solar Agentur Schweiz ausgezeichnet und die Gemeinde Zuchwil für ihr Engagement in diesem Zusammenhang mit dem Label «Energierstadt» honoriert. Diese Auszeichnung wird Gemeinden verliehen, welche eine nachhaltige kommunale Energiepolitik betreiben und wie in diesem Projekt eine nachhaltige Standortentwicklung fördern. Als erste Stadt im Kanton Solothurn erhielt Zuchwil das Energie-Goldlabel, und ausserdem entstehen durch das Projekt bis zu 100 neue Arbeitsplätze. Aktuell wird geprüft, ob das Aarewasser aus unmittelbarer Nähe zusätzlich zur Energieerzeugung genutzt werden kann. Die Arealentwicklung beweist, dass es sinnvoll ist, technische Anlagen dieser Grösse im Kontext des Gesamtprojekts zu planen, denn sie lassen sich deutlich effektiver und damit auch kostengünstiger steuern und betreiben, als wenn sie auf viele einzelne kleinere Standorte verteilt wären.



Zuchwil, Photovoltaikanlage Riverside, Baujahr 2015
Auszeichnung: Solarpreis 2016

Attraktives Arbeitsumfeld

Mitarbeitende schätzen und fördern

Kompetente und engagierte Mitarbeitende sind der zentrale Faktor, um die Herausforderungen der Zukunft zu meistern. Der mittel- und langfristige Geschäftserfolg aller Gruppengesellschaften hängt davon ab, wie gut es gelingt, qualifizierte Mitarbeitende zu gewinnen und zu halten, deren Kompetenzen zu fördern und auszubauen, Verantwortung an sie zu übertragen und sie in ihrem Engagement für ihre täglichen Aufgaben und die gemeinsamen Ziele zu motivieren. Die Gruppe ist bestrebt, in jedem ihrer Geschäftsfelder Arbeitgeber erster Wahl zu sein. Um den eigenen Nachwuchs zu fördern, werden Lernende ausgebildet und Talente durch spezifische Programme und Karriereplanungsinstrumente gefördert. Massnahmen zur Förderung der Wertschätzungskultur und der Gesundheit der Mitarbeitenden tragen zu einem positiven Arbeitsklima bei.

Die Ansätze zur Mitarbeiterentwicklung, die Gesundheits- und Sicherheitsaspekte sowie die Anreizsysteme unterscheiden sich je nach Gruppengesellschaft. Wann immer möglich, werden in der Gruppe Synergien genutzt und Best Practices geteilt. Seit 2016 finden zweimal jährlich für neu eintretende Kadermitarbeitende Welcome Days statt. An diesen Veranstaltungen stellen sich die Gruppengesellschaften vor. Dies fördert das Bewusstsein für die Vielfalt innerhalb der Gruppe und schafft eine erste Möglichkeit zur informellen Netzwerkbildung. Zudem wurde ein gruppenweites Leadership-Programm lanciert, das neben Führungsinstrumenten die Unternehmenswerte und adäquate Führungsstile vermittelt und vertieft.

Im Berichtsjahr haben bereits über 80 Kadermitarbeitende die ersten drei Module des eigens für Swiss Prime Site entwickelten Schulungsprogramms im Bereich Leadership durchlaufen.

Wertschätzungskultur

Da es zunehmend schwieriger wird, qualifizierte Mitarbeitende zu finden, legen alle Gruppengesellschaften grossen Wert darauf, ein attraktives Arbeitsumfeld zu erhalten. Dies fördert die Motivation und Zufriedenheit der bestehenden Mitarbeitenden. Als verbindliche Leitlinie für den Umgang miteinander dienen die gruppenweiten Unternehmenswerte und der Verhaltenskodex.

Eine offene und konstruktive Kommunikation, Gleichbehandlung und Chancengleichheit bilden die Basis für ein respektvolles und leistungsfähiges Arbeitsklima. Vielfalt – in Form von Menschen, Meinungen und Erfahrungen – wird gruppenweit gefördert.

In allen Gruppengesellschaften soll überprüft werden, ob die Lohngleichheit inter pares besteht. Bei der Umsetzung dieses Prinzips kommt dem Rekrutierungsverfahren, der fortlaufenden Überprüfung der Lohngleichheit und der Bereitstellung von flexiblen Arbeitsmodellen eine zentrale Bedeutung zu. Während jede und jeder einzelne Mitarbeitende eine persönliche Verantwortung trägt, obliegt die Gesamtverantwortung der Gruppenleitung und den Personalverantwortlichen. Allen Mitarbeitenden der Gruppe steht als anonymer Hinweis- und Beschwerdeweg die Integrity Line zur Verfügung. 2017 wurden gruppenweit keine Diskriminierungsfälle festgestellt.

Mitarbeitende schätzen und fördern

GRI 401

GRI 403

GRI 404

GRI 404-2

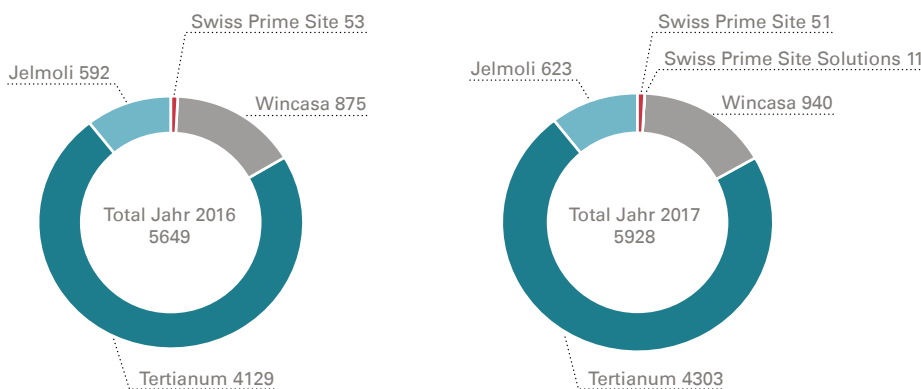
Wertschätzungskultur

GRI 405

GRI 406

GRI 406-1

Mitarbeitende nach Gruppengesellschaft



Kennzahlen
Mitarbeitende 2017

GRI 102-8

GRI 405-1

Kennzahlen Mitarbeitende 2017

	Total	Männer	Frauen
Mitarbeitende	5 342	1 343	3 999
Auszubildende			
Lehrlinge	398	98	300
Praktikanten	80	25	55
Total	5 820	1 466	4 354

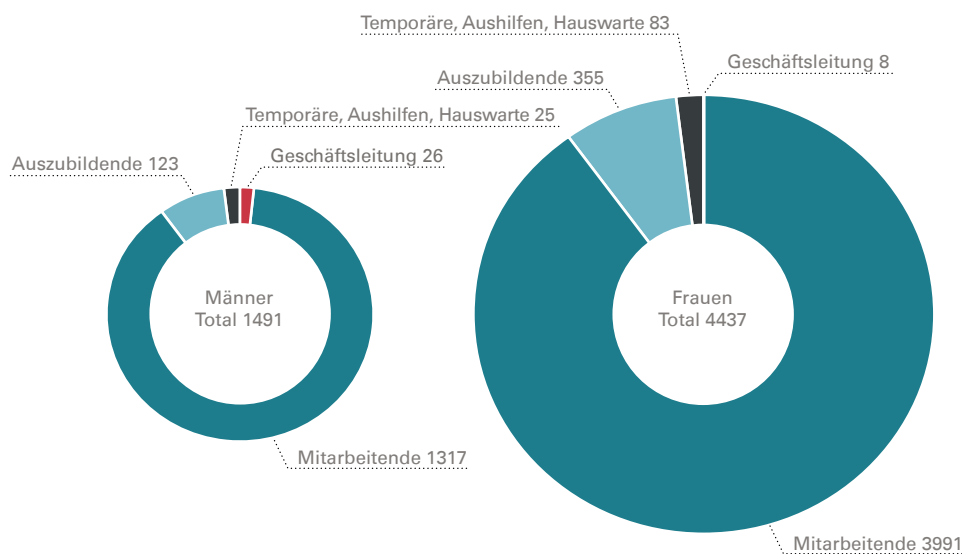
Vollzeit/Teilzeit	Total	Männer	Frauen
Vollzeit	3 258	1 188	2 070
Teilzeit < 50%	555	67	488
Teilzeit 50% – 79%	906	64	842
Teilzeit 80% – 99%	1 101	147	954
Total	5 820	1 466	4 354

Altersverteilung	Total	Männer	Frauen
Mitarbeitende < 25 Jahre	854	212	642
Mitarbeitende 25–35 Jahre	1 395	373	1 022
Mitarbeitende 36–45 Jahre	1 160	331	829
Mitarbeitende 46–55 Jahre	1 460	341	1 119
Mitarbeitende > 55 Jahre	951	209	742
Total	5 820	1 466	4 354

Befristet/unbefristet ¹	Total	Männer	Frauen
Permanente Mitarbeitende	5 342	1 343	3 999
Auszubildende	478	123	355
Aushilfen	52	5	47
Hauswarte	38	13	25
Weitere temporäre Mitarbeitende	18	7	11
Total	5 928	1 491	4 437

¹Anzahl Personen am Jahresende inklusive Aushilfen, Hauswarte und weitere temporäre Mitarbeitende

Mitarbeitende nach Funktion und Geschlecht 2017¹



Mitarbeitende nach Funktion und Geschlecht 2017

GRI 405-1

¹ Anzahl der beschäftigten Personen am Jahresende

Kennzahlen Arbeitssicherheit und Gesundheit 2017

in %	Total	Swiss Prime Site	Swiss Prime Site Solutions	Wincasa	Tertianum	Jelmoli
Unfallrate	0.5	0.0	0.0	0.3	0.6	0.4
Krankheitsrate	3.7	1.3	6.7	2.4	4.2	3.3
Absenzrate	4.3	1.3	6.7	2.7	4.8	3.7

Kennzahlen Arbeitssicherheit und Gesundheit 2017

GRI 403-2

Fluktuation nach Gruppengesellschaft 2017

	2017
Swiss Prime Site	2.0%
Swiss Prime Site Solutions	18.0%
Wincasa	18.6%
Tertianum ¹	22.8%
Jelmoli	19.4%
Durchschnitt Total	21.7%

Fluktuation nach Gruppengesellschaft 2017

GRI 401-1

¹ Fluktuation brutto, ohne Romandie



.....
Bern-Wankdorf, EspacePost, Baujahr 2014
Nachhaltigkeitszertifikate: DGNB, SGNi

GRUPPEN- GESELLSCHAFTEN

Swiss Prime Site Immobilien

Die Swiss Prime Site Immobilien AG ist eine auf den Schweizer Markt spezialisierte Immobilieninvestmentgesellschaft. Das Portfolio weist per Ende 2017 einen Gesamtwert von CHF 10.6 Mrd. aus und besteht insbesondere aus Geschäfts- und Retailimmobilien.

Integrierte Wertschöpfung

Geschäftsmodell

Das Geschäftsmodell von Swiss Prime Site Immobilien umfasst mehrere Wertschöpfungsstufen. Die Basis bilden die strategische Akquisition von Bauland für die Neuentwicklung von Immobilien und der Kauf bestehender Liegenschaften, die stabile Erträge oder ein hohes Potenzial zur Umnutzung aufweisen. Swiss Prime Site Immobilien bezieht bei der Abschätzung von Kosten und Nutzen neuer Investitionsmöglichkeiten Faktoren wie Marktumfeld, Flächen, Baugesetz und weitere rechtliche Aspekte ein und konsultiert neuste Daten zum Nutzungspotenzial. Wird eine Investition getätigt, beginnt Swiss Prime Site Immobilien mit der Erstellung eines mehrdimensionalen Businessplans (Nutzung, Markt, Zielgruppen), wobei eine hohe Wertschöpfung im Zentrum steht und berücksichtigt wird, dass die konzipierten Flächen- und Serviceangebote am Markt bestmöglich absorbiert werden können.

Das Portfolio Management als dritte Wertschöpfungsstufe dient der Ertragssicherung. Dabei ist es zentral, Leerstände über eine zukunftsorientierte Angebotsgestaltung zu minimieren und die Kosten bei einer qualitativ guten Bewirtschaftung tief zu halten. Dies trägt auch dazu bei, Neubewertungserfolge zu erzielen.

Schliesslich behält Swiss Prime Site Immobilien den Lebenszyklus der Bestandliegenschaften kontinuierlich im Blick. Gegebenenfalls wird bei geeigneter Marktsituation eine Umnutzung initiiert oder eine Desinvestition angestrebt. Ein Verkauf nach Abschluss der Entwicklungsphase kommt in der Regel durch eine entsprechende Nachfrage und als besondere Marktopportunität zustande. Strategische Verkäufe aus dem Bestand beruhen hingegen stark auf einer Einschätzung der zukünftigen Marktsituation.

Enge Zusammenarbeit zwischen den Gruppengesellschaften

Swiss Prime Site Immobilien arbeitet eng mit den Grup-

pengesellschaften zusammen, die einen Teil des Immobilienportfolios operativ nutzen. Dadurch kann sie unbürokratisch und zielgerichtet Investitionen tätigen, die eine profitable Geschäftsführung in den Bereichen Retail sowie Leben im Alter ermöglichen.

Im Geschäftsbereich Immobilien ergibt sich eine symbiotische Zusammenarbeit zwischen Swiss Prime Site Immobilien und der Gruppengesellschaft Wincasa. Diese verfügt über lokale Marktkenntnisse, die bei der Weiterentwicklung des Immobilienportfolios von grossem Nutzen sind. Umgekehrt betreut Wincasa das Immobilienportfolio von Swiss Prime Site Immobilien und verfügt damit über einen starken Partner bei der Entwicklung von innovativen Dienstleistungen, wie beispielsweise dem Mixed-Use Site Management. Beim Asset Management nutzen die beiden Gruppengesellschaften gemeinsame Systeme und Prozesse, die auch dazu beitragen, die Leerstandsquote zu senken und die Nebenkostenabrechnungen für Mieter schneller bereitzustellen.

Geschäftsumfeld mit Chancen und Risiken

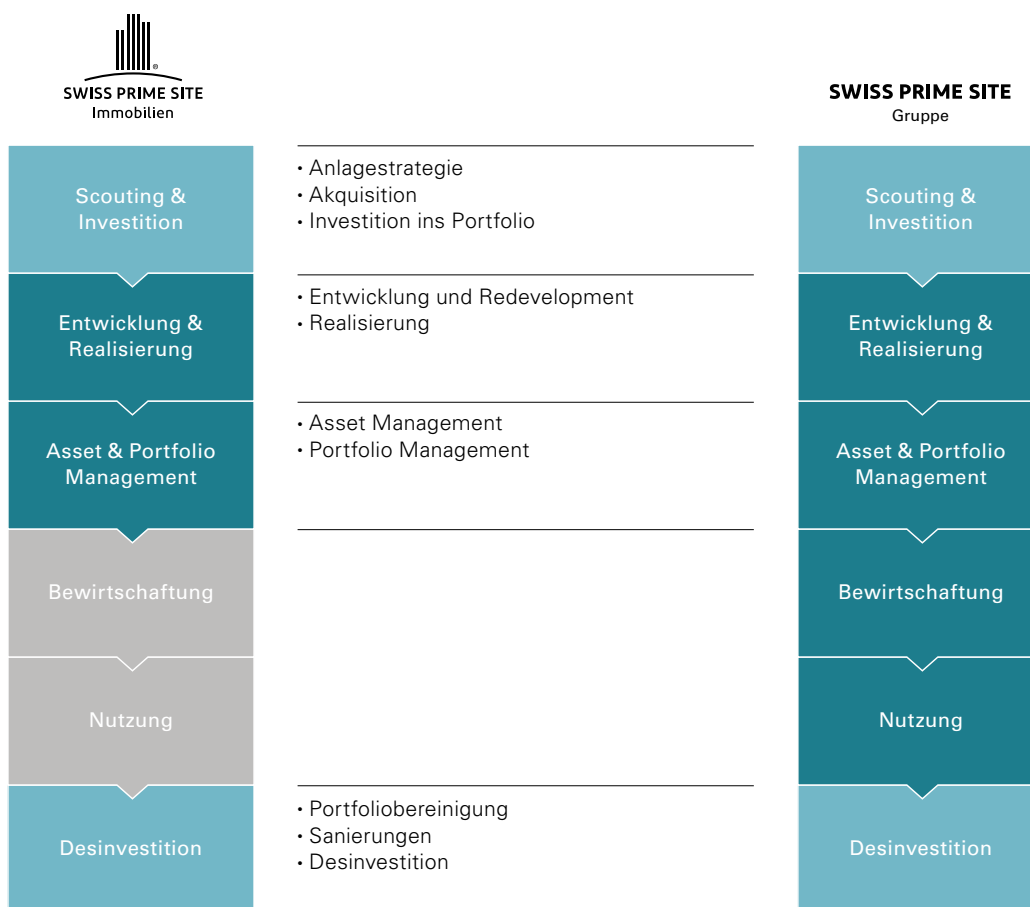
Swiss Prime Site Immobilien bewegt sich in einem dynamischen Geschäftsumfeld, das von wirtschaftlichen, sozialen, politischen und regulatorischen Veränderungen geprägt wird. Die Konsolidierung des Immobilienmarkts, das Tiefzinsumfeld sowie Verdichtungsbestrebungen seitens der Politik sind nur einige Entwicklungen, die Swiss Prime Site Immobilien genau verfolgt und auf Chancen wie Risiken überprüft.

Ein besonderes Augenmerk legte Swiss Prime Site Immobilien 2017 auf das Leerstandsrisiko. Die Gruppengesellschaft überprüfte regelmässig die Objektstrategie, erarbeitete frühzeitig innovative Umnutzungsstrategien und verstärkte die proaktive Mieterkommunikation. Zudem wurden sämtliche Mietverträge kontinuierlich in einer zentralen Datenbank erfasst und überwacht. Die Kombination dieser verschiedenen Massnahmen führt schliesslich dazu, dass das Leerstandsrisiko aktiv bewirtschaftet und erfolgreich minimiert werden konnte.

Darüber hinaus beschäftigte sich Swiss Prime Site Immobilien 2017 eingehend mit der Verringerung des Konzeptionsrisikos. Um die Anforderungen an ein zukunftsgerichtetes Produkt richtig zu antizipieren, nahm das Unternehmen eine Nachfrageoptik ein, identifizierte Trends in der Immobiliennutzung und berück-

Swiss Prime Site
Immobilien

GRI 102-4



Wertschöpfungsprozesse Swiss Prime Site Immobilien

sichtigte in der Konzeptionsphase die Kompetenzen von potenziellen Mietern wie auch von Betreibern von kommerziellen Liegenschaften. Durch die laufende Aktualisierung von Ideen und Marktveränderungen mittels Projektbusinessplan schaffte es Swiss Prime Site Immobilien, das Konzeptionsrisiko signifikant zu senken.

Wertschöpfung

Swiss Prime Site Immobilien investierte 2017 CHF 204 Mio. in Projekte und Entwicklungen. Ende Geschäftsjahr umfasste das Immobilienportfolio 188 Liegenschaften. Aufgrund der baulichen Aufwertung bestehender Gebäude, des hohen Standards beim Unterhalt und der Senkung der Leerstandsquote von 6.1% auf 5.2% konnten bei Renditeliegenschaften Neubewertungserfolge in der Höhe von CHF 66 Mio. erzielt werden. Um auch in Zukunft nachhaltige Renditen zu garantieren, achtet Swiss Prime Site Immobilien auf eine gut

gefüllte Entwicklungspipeline. Mit ihren rund 2000 Mietern pflegt Swiss Prime Site Immobilien einen aktiven Dialog. So schafft es das Unternehmen, deren Bedürfnisse und Kompetenzen schon ab der Konzeptionsphase einzubeziehen und dadurch attraktive Angebote zu entwickeln.

Ganz im Sinn des gruppenweiten umfassenden Nachhaltigkeitsmanagements legte Swiss Prime Site Immobilien grossen Wert darauf, den ökologischen Fussabdruck des Portfolios zu reduzieren. Überdies investierte Swiss Prime Site Immobilien 2017 im Projekt Stücki Park CHF 2 Mio. in Bodensanierungsmassnahmen und garantierte so, dass Immobilien auf sicherem Grund gebaut werden (siehe auch Kapitel «Schonender Umgang mit der Umwelt» auf Seite 47 ff.).

Ein Unternehmen erfolgreich zu führen, ist nur mit hochqualifizierten, motivierten und gesunden Mitarbeitenden

Input

Finanzkapital

Immobilienaufwand	CHF 63 Mio.
Investitionen in Projekte und Entwicklungen	CHF 204 Mio.
Personalaufwand	CHF 20 Mio.
Investitionen in Aus- und Weiterbildung gemessen an Jahreslohnsumme	1.29%

Physisches Kapital

Liegenschaften	188
Nutzfläche	1 575 102 m ²

Intellektuelles Kapital

Geschossfläche (GF)	375 000 m ²
Entwicklungsprojekte Development	

Humankapital

Mitarbeitende (Headcount, Swiss Prime Site Management AG)	51
---	----

Beziehungskapital

Mieter	ca. 2 000
--------	-----------

Natürliches Kapital

Energieverbrauch	395.1 MWh
Wasserverbrauch	1 496.5 m ³
Energieverbrauch (Immobilienportfolio)	211 833 MWh
Wasserverbrauch (Immobilienportfolio)	888 586 m ³
Liegenschaften mit Bodenaltlasten	32.35 ha



Output

Finanzkapital

Neubewertungserfolg	CHF 66 Mio.
Nettomietsertrag	CHF 424 Mio.
Betriebsertrag	CHF 478 Mio.
Portfoliowert	CHF 10 633 Mio.

Physisches Kapital

Leerstandsquote	5.2%
-----------------	------

Intellektuelles Kapital

Return on Investment	5.0%
Entwicklungsprojekte Development	

Humankapital

Frauenanteil in Führungspositionen	20%
Fluktuationsrate	2%
Absenzrate	1.32%

Beziehungskapital

Protokollierte Mietergespräche	ca. 40
--------------------------------	--------

Natürliches Kapital

CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2 und 3)	36 t CO ₂ -eq
CO ₂ -Intensität	15.7 kg CO ₂ -eq/m ² 612.2 kg CO ₂ -eq/FTE
CO ₂ -Emissionen Immobilienportfolio (Scope 1 und 2)	38 372 t CO ₂ -eq
CO ₂ -Intensität Immobilienportfolio	25.65 kg CO ₂ -eq/m ²
Altlastensanierungsmassnahmen 2017	CHF 2 Mio.

Integrierte Wertschöpfung Swiss Prime Site Immobilien

GRI 201-1

GRI 305-1

GRI 305-2

GRI 305-4

GRI 404-1

Kennzahlen integrierte Wertschöpfung Swiss Prime Site Immobilien

möglich. Swiss Prime Site Immobilien bietet ihren Mitarbeitenden eine attraktive Arbeitsstelle und sorgt durch flexible Arbeitsmodelle und ein aktives Gesundheitsmanagement dafür, dass die Absenkrate mit 1.32% vergleichsweise tief ist (siehe auch Kapitel «Attraktives Arbeitsumfeld» auf Seite 49 ff.).

Stakeholder

Aktive Kontaktpflege

GRI 102-40

GRI 102-42

GRI 102-43

GRI 102-44

Aktive Kontaktpflege

Swiss Prime Site Immobilien betrachtet die kontinuierliche Verbesserung der Geschäftstätigkeit als Verpflichtung gegenüber ihren Stakeholdern, zu denen sie neben den Mietern auch die Zivilgesellschaft, die lokalen Gemeinschaften, Behörden sowie Geschäftspartner und Lieferanten zählt. 2017 war Swiss Prime Site Immobilien Teil des ersten Stakeholderdialogs von Swiss Prime Site. Dabei wurden die Themen Entwicklungen, Projekte, Green Buildings, Steigerung der Energieeffizienz, Leerstandsmanagement sowie Marktorientierung, Reputation und Image als besonders wichtige Aspekte bewertet. Das Nachhaltigkeitsengagement von Swiss Prime Site richtet sich entsprechend danach aus.

Einen kontinuierlichen Austausch sucht Swiss Prime Site insbesondere mit den Mietern, die hauptsächlich auf das Raumangebot, die Dienstleistungen, einen effizienten Betrieb der Liegenschaften sowie Angebote rund um ihre Standorte achten. International aktive Firmen legen nach wie vor Wert auf eine besonders nachhaltige Bauweise und verlangen entsprechend anerkannte Gebäudezertifikate, die den geforderten Standard belegen. Besonders im Bereich der kommerziellen Liegenschaften will Swiss Prime Site Immobilien beiderseitige Vorteile erzielen. Zum Beispiel können mit einem ausgewogenen Mietermix im Retailbereich Synergien entstehen, weil sich Angebote der Mieter ergänzen. Zudem eröffnen strategische Partnerschaften mit Ankermietern und Schlüsselkunden Möglichkeiten zur Erweiterung der Geschäftsbeziehungen. Swiss Prime Site Immobilien bietet den Mietern und Interessenten objektspezifische Informationsveranstaltungen, Besuchstouren durch Liegenschaften sowie Anlässe mit Bauprojektbeteiligten an.

Swiss Prime Site Immobilien steht regelmässig auch mit potenziellen künftigen Immobiliennutzern in Kon-

takt. Dieser Austausch dient dazu, besser auf die Wünsche der Kundinnen und Kunden von morgen einzugehen. Darunter fallen beispielsweise Umfragen zu Standortpräferenzen, Flächenbedarf, Bezugstermine oder Anforderungen an einen möglichen Ausbau. Beim 2017 mit Spatenstich erfolgreich lancierten Bauprojekt YOND in Zürich-Albisrieden ermittelte Swiss Prime Site Immobilien beispielsweise durch eine sogenannte Conjoint-Analyse die Bedürfnisse potenzieller Mieter, um sie in der Konzeption zu berücksichtigen.

Swiss Prime Site Immobilien steht im ständigen Austausch mit lokalen und kantonalen Behörden. Dank diesem aktiven Dialog kann Swiss Prime Site Immobilien bei der Standortentwicklung die lokale Sicht einbeziehen, was sich positiv auf die Abwicklung von Bewilligungsverfahren auswirken soll.

Finanzielle Exzellenz

Fokus auf Kosten und Ausnutzung

Um den Geschäftserfolg nachhaltig zu sichern und auch in Zukunft für die Stakeholder mehr Wert zu schaffen, fokussiert Swiss Prime Site Immobilien unter anderem auf die Reduzierung der Betriebskosten und des Leerstands sowie die Optimierung der Projektabwicklung. Im Berichtsjahr konnten dank effizienterer Bewirtschaftung, Einsparungen im Energiebereich sowie durch strukturierten Stromeinkauf die Betriebskosten um 1% auf 14% gesenkt werden. Das Pilotprojekt Integrierter Projektabwicklungsprozess wurde nach den Methoden der «Lean Construction» durchgeführt. Damit konnten kürzere Planungsphasen und eine bessere Kostentransparenz erreicht werden, was in zusätzlichen Einsparungen und in Kostensicherheit resultierte, wobei die Verbesserung der Qualität und die bewusste Förderung von Innovation im Vordergrund standen.

Um Leerstände zu verhindern und den Ertragsfluss sicherzustellen, verfolgt Swiss Prime Site Immobilien einen proaktiven Ansatz. Dazu gehört die aktive und innovative Vermarktung der Immobilien. Schnelle und schlanke Prozesse optimieren das Angebot – das richtige Objekt soll zum richtigen Zeitpunkt am Markt sein. Zudem werden bestehende Verträge frühzeitig vor Ablauf mit den Mietern besprochen und wenn möglich verlängert. Wo Potenzial besteht, schafft Swiss Prime Site Immobilien durch Umnutzung von Bestandsim-

Fokus auf Kosten und Ausnutzung

GRI 201

mobilien neue Angebote und Produkte. Sanierungen und Renovationen werden auf die Vertragslaufzeiten abgestimmt und durchgeführt, wenn die Mietflächen nicht genutzt werden. Im Berichtsjahr liess sich die Leerstandsquote auf 5.2% reduzieren. Der Anspruch, den Leerstand weiter zu senken, bleibt auch künftig bestehen.

Compliance und gesellschaftliches Engagement

Dialog schafft Akzeptanz

Wo Immobilien errichtet oder umgebaut und wo neue Areale entwickelt werden, entsteht neuer Raum zum Leben und Arbeiten. Als Eigentümerin und Investorin ist sich Swiss Prime Site Immobilien ihrer unternehmerischen Verantwortung für das soziale, ökologische und ökonomische Gefüge rund um die Immobilien bewusst. Nachhaltige Stadt- und Raumplanung hat deshalb einen hohen Stellenwert. Nicht zu unterschätzen ist auch der Einfluss von Immobilien auf die lokale Beschäftigungsquote: Im Bau- und im Dienstleistungssektor sichern sie in der Wertschöpfungskette lokale und regionale Arbeitsstellen. Durch Investitionen in die Infrastruktur rund um die Objekte leistet Swiss Prime Site Immobilien zudem einen Beitrag an die Standortgemeinden. So unterstützt sie zum Beispiel jährlich mit rund CHF 300 000 das öffentliche Verkehrsangebot zur Erschliessung der Einkaufszentren Sihlcity in Zürich und Stücki in Basel.

Ausgangspunkt jeder Planung ist die Analyse der Standortbesonderheiten: Welche lokalen Angebote gibt es, und wie kann man sie sinnvoll ergänzen? Wie lassen sich die gesellschaftlichen Strukturen stützen oder aktivieren? Swiss Prime Site Immobilien sucht bei jedem Projekt frühzeitig den Austausch mit Anwohnern und Behörden, lokalen Politikern und Wirtschaftsvertretern. Verantwortlich dafür sind die Mitarbeitenden in den Bereichen Portfolio Management und Development sowie die Kommunikationsstelle der Gruppe. Ein offener Dialog liefert wichtige Informationen zu Bedürfnissen der lokalen Gemeinschaft, sodass ein bedarfsgerechtes und differenziertes Angebot entwickelt werden kann. Er bietet auch die Chance, die Vorteile und den Mehrwert der geplanten Immobilie deutlich zu machen und dadurch Akzeptanz zu schaffen. Werden die lokalen Gemeinschaften und Gegebenheiten frühzeitig berücksichtigt, sinkt ausserdem das Ri-

siko, dass es während des Genehmigungsprozesses zu Einsparungen und ertragsmindernden Verzögerungen kommt.

Im Berichtszeitraum wurden unter Beteiligung der lokalen Gemeinschaften mehrere wichtige Baubewilligungen erteilt: für die Projekte Schönburg und Weltpostpark in Bern, Espace Tourbillon in Plan-les-Ouates in der Westschweiz sowie YOND in Zürich-Albisrieden. Zudem gelang es Swiss Prime Site Immobilien, durch den Einbezug lokaler Stakeholder, eine innovative Umnutzung des Stücki Parks in Basel in die Wege zu leiten. Aus dem Einkaufszentrum wird ein gemischt genutztes Areal, das auch Büroflächen und ein Kino umfasst. Die Zusammenarbeit mit dem Kanton Basel-Stadt und dem angrenzenden Technologiepark Basel ermöglicht es überdies, neue Laborflächen für Start-ups und für grössere Unternehmen im Life-Science-Bereich einzurichten. Die Neugestaltung des Areals wurde zusätzlich mit dem lokalen Quartierverein abgestimmt, der vor allem Wert auf eine adäquate Grösse der Grünflächen legte.

Engagement für Branche und Wirtschaft

Zu den Schwerpunkten des gesellschaftlichen Engagements von Swiss Prime Site Immobilien gehören die Bereiche Innovation, Forschung und Lehre. Der enge Bezug zum Kerngeschäft Immobilien ist dabei zentral. Dazu engagiert sich Swiss Prime Site Immobilien in der Vorstandsarbeit und als Mitglied des Verbands der Immobilieninvestoren (VIS) unter anderem für die Förderung liberaler Markt- und Wettbewerbsbedingungen sowie für die Interessenvertretung gegenüber Politik, Wirtschaft und Gesellschaft.

Datensicherheit hat Priorität

Die Einhaltung aller geltenden Gesetze und Vorschriften ist für Swiss Prime Site Immobilien die Basis ihrer Geschäftstätigkeit und ein entscheidender Faktor zur Wahrung ihrer hervorragenden Reputation. Sie ist deshalb stets bestrebt, das entgegengebrachte Vertrauen der Stakeholder zu rechtfertigen – insbesondere im Bereich Datensicherheit. Die Immobiliengesellschaft nutzt eine auf die unternehmensspezifischen Bedürfnisse hin weiterentwickelte Immobiliendatenbank zur Unterstützung des Portfolio und Asset Managements und zur Verbesserung der Zusammenarbeit mit Kunden, Lieferanten und Geschäftspartnern. Die Datensicherheit wird laufend kontrolliert und bewertet. Den Ausbau der Digitalisierung sieht Swiss

Dialog schafft Akzeptanz

GRI 203

GRI 203-1

GRI 203-2

GRI 413

GRI 413-1

Engagement für Branche und Wirtschaft

GRI 102-13

GRI 203-1

Datensicherheit hat Priorität

GRI 418

**Nachhaltigkeit
entlang der
Lieferkette**

GRI 102-9

GRI 308

GRI 414

Prime Site Immobilien auch als Beitrag zur Nachhaltigkeit: Um Ressourcen und Zeit zu sparen, werden Papierdokumente zunehmend durch elektronische Dateiformate ersetzt. Weitere Informationen zu Datensicherheit finden sich auf Seite 29.

Nachhaltige Investitionen und Dienstleistungen

**Auf Nummer
sicher gehen**

GRI 416

GRI 416-1

Auf Nummer sicher gehen

Die Sicherheit und Gesundheit der Nutzer der Immobilien haben für Swiss Prime Site Immobilien einen hohen Stellenwert. Damit die Sicherheit der Objekte gewährleistet ist, kommen neben Bauvorschriften, Bauauflagen und Vorgaben des Arbeitsinspektorats die Richtlinien zu hindernisfreien Bauten und gegebenenfalls die Kriterien der angestrebten Gebäudezertifizierung zur Anwendung. Die Verpflichtung zur Verwendung von Baumaterialien ohne gesundheitsgefährdende Auswirkung wird über Werkverträge mit den Lieferanten sichergestellt.

Um die Sicherheit und Gesundheit im Immobilienbetrieb zu gewährleisten, arbeitet Swiss Prime Site Immobilien mit der Gruppengesellschaft Wincasa zusammen. Wincasa führt einerseits präventive Massnahmen wie beispielsweise Evakuationsübungen und Tests der Feueralarmsysteme durch und erstellt andererseits objektbezogene Sicherheitskonzepte für Liegenschaften mit erhöhtem Gefährdungsrisiko. So wird etwa im Prime Tower in Zürich mit dem Projekt Stop 2.0 die Zutrittskontrolle verbessert und damit die Sicherheit der Arbeitnehmenden der dort ansässigen Unternehmen erhöht.

Das Thema Sicherheit umfasst auch Natur- und Umwelttrisiken. Diese werden je nach Region und Objekt beurteilt und entsprechend versichert. Der Klimawandel erfordert, dass Gebäudehüllen und Gebäudetechnik an extremere Wetter- und Klimabedingungen angepasst werden. Bei der Akquisition findet die Bewertung der Umwelttrisiken im Rahmen der Due-Diligence-Prüfung statt. Die Bestandsimmobilien werden auf ihre Erdbebensicherheit hin überprüft, und Gebäude in besonderen Gefahrenzonen unterzieht Swiss Prime Site Immobilien weiteren spezifischen Kontrollen. In den Schutz und die Anpassung im Bestand investierte Swiss Prime Site Immobilien von 2016 bis 2017 CHF 4 Mio.

**Schonender
Umgang mit der
Umwelt**

GRI CRE8

Nachhaltigkeit entlang der Lieferkette

Damit die Immobilien im Portfolio nachhaltig sind, muss auch die Lieferkette den ökologischen und sozialen Aspekten Rechnung tragen. Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Lieferanten enthalten Vorgaben zu Qualitätsmanagement, Arbeitssicherheit und Arbeitsbedingungen. Die Pflicht zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben bezüglich Arbeitssicherheit wird bei Neubau- und Modernisierungsprojekten vollumfänglich den Totalunternehmern und deren Subunternehmen übertragen, wobei vor Baubeginn ein Sicherheitskonzept zur Verhinderung von Unfällen auf der Baustelle erstellt und von Swiss Prime Site Immobilien abgenommen werden muss. Auf den Baustellen von Swiss Prime Site Immobilien gab es in den letzten zehn Jahren keine Beschwerden wegen Vergehen gegen gesetzliche Vorschriften. 2017 übernahm die Gruppengesellschaft Wincasa die Pflichten und Kompetenzen des Bauherrentreuhänders und wird diese mit derselben Gewissenhaftigkeit weiterführen.

Bei allen verwendeten Materialien wie beispielsweise Teppichen, Fassaden und Edelh Holzverkleidungen muss die Herkunft nachgewiesen werden, wobei Swiss Prime Site Immobilien besonders darauf achtet, dass auch bei der Produktion von Baumaterialien die Menschenrechte und der Code of Conduct eingehalten werden. Entsprechende Zertifizierungen und Selbstdeklarationen werden eingefordert, um die Lieferanten für diese Themen zu sensibilisieren. Swiss Prime Site Immobilien plant, Lieferanten zukünftig systematisch nach ökologischen und sozialen Kriterien zu bewerten. Im Berichtsjahr wurden dahingehend jedoch noch keine Massnahmen ergriffen.

Schonender Umgang mit der Umwelt

Die Nachfrage nach energieeffizienten und ökologischen Immobilien steigt. Immer mehr Nutzer legen Wert auf Umweltlabels. Dabei orientiert sich Swiss Prime Site Immobilien bei allen Projekten am Kriterienkatalog des SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz). Neubauten werden nach Nachhaltigkeitskriterien errichtet, die anspruchsvollen Gütesiegeln entsprechen. So verfügen bedeutende Liegenschaften wie der neue Hauptsitz der Schweizerischen Post in Bern, der Prime Tower, die Liegenschaft SkyKey und der Medienpark in Zürich, der Stücki Park in Basel

sowie die von Siemens genutzten Gebäude Opus 1/2 in Zug über Gebäudegütesiegel wie Minergie®, LEED oder DGNB.

Energie sparen mit System

Unternehmensweit gilt die Vorgabe, zunehmend erneuerbare Energien zu nutzen und die Energieeffizienz zu steigern. Zum Beispiel verzichtet Swiss Prime Site Immobilien beim Projekt YOND im Sinn der Simplizität sowohl auf aktive Kühlung als auch auf mechanische Lüftung. Im Zug einer 2017 durchgeführten Portfolioanalyse wurden auf Basis diverser Gebäudeparameter die Heizenergieträger von rund 40 Liegenschaften mit den geplanten Sanierungszyklen abgeglichen. Dabei wurden 20 Liegenschaften identifiziert, bei welchen ab 2020 ineffiziente fossile Heizungsanlagen ersetzt werden. Für die entsprechende Planung steht 2018 ein Budget von CHF 400'000 bereit. Im Immobilienportfolio von Swiss Prime Site Immobilien wird etwa ein Drittel des Wärmebedarfs durch den Bezug von Fernwärme gedeckt. Da Fernwärme in der Schweiz grösstenteils durch Kehrichtverbrennungsanlagen erzeugt wird, ist diese Lösung umweltfreundlicher als Öl- und Gasheizungen.

Zur Identifikation von Optimierungspotenzialen braucht es umfassende Verbrauchsdaten. Mit EC/BO (Energiecontrolling und Betriebsoptimierung) verfügt Swiss Prime Site Immobilien über ein Onlinesystem, das viertelstündlich die Daten zum Energieverbrauch aktualisiert. So kann der Energieverbrauch von aktuell 21 Liegenschaften jederzeit abgerufen werden. Im Jahr 2017 wurden weitere 57 Liegenschaften aufgeschaltet, und im Jahr 2018 folgen nochmals 70 Liegenschaften. Dafür steht ein Budget von CHF 2.5 Mio. bereit. Ende 2019 werden somit 148 von 188 Liegenschaften aufgeschaltet sein. Durch konsequente Auswertung der Daten lassen sich Verbesserungspotenziale rasch erkennen und ausschöpfen. In den vergangenen fünf Jahren wurden in mehr als 90 Liegenschaften Massnahmen zur Betriebsoptimierung umgesetzt.

Ressourcenschonender Betrieb

Der schonende Umgang mit Ressourcen kann zwar durch nachhaltige Baustoffe und technische Massnahmen wie Wärmerückgewinnung und intelligente Gebäuderegulierungstechnik unterstützt werden. Verhaltensänderungen sind aber dennoch unabdingbar. Für die Reduktion von Energie, Wasser und Abfall müssen deshalb auch die Nutzer der Immobilien sowie die Kunden und Mitarbeitenden sensibilisiert werden.

Um den Wasserverbrauch in den Liegenschaften zu senken, werden die Verbrauchsdaten erfasst und ausgewertet. Den Verbrauch von Frischwasser senkt Swiss Prime Site Immobilien durch technische Massnahmen wie zum Beispiel Strahlregler, Zwei-Tasten-Toiletenspülungen und intelligente Brauchwasserpumpen. Im Rahmen von Neu- und Umbauprojekten finden die Vorgaben der Zertifizierungsorganisationen Anwendung. Viel Wasser wird aber auch bei der Produktion von Baumaterial verbraucht. Swiss Prime Site Immobilien prüft derzeit, ob Verträge mit Produzenten dahingehend angepasst werden können.

Erstmals weist Swiss Prime Site Immobilien – wie die anderen Gruppengesellschaften auch – den eigenen Ressourcenverbrauch durch den Betrieb der Organisation aus (siehe Tabelle Seite 49).

Ressourcenschonender Betrieb

GRI 303
GRI 306

Energie sparen mit System

GRI 302
GRI 302-4
GRI 305

Betrieblicher
Ressourcen-
verbrauch 2017

GRI 302-1
GRI 303-1

Betrieblicher Ressourcenverbrauch Swiss Prime Site Immobilien 2017

Energie Gebäude	Angaben in	2017
Strom, erneuerbare Energie	kWh	247 635
Strom, konventionell	kWh	–
Heizöl HGT-bereinigt	kWh	–
Erdgas HGT-bereinigt	kWh	142 720
Holzenergie Holzschnitzel HGT-bereinigt	kWh	–
Holzenergie Pellets HGT-bereinigt	kWh	–
Fernwärme KVA HGT-bereinigt	kWh	4 788
Total	kWh	395 143
Total CO₂-Emissionen (Scope 1, 2, 3)¹	t CO₂-eq	36

Verbrauchsmaterial	Angaben in	2017
Frischfaserpapier	t	–
Recyclingpapier	t	2.49
Toner	Anzahl	174
Drucksachen auf Frischfaserpapier	t	–
Drucksachen auf Recyclingpapier	t	0.36
Wasserverbrauch	m ³	1 497

¹ Scope-3-Emissionen für die Energiebeschaffung sind integriert gemäss «KBOB: Ökobilanzdaten im Baubereich 2009/1: 2016»

Attraktives
Arbeitsumfeld

GRI 102-41
GRI 401
GRI 401-2
GRI 403
GRI 404
GRI 404-2
GRI 404-3
GRI 405
GRI 406
GRI 406-1
GRI CRE5

Bauen auf sicherem Grund

Grundstücke zu überprüfen und allfällige Altlasten gefahrlos zu entsorgen, ist für Swiss Prime Site Immobilien eine Selbstverständlichkeit. 2016 überprüfte sie das gesamte Immobilienportfolio von damals 184 Liegenschaften sowie vorhandenes Bauland mit einer Gesamtgrundstücksfläche von 121.04 Hektar auf Boden- und Gebäudebelastungen. Gemäss Einzelgutachten wiesen 27 Liegenschaften (15%) respektive 32.35 Hektar (27%) Bodenaltlasten auf. Dies diente als Grundlage für Sanierungskonzepte und kantonal überwachte Sanierungsmassnahmen. Im Rahmen der Bautätigkeiten im Projekt Stüchi Park in Basel wurden von den total budgetierten Sanierungsmassnahmen in Höhe von CHF 4.3 Mio. per Ende 2017 bereits Leistungen von über CHF 2 Mio. verrechnet.

Attraktives Arbeitsumfeld

Bei Swiss Prime Site Immobilien arbeiten vergleichsweise wenige, aber hochspezialisierte Fachkräfte. Deshalb wird jeder und jede Mitarbeitende individuell gefördert, und im Rahmen der jährlichen Beurteilungsgespräche werden persönliche Entwicklungs- und Ausbildungsziele definiert. Die Schwerpunkte der Weiterbildung orientieren sich an den Anforderungen des Markts und umfassen Themen wie beispielsweise Digitalisierung, Verhandlungstaktik und Lean Construction. Ein besonderes Augenmerk legt Swiss Prime Site Immobilien auf die Förderung junger Talente. Für Kadermitarbeitende wurde 2017 das neue gruppenweite Leadership-Programm lanciert, das ein gemeinsames Führungsverständnis etabliert und den gegenseitigen Austausch fördert. Im Berichtsjahr wurden davon bereits die ersten zwei Module zu den Themen «Aktives Führen» und «Situatives und individuelles Führen» durchgeführt. Das dritte Modul beinhaltet das Thema «Teams erfolgreich durch Veränderungen führen». Die Mitarbeitenden haben die Möglichkeit, an Veranstaltungen, Messen und Vorträgen teilzunehmen, um sich weiterzubilden und Netzwerke zu pflegen.

Swiss Prime Site Immobilien legt Wert darauf, Arbeitskräfte zu halten, auch wenn sich deren persönliche Situation verändert. Dies erhöht die Vielfalt im Unternehmen und fördert die Chancengleichheit. Deshalb bietet das Unternehmen unter anderem flexible Arbeitszeitregelungen und unterstützt Mütter bei der Rückkehr in den Beruf. 2018 wird Swiss Prime Site Vergleichssysteme zur Messung der Lohnungleichheit evaluieren. Im Berichtsjahr wurden keine Diskriminierungsfälle gemeldet.

Durch attraktive Lohnmodelle und Lohnnebenleistungen bietet Swiss Prime Site Immobilien überdurchschnittliche Anstellungsbedingungen. Allen Mitarbeitenden, unabhängig davon, ob sie in Voll- oder Teilzeitmodellen arbeiten, werden Sozialleistungen gewährt, die über das gesetzliche Minimum hinausgehen. So fällt beispielsweise kein Koordinationsabzug bei der zweiten Säule an. In der Branche bestehen keine Kollektivvereinbarungen.

Im eigenen Betrieb werden verschiedene Massnahmen umgesetzt, um das Krankheitsrisiko für die Mitarbeitenden zu minimieren. Dazu gehören beispielsweise die kostenfreie Grippeimpfung und Programme zur Förderung der Ergonomie, der körperlichen Fitness und der psychischen Gesundheit. Ausserdem werden Leitfäden und Sicherheitspläne erarbeitet und für Baustellenbesuche Schutzausrüstungen bereitgestellt.

Die 2017 implementierte Human-Resource-Komponente SuccessFactors von SAP trägt dazu bei, die Prozesse im Personalbereich weiter zu optimieren und deren Effizienz zu steigern.



Basel, Stücki Park

Entwickeln und bauen für die nächste Generation

«Für manche Personalchefs sind wir ein Albtraum: Sie halten uns für verwöhnt, selbstverliebt und grössenwahnsinnig.» So beginnt das 2014 erschienene Buch «Glück schlägt Geld», in welchem die Kommunikations- und Wirtschaftswissenschaftlerin Kerstin Bund beschreibt, wie die Millennials die Berufswelt verändern.

Millennials – die neuen Kunden

Heute machen Millennials über ein Viertel der Arbeitskräfte aus, und bereits im Jahr 2025 werden drei Viertel der arbeitstätigen Bevölkerung Menschen sein, die zwischen 1980 und 2000 geboren wurden. Grund genug, sich mit der Generation Y auseinanderzusetzen und neue Produkte an deren Bedürfnisse auszurichten: Millennials sind grösstenteils in einem Umfeld von Internet und mobiler Kommunikation aufgewachsen. Damit sind sie ein substantieller Teil der technologischen Revolution, welche die aktuelle Transformation in allen Gesellschafts- und Wirtschaftsbereichen antreibt. Sie stellen sowohl im gewerblichen wie im dienstleistenden Sektor völlig andere Ansprüche an die räumliche Disposition ihrer Arbeitgeber oder ihrer eigenen Unternehmen. Räume und Mietverhältnisse müssen flexibel und kurzfristig veränderbar sein. Immobilienstandorte sollen Sharing- und Community-Prozesse ermöglichen und maximal fördern. Als Entscheidungsträger in Unternehmen, Verantwortliche in Projektteams oder Gründer von Start-ups stellen Millennials für den gesamten Immobiliensektor eine neue Anspruchsgruppe und letztlich ein grosses Marktpotenzial dar. Wie reagiert die Branche auf die fundamentalen Veränderungen ihrer Märkte? Ist die Nähe zu den Kunden und die Neugier für Entwicklungen entlang ihrer Bedürfnisse gegeben? Besteht ausreichend Kreativität und regulativer Freiraum, um innovative Angebote zu lancieren?

Mut für neue Produkte und Prozesse

Um neue Angebote herzustellen, muss die Immobilienbranche neue Wege beschreiten. Dazu gehört das Hinterfragen des Status quo. Für ein besseres Kundenverständnis muss ein beschleunigter Lernprozess einsetzen. Die Angebotsoptik muss die Bauprojekt optik ablösen. Erst mit der Öffnung der Entwicklungsprozesse von Immobilien mit aktiver und strategischer Ausrichtung am Kunden können überzeugende Angebote entwickelt werden. So bieten beispielsweise einfache bauliche Strukturen mit einem hohen Grad an Flexibilität und Gebrauchstauglichkeit ein enormes Potenzial für differenzierte Produkte mit einem interessanten Preis-Leistungs-Verhältnis. Frugal Innovation

eröffnet durch die Veränderung von Wertschöpfungsketten auch in der Immobilienbranche neu nachhaltige und skalierbare Geschäftsmodelle. Dabei genügt es nicht, Bekanntes zu optimieren. Der maximale Nutzwert für die künftigen Mieter muss von null auf neu entwickelt und als solcher kommuniziert werden. Ein hoher Grad an Agilität im Projektmanagement und in den Projektabwicklungsprozessen, in die sämtliche involvierten Parteien von Beginn weg integriert werden, bilden die Erfolgsfaktoren bei der Entwicklung und Realisierung der Produkte für die Generationen von heute und morgen.

In grösseren Dimensionen denken

Eine zusätzliche Herausforderung für die Gestaltung zukunftsfähiger und damit marktfähiger Immobilienprodukte ist die weiter wachsende Menge an Instrumenten, Normen, Verordnungen und Gesetzen des öffentlichen wie des privaten Planungs- und Baurechts. Unsere heutige Zonenordnung gründet unter anderem auf der Absicht, Gewerbe und Industrien, die vor Jahrzehnten und unter komplett anderen Voraussetzungen in den Städten aktiv waren, von Wohngebieten abzugrenzen. Die Aufweichung dieser strikten Aufteilung muss das Ziel sein, denn so wie die Sektoren Produktion und Dienstleistungen zunehmend verschmelzen, wohnen und leben Millennials, wo sie arbeiten, und umgekehrt. Eine moderne Stadt- und Raumplanung mit frei gestaltbarer Nutzungsverteilung würde nebst der Entlastung der Verkehrsinfrastruktur auch eine Belebung der Quartiere und Aussenräume mit sich bringen. Eine breite Debatte zwischen Vertretern der verschiedenen Interessengruppen brächte Transparenz über die jeweiligen Bedürfnisse und Erwartungen. Das Potenzial einer solchen Diskussion ist enorm. Es gilt den traditionellen Reflex, Risiken vermeiden zu wollen, abzulegen, die Signale der Millennials aufzunehmen und zu einem gemeinsamen Nachdenken über Chancen zu gelangen.

Kürzere Lebenszyklen und grössere Flexibilität

Die Entwicklung neuer Arbeitsformen und Zusammenarbeitsprozesse hat auch direkte räumliche Konsequenzen: Künftige Immobilienangebote müssen umfas-

send, flexibler, vielfältiger und leistungsfähiger sein. Entwicklung, Vermarktung, Realisierung und Betrieb einer Immobilie, somit der gesamte Lebenszyklus, können in kürzeren Abschnitten gedacht und umgesetzt werden. Nachhaltigkeit im Umgang mit der knappen Ressource Boden steht für die Entwicklung eines Standorts, auf dem in kürzeren Zyklen neue, dem Anspruch der künftigen Nutzer besser entsprechende Immobilienprodukte lanciert werden können. Immobilien mit kürzerer Lebensdauer sind bedürfnisgerecht und entsprechen dem Fit-to-Market.

Sinn über Materie

Die Generation Y stellt Sinnerfüllung über materielle Werte. Sie erwartet Flexibilität und Gestaltungsfreiheit, ist leistungsbereit, aufstiegsorientiert und anspruchsvoll. Für Swiss Prime Site Immobilien ist die Auseinandersetzung mit dieser Kundengruppe essenziell. Die Millennials verlangen von allen Marktteilnehmern, sprich Investoren und öffentlicher Hand, Innovations-

kraft, damit sie sich entfalten können. Da Innovation stets das Beschreiten von Neuland bedeutet, heisst dies auch, dass allseits mehr Risiken getragen werden müssen, um erfolgreich neue Immobilienprodukte zu gestalten. Damit die Risiken als Chancen wahrgenommen werden können, bedarf es Mut seitens der Behörden und der Immobilienbranche.

Der ungekürzte Originaltext ist unter dem Titel «Achtung: Millennials!» in der NZZ-Sonderbeilage zu den Real Estate Days am 8. November 2017 erschienen.



Severin Boser

Head Development, Swiss Prime Site Immobilien

Als flexibler Akteur bietet Wincasa ihren Kunden ein breites Dienstleistungsportfolio entlang des gesamten Lebenszyklus von Immobilien von der Planung über den Bau und die Bewirtschaftung bis hin zur Revitalisierung und zum Verkauf einer Liegenschaft. Mit einem dezentralen Filialnetz an 24 Standorten bewirtschaftet Wincasa 233'000 Objekte und ist damit Marktführer und einer der einflussreichen Gestalter der Schweizer Immobilienbranche.

Integrierte Wertschöpfung

Geschäftsmodell

Das Geschäftsmodell von Wincasa gründet auf den beiden zentralen Wertschöpfungsprozessen «Asset und Portfolio Management» sowie «Bewirtschaftung». Die Basis bildet der strategische Aufbau von Beziehungen zu institutionellen und Firmenkunden. Für diese erbringt Wincasa integrale Immobiliendienstleistungen, die den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie umfassen. Das Angebot reicht von der Revitalisierung und Wiedervermietung von Immobilien über das Baumanagement und das strategische Facility Management bis zur Bewirtschaftung, was beispielsweise Leerstandsmanagement, Energiecontrolling und Betriebsoptimierung oder das Center und Mixed-Use Site Management umfasst.

Gewinnbringende Zusammenarbeit in der Gruppe

Das flächendeckende Filialnetz ermöglicht es Wincasa, lokales Know-how zu Marktentwicklungen und Bedürfnissen von Eigentümern und Mietern für das Management des Immobilienportfolios zu erwerben und nutzbringend einzusetzen. Dadurch ist Wincasa beispielsweise auch in der Lage, im Rahmen von Verkaufsmandaten Dritter Swiss Prime Site Immobilien potenzielle Kaufobjekte anzubieten. 2017 konnte Swiss Prime Site Immobilien dadurch drei Gebäude am Bahnhof Winterthur von der Fenaco-Agrargenossenschaft erwerben.

Wincasa betreut das gesamte Portfolio der Swiss Prime Site Immobilien AG, das mit einem Volumen von CHF 10.6 Mrd. einen substantiellen Anteil der total CHF 66 Mrd. an Assets under Management ausmacht. Die Betreuung eines Grosskunden innerhalb derselben Gruppe erlaubt es Wincasa, Innovationen zu testen, bevor sie ausserhalb des Konzerns als Dienstleistungen

angeboten werden. 2017 wurde zum Beispiel in enger Zusammenarbeit mit Swiss Prime Site Immobilien der neue Dienstleistungsbereich Mixed-Use Site Management zur Marktreife gebracht.

Zudem betreut Wincasa als Bauherrentreuhänderin von Swiss Prime Site Bauprojekte, wie beispielsweise das Motel One in Zürich oder Revitalisierungsprojekte wie den Stücki Park in Basel. Durch die Grösse und die Vielfalt der Projekte gewinnt Wincasa wertvolles Know-how, das in der Zusammenarbeit mit weiteren Kunden nutzbringend eingesetzt werden kann.

Geschäftsumfeld mit Chancen und Risiken

Wincasa beobachtet Megatrends wie die Urbanisierung, den demografischen Wandel oder den zunehmenden Fokus auf Nachhaltigkeit und leitet daraus neue Geschäftsmöglichkeiten ab. Die Digitalisierung ist ein Beispiel eines solchen Megatrends, der zu einem Umbruch in der gesamten Immobilienbranche führt. Immer intelligentere Gebäude ermöglichen es schon heute, von der Bauplanung bis hin zum laufenden Betrieb durchgehend Echtzeitdaten zu generieren und genaue Erhebungen über Haustechnik, Wartungszyklen, Verbrauchswerte und Mieterdaten vorzunehmen. Davon können Asset Manager, Makler und gewerbliche Mieter profitieren.

Wincasa erkennt im Bereich von Innovation und Digitalisierung grosse Marktchancen und nimmt darin eine führende Rolle ein. Zu den wichtigen Schritten gehörte die Lancierung und Weiterentwicklung des Mieterportals MyWincasa. Diese Stossrichtung entspricht dem definierten Strategieziel, in den nächsten Jahren «Digital Master» zu werden. Im Zug der Digitalisierungsstrategie wird beispielsweise im Bereich Bauherrentreuhand die Chance genutzt, durch Anwendung zukunftssträchtiger Technologien und Informationsmodelle neue Dienstleistungen anzubieten und im Markt für Kompetenz und Know-how im Bereich des Building Information Modeling (BIM) Fuss zu fassen.

Durch die Digitalisierung ergeben sich aber auch Risiken, insbesondere durch neue Marktteilnehmer, die versuchen, angestammte Kunden für sich zu gewinnen und damit den Wettbewerb massgeblich neu zu gestalten. Durch die Optimierung und den weiteren Ausbau des Portals MyWincasa werden deshalb neue Partnerschaften geschlossen, und das Dienstleis-



- Letting & Investment Advisory
 - Bauherrentreuhand
 - Leerstandsmanagement
 - Nachhaltigkeitsmanagement auf Portfoliostufe
-
- Erst- und Wiedervermietung
 - Property und Center Management
 - Strategisches Facility Management

SWISS PRIME SITE
Gruppe



.....
Wertschöpfungsprozesse Wincasa

tungsangebot wird auf die künftigen Bedürfnisse der Auftraggeber abgestimmt.

Es besteht eine eigenständige Abteilung für das Risikomanagement und das interne Kontrollsystem. Diese rapportiert direkt an den CEO und steht im Austausch mit dem gruppenweiten Risikomanagement. Die Verantwortung im mehrstufigen Risikomanagementprozess liegt beim Risk & Audit Committee, das sich aus dem Verwaltungsrat von Wincasa zusammensetzt. Im Rahmen der jährlichen Gespräche des Risk & Audit Committee werden dabei die zehn wichtigsten Risikoeigner – Geschäftsleitungsmitglieder und gewisse CEO Direct Reports – zu ihrem Risikokatalog und den aktuellen sowie den zukünftigen Herausforderungen ihres Geschäftsbereichs befragt.

Einmal jährlich erstellen der Chief Risk Officer und der CEO einen Risikobericht zu Händen des Verwaltungsrats.

Wertschöpfung

Mit dem umfassenden Dienstleistungsangebot erwirtschaftete Wincasa 2017 einen Betriebsertrag von CHF 141 Mio. Dazu gehört neben der Bewirtschaftung von 233 000 Immobilien beispielsweise auch die Wiedervermietung von Liegenschaften für Kunden. Das Mandatsportfolio von Wincasa ist stark diversifiziert und umfasst sowohl Wohn-, Büro- und Retailflächen als auch Bauland und Industrieareale. Für die Betreuung der Immobilieneigentümer sind bei Wincasa die Abteilung Key Account Management beziehungsweise als primäre Ansprechpartner fünf Senior Relationship

Input

Finanzkapital	
Assets under Management	CHF 66 Mrd.
Personalaufwand	CHF 101 Mio.
Investitionen in Aus- und Weiterbildung gemessen an Jahreslohnsumme	1.33%
Physisches Kapital	
Anzahl bewirtschaftete Objekte	233 000
Anzahl Bauprojekte	1 670
Intellektuelles Kapital	
Kaizen-Ideen	681
Humankapital	
Mitarbeitende (Headcount)	940
Ausbildungsstunden	9 h/FTE
Beziehungskapital	
Filialen	24
Direktlieferanten	70
Natürliches Kapital	
Energieverbrauch	3328.8 MWh
Wasserverbrauch	15557.6 m ³



Output

Finanzkapital	
Betriebsertrag	CHF 141 Mio.
Mieterträge für Kunden	CHF 3 137 Mio.
Begleitetes Transaktionsvolumen	CHF 500 Mio.
Finanzieller Nutzen Kaizen	CHF 0.435 Mio.
Physisches Kapital	
Diversifikation	Wohnen 38.4%
Mandatsportfolio	Büro+Retail 61.6%
Intellektuelles Kapital	
Kaizen-Ideen umgesetzt	404
Humankapital	
Frauenanteil in Führungspositionen	25%
Fluktuationsrate	18.59%
Absenzrate	2.71%
Beziehungskapital	
Anteil Top-10-Kunden	90.3%
Natürliches Kapital	
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2 und 3)	493 t CO ₂ e
CO ₂ -Intensität	21.26 kg CO ₂ -eq/m ² 620.05 t CO ₂ e/FTE

Integrierte Wertschöpfung Wincasa

- GRI 201-1
- GRI 305-1
- GRI 305-2
- GRI 305-4
- GRI 404-1

Kennzahlen integrierte Wertschöpfung Wincasa

Manager sowie spezifisch zugeteilte Führungskräfte aus den Geschäftsbereichen zuständig. Die über 60000 Wohnungsmieter stehen im Austausch mit einer der 24 Filialen oder kommunizieren über die Mieterplattform MyWincasa. Auf dieser sind rund 5000 Nutzer registriert, und es wird insgesamt eine sehr gute Kundenbetreuung garantiert.

Um in einem sich schnell verändernden Marktumfeld agil zu sein, ist es unabdingbar, Trends frühzeitig zu erkennen. 2017 wurden über 30 Signale mit hoher Relevanz identifiziert. Auf der Basis der daraus abgeleiteten sechs Handlungsempfehlungen an die Geschäftsleitung wurden vier Projekte lanciert. Eines davon wurde bereits umgesetzt.

Wincasa hat sich zum Ziel gesetzt, Ressourcen zu schonen, auch in Zusammenarbeit mit den Kunden. So werden Immobilieneigentümer bei der Reduktion ihrer CO₂-Emissionen unterstützt (siehe Kapitel «Schockender Umgang mit der Umwelt» auf Seite 59 f.).

Wincasa bietet 830 attraktive Arbeitsplätze (teilzeitbereinigt) und sorgt für ein qualitativ hochstehendes Arbeitsumfeld (siehe auch Kapitel «Attraktives Arbeitsumfeld» auf Seite 59 ff.). Um agil auf neue Marktentwicklungen reagieren zu können, investiert Wincasa kontinuierlich in die Qualifikation der Mitarbeitenden. 2017 wurden pro Vollzeitstelle im Durchschnitt neun Ausbildungsstunden absolviert.

Langfristige
Wertsteigerung
durch wert-
orientierte Führung
GRI 201

Die Kunden-
bedürfnisse im
Fokus
GRI 102-40
GRI 102-42
GRI 102-43
GRI 102-44

Stakeholder

Die Kundenbedürfnisse im Fokus

Neben kommerziellen Grossmietern wie beispielsweise Coop, Migros und Swisscom zählt Wincasa rund 60000 Wohnungsmieter zu ihren Kunden. Je nach Mietverhältnis unterscheiden sich die Anliegen der beiden Kundensegmente. Bei beiden Kundengruppen kommen jedoch Anliegen im Bereich des kaufmännischen und infrastrukturellen Gebäudemanagements am häufigsten vor. Mit Grosskunden finden neben dem regelmässigen Austausch im Tagesgeschäft auch separate Koordinationssitzungen auf Managementstufe statt, in denen strategische Themen diskutiert werden. Zudem werden die Bedürfnisse und die Zufriedenheit der Grosskunden jährlich durch eine Befragung erfasst. Die Ergebnisse werden systematisch zur Verbesserung der Geschäftsprozesse

genutzt. Die Befragung 2017 bestätigt die bisherigen Erkenntnisse, wonach die folgenden drei Themen verstärkte Aufmerksamkeit erfordern: Leerstandsmanagement, Häufigkeit der Wechsel in der Bewirtschaftung und Budgeteinhaltung im ordentlichen und ausserordentlichen Unterhalt. Aus diesem Grund wurde beispielsweise die Einheit Leerstandsmanagement innerhalb des Bereichs Bewirtschaftung aufgebaut. Sie geht die Bewirtschaftung von Leerständen proaktiv an und verwendet dafür innovative Vermarktungsinstrumente. Die Anzahl der Wechsel der Bewirtschafter und die Budgeteinhaltungen werden zudem in neugeschaffenen Kunden-Cockpits zeitnah überwacht.

Da sich Immobilieneigentümer zunehmend ihrer Verantwortung für eine nachhaltige Nutzung ihrer Gebäude bewusst sind, unterstützt Wincasa Kunden bei der Umsetzung ihrer Nachhaltigkeitsstrategie und positioniert sich mit einem entsprechenden Dienstleistungsangebot am Markt. Künftig sollen für das gehaltene Portfolio der Energieverbrauch und die damit verbundenen CO₂-Emissionen transparenter ausgewiesen werden.

Finanzielle Exzellenz

Langfristige Wertsteigerung durch wertorientierte Führung

Wincasa verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz der Unternehmensführung, der die Bedürfnisse der relevanten Stakeholder berücksichtigt und auf eine dauerhafte Steigerung des Unternehmenswerts sowie die Verbesserung der Ertragskraft und der Profitabilität abzielt. Dazu wird ein kennzahlenbasiertes Steuerungssystem eingesetzt. Die Anreizmodelle für das Management und die Mitarbeitenden sind systematisch mit der Entwicklung dieser Kennzahlen verknüpft. Dazu gehören beispielsweise Umsatzwachstum, EBIT und Kundenzufriedenheit. Die kontinuierliche Verbesserung der Geschäftstätigkeit sichert die langfristige Zukunft des Unternehmens und die Einhaltung der Verpflichtungen gegenüber den Stakeholdern. Von zentraler Bedeutung für Wincasa ist es, die Wettbewerbsfähigkeit zu sichern und die Leistungsqualität hochzuhalten. Deshalb arbeitet Wincasa mit definierten und verlässlichen Prozessen, deren Effizienz regelmässig bewertet und optimiert wird. 2017 wurde beispielsweise die Abwicklung der Telefongespräche mit Mietern optimiert. Dafür

wurde das Customer Value Center in Winterthur aufgebaut. Mit der Bereitstellung eines Leitfadens zur Beantwortung häufiger Mieterfragen konnte die Qualität der Auskünfte verbessert werden. Zudem konnte die Lost-Call-Rate gesenkt werden.

Nach der erfolgreichen Übernahme der immoveris properties ag wurde diese als agile Beratungsfirma mit Boutique-Charakter positioniert und im Zusammenspiel mit dem Bereich Letting & Investment Advisory (LIA) von Wincasa geografisch gestärkt. Per 1. Januar 2018 wird der Bereich LIA in die immoveris AG integriert. So können die Beratungskompetenzen im Bereich Vermarktung, Transaktionsmanagement und Strategieberatung gebündelt werden.

Compliance und gesellschaftliches Engagement

Auswertung von Kundendaten bei Gewährleistung des Datenschutzes

Einen weiteren Wettbewerbsvorteil verschafft sich Wincasa durch die Sammlung und partielle Auswertung von Kundendaten. Die IT- und die Rechtsabteilung sind dabei für die Einhaltung der Datenschutzgesetze verantwortlich. Wincasa hat überdies eigene Richtlinien zum Datenschutz erarbeitet. Sie verfolgt die Revision des Schweizer Datenschutzgesetzes aufmerksam und trifft geeignete Massnahmen, sollte neuer Handlungsbedarf entstehen. Für die IT ist ein CISO (Chief Information & Security Officer) für die Einhaltung und die regelmässige Überprüfung der Sicherheitsstandards zuständig. 2017 gab es keine Beschwerden wegen Datenschutzverletzungen.

Beiträge zum Gemeinwohl

2017 schuf Wincasa 63 neue Arbeitsplätze und bildete 40 KV-Lernende aus. Zudem unterstützt Wincasa örtliche Vereine und Veranstaltungen, um die regionale Verankerung zu fördern. Die Gesamtausgaben für Sponsoringbeiträge beliefen sich 2017 auf rund CHF 100 000. Weiter wurde 2017 zum ersten Mal der Betrag von CHF 70 000, der bisher für Geschenke an Kunden, Mitarbeitende und Pensionierte aufgewendet wurde, an zwei gemeinnützige Projekte mit Schweizer Bezug gespendet. Die prozentuale Zuteilung der Beträge erfolgte dabei über ein digitales Voting, an dem die oben genannten Zielgruppen teilnehmen konnten.

Wincasa ist Mitglied im grössten Schweizer Verband für Immobilienreuhänder (SVIT) sowie im Swiss Council of Shopping Centers (SCSC), bei welchem Philipp Schoch, Geschäftsleitungsmitglied von Wincasa, neu das Präsidium inne hat. Überdies ist die Gruppengesellschaft Teil der Interessengemeinschaft Bauen digital Schweiz. Wincasa unterstützte schon mehrfach das Real Estate Symposium des SVIT und das Shopping Center Forum Switzerland. Wincasa ist überdies bei der weltweit grössten Immobilienvereinigung, der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), akkreditiert.

Nachhaltige Investments und Dienstleistungen

Gesundheit und Sicherheit als oberste Priorität

Die Sicherheit und Gesundheit von Kunden und Mitarbeitenden haben für Wincasa höchste Priorität. Neben dem Schutz von Personen strebt das Unternehmen eine hohe betriebliche Kontinuität und die Minimierung des Reputationsrisikos aufgrund von Schadensfällen an. Daraus resultieren je nach Mandat und Vorgaben der Immobilieneigentümer verschiedene Aufgaben. Typischerweise gehören zu den Aufgaben von Wincasa: die Wahrnehmung der Sorgfaltspflicht im Rahmen von Bewirtschaftungsmandaten, die Erstellung von Safety-and-Security-Konzepten, die Erstellung von Kontroll- und Zustandsberichten über Objekte sowie Projekte betreffend Erdbebenertüchtigung. 2017 wurden im Bereich Bewirtschaftung 20 Sicherheitskonzepte erstellt. Sämtliche Liegenschaften werden durch ausgebildete Bewirtschafter betreut. Sie stellen sicher, dass die Vorschriften eingehalten werden. Im Berichtsjahr führte Wincasa in allen Centerliegenschaften das standardisierte Pflichtenheft für Sicherheitsbeauftragte des Brandschutzes (SiBe) ein. Dessen Einhaltung wird im Rahmen des internen Kontrollsystems regelmässig überprüft. Zudem wird mittels Reporting und Stichproben sichergestellt, dass die Centerliegenschaften die vorgeschriebenen Sicherheitsübungen und Schulungen durchführen. Im eigenen Betrieb verfügt Wincasa über ein Notfallhandbuch, das im Berichtsjahr von den Filialen an die lokalen Gegebenheiten angepasst wurde.

Zunehmend soziale und ökologische Beschaffung

Um einem ganzheitlichen Nachhaltigkeitsansatz gerecht zu werden, muss auch die Beschaffung ökolo-

Gesundheit und Sicherheit als oberste Priorität

GRI 416

GRI 416-1

Auswertung von Kundendaten bei Gewährleistung des Datenschutzes

GRI 418

GRI 418-1

Beiträge zum Gemeinwohl

GRI 102-13

GRI 203

GRI 203-1

Zunehmend soziale und ökologische Beschaffung

GRI 102-9

GRI 308

GRI 414

gisch und sozial vorstattengehen. Wincasa unterscheidet dabei zwischen direktmandatierten Lieferanten und im Auftrag der Immobilieneigentümer beauftragten Unternehmen. Im Berichtsjahr bezog das Unternehmen Waren und Dienstleistungen von mehr als 70 Direktlieferanten im Wert von rund CHF 20 Mio.

Wincasa legt Wert darauf, Geschäftspartner und Lieferanten mit gleichen Wertvorstellungen zu engagieren. Bislang wurden vor allem die Qualität und das Preis-Leistungs-Verhältnis in die Bewertung der Lieferanten einbezogen. Im Berichtsjahr startete Wincasa mit der Erarbeitung einer internen Richtlinie zur Berücksichtigung ökologischer und sozialer Aspekte. Sie wird im Zug der Facility-Management-Strategie 2020 umgesetzt. Darin sind beispielsweise die Verwendung biologisch abbaubarer Reinigungsmittel und die Höhe des Reparaturanteils bei Haushaltgeräten vorgesehen. Energieeffizienz und die Möglichkeit, Geräte zurückzugeben, sind bereits jetzt wichtige Einkaufskriterien. Im Berichtsjahr wurden beim Abschluss von vier Rahmenverträgen explizit ökologische Kriterien beachtet. Zuständig für die Bewertung der Lieferanten sind jeweils die operativen Linien sowie die Abteilung Einkauf und Dienste.

Die Mitarbeitenden
als grösstes Kapital

GRI 102-41

GRI 401

GRI 401-2

Schonender Umgang mit der Umwelt

Den ökologischen Fussabdruck im Blick

Wincasa handelt umweltbewusst und ressourcenschonend – sei es bei der täglichen Arbeit im eigenen Betrieb oder bei der Bewirtschaftung von Immobilien. Im Rahmen von sogenannten Energiecontrolling- und Betriebsoptimierungsmandaten übernimmt Wincasa die Funktion der Koordinations- und Geschäftsstelle und berät die Eigentümer in der Konzeption und Umsetzung entsprechender Programme. Damit leistet Wincasa einen massgeblichen Beitrag zur Steigerung der Energieeffizienz und zur Reduktion der CO₂-Emissionen der Immobilien in den Kundenportfolios.

Mit Filialen in der ganzen Schweiz ist Wincasa selbst auch Mieter und bestrebt, den damit verbundenen Energieverbrauch zu optimieren. Ziel ist es, den ökologischen Fussabdruck zu senken und die Betriebskosten zu reduzieren. 2017 publizierte Wincasa zum zweiten Mal den jährlich erscheinenden «Sustainability Snapshot», der über die Ziele bis 2020 in den Bereichen Ökonomie, Ökologie und Gesellschaft sowie über den Fortschritt bei der Zielerreichung Auskunft gibt. Der

Den ökologischen
Fussabdruck
im Blick

GRI 302

GRI 302-4

GRI 305

GRI 305-5

Report zeigt, dass im Berichtsjahr die totalen CO₂-Emissionen pro FTE um 8% gesenkt werden konnten, insbesondere, da weniger elektronische Geräte angeschafft und mehr erneuerbare Energien genutzt wurden. Da rund 55% der verursachten CO₂-Emissionen auf den Geschäfts- und Pendlerverkehr entfallen, wird mit einem externen Beratungsunternehmen ein unternehmensweites Mobilitätskonzept erstellt. Die darin identifizierten Massnahmen werden künftig in einem mehrstufigen Prozess im gesamten Unternehmen implementiert.

Attraktives Arbeitsumfeld

Die Mitarbeitenden als grösstes Kapital

Dienstleistungsqualität, die Zufriedenheit der Kunden sowie die Entwicklung des Geschäfts beruhen primär auf der Motivation und Professionalität der Mitarbeitenden. Attraktive und leistungsfördernde Arbeitsbedingungen tragen neben einem aktiven Employer Branding dazu bei, qualifizierte Mitarbeitende zu gewinnen und zu halten. Überdies sind die Linienvorgesetzten und die Personalabteilung bestrebt, ein gutes Arbeitsklima sicherzustellen. Sollten trotzdem Probleme auftauchen, ermöglicht die anonyme Integrity Line allen Mitarbeitenden, Beratung in Anspruch zu nehmen oder ihre Anliegen und Beschwerden zu platzieren.

Um Strukturen und Abläufe kontinuierlich zu verbessern, zählt Wincasa auf das Feedback der Mitarbeitenden. Das Unternehmen führt daher alle zwei Jahre eine Mitarbeiterbefragung durch. Die Befragung 2017 offenbarte, dass die Zufriedenheit im Vergleich zu 2015 leicht gesunken war. Dies kann als Folge des aktuellen Transformationsprozesses von Wincasa interpretiert werden. Grundlegende Veränderungen führen oftmals zu zusätzlicher Arbeitsbelastung und verlangen von Mitarbeitenden, Gewohnheiten zu ändern, während gleichzeitig die Folgen der Veränderung noch nicht genau abschätzbar sind. Um die Mitarbeitenden in die Beurteilung und Verbesserung ihrer Tätigkeitsfelder und -prozesse einzubeziehen, wurden Kaizen-Boards eingeführt. Ebenso lancierte Wincasa 2017 ein interaktives Intranet (Social Intranet), das eine einfachere interne Kommunikation ermöglicht.

Ein wichtiger Faktor für die Attraktivität als Arbeitgeber sind die Sozialleistungen. Diese liegen für alle Voll- und Teilzeitmitarbeitenden über der gesetzlichen

Betrieblicher Ressourcenverbrauch Wincasa 2017

Energie Gebäude	Angaben in	2017
Strom, erneuerbare Energie	kWh	823 092
Strom, konventionell	kWh	544 445
Heizöl HGT-bereinigt	kWh	153 780
Erdgas HGT-2ereinigt	kWh	1 547 113
Holzenergie Holzschnitzel HGT-bereinigt	kWh	–
Holzenergie Pellets HGT-bereinigt	kWh	–
Fernwärme KVA HGT-bereinigt	kWh	260 343
Total	kWh	3 328 773
Total CO₂-Emissionen (Scope 1, 2, 3)¹	t CO₂-eq	493

Verbrauchsmaterial	Angaben in	2017
Frischfaserpapier	t	33.37
Recyclingpapier	t	–
Toner	Anzahl	595
Drucksachen auf Frischfaserpapier	t	8.83
Drucksachen auf Recyclingpapier	t	–
Wasserverbrauch	m ³	15 558

¹ Scope-3-Emissionen für die Energiebeschaffung sind integriert gemäss «KBOB: Ökobilanzdaten im Baubereich 2009/1: 2016»

Beitragspflicht. Darüber hinaus geniessen Mitarbeitende mehr Freitage und – je nach Anzahl der Dienstjahre – längeren Mutter-/Vaterschaftsurlaub von bis zu sechs Monaten beziehungsweise von fünf Tagen. Die Mitarbeitenden unterliegen keinen Kollektivvereinbarungen.

Entwicklung und Förderung als Basis des Geschäftserfolgs

Die Qualifikation und die professionelle Arbeit der Mitarbeitenden tragen in einem umkämpften Markt entscheidend zur Differenzierung gegenüber den Mitbewerbern und zum Geschäftserfolg bei. Seit Längerem sind auf dem Arbeitsmarkt gut ausgebildete Fachkräfte schwierig zu rekrutieren. Das Ziel lautet deshalb, Raum für Entwicklung und Karrieren zu schaffen und so die Mitarbeitenden langfristig zu binden. Der Fokus liegt auf der Kompetenzentwicklung im Rahmen des internen Schulungsprogramms «Wincasa Development», das Lehrlings-, Nachwuchs-, Führungs-, Ausbildungs-, Coaching- und Quereinsteigerprogramme umfasst und am Ende der Karriere mit einem zweitägigen Pensionsvorbereitungskurs abgeschlossen werden kann. Bei Neubesetzungen von Schlüsselpositionen werden jeweils systematisch interne Kandidaten geprüft. Zudem sind Weiterbildung und mögliches Führungspotenzial explizit Themen der jährlich stattfindenden Beurtei-

lungsgespräche mit allen Mitarbeitenden.

2017 wurde im Rahmen der laufenden Digitalisierung des Unternehmens ein mehrstufiges Schulungskonzept zur Förderung der digitalen Fähigkeiten umgesetzt. Das Programm hat zum Ziel, alle Mitarbeitenden auf die künftigen Herausforderungen vorzubereiten, und umfasst die Module Digital Skills, Digital Leadership und Digital Project Management. 1.33% der Jahreslohnsomme wurden 2017 in die Aus- und Weiterbildung der Mitarbeitenden investiert.

Wincasa setzt sich zudem dafür ein, allen Mitarbeitenden gleiche Chancen und Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten, unabhängig von Herkunft, Geschlecht oder Alter. Was zählt, ist die Qualität der geleisteten Arbeit. Auf sämtlichen Führungsstufen inklusive der Geschäftsleitung sind beide Geschlechter vertreten, und die Lohngleichheit wird jährlich überprüft. Im Berichtsjahr wurden keine Diskriminierungsfälle registriert.

Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz sichern die Leistungsfähigkeit

Der Schutz der Gesundheit wird bei Wincasa grossgeschrieben, denn die Leistungsfähigkeit der Mitarbeitenden und somit die des Unternehmens hängen davon ab. Wincasa fördert die Gesundheit der Mitarbeitenden, beispielsweise mit der Unterstützung von

Betrieblicher Ressourcenverbrauch 2017

GRI 302-1

Entwicklung und Förderung als Basis des Geschäftserfolgs

GRI 404

GRI 404-2

GRI 404-3

GRI 405

GRI 406

GRI 406-1

Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz sichern die Leistungsfähigkeit

GRI 403

Ernährungs- und Stoffwechselberatungen, Gesundheitsaktionen wie bike2work und Vorzugskonditionen bei Fitnesscentern. Darüber hinaus betreibt Wincasa ein unternehmensweites Absenzen- und Case Management. In diesem Rahmen verfügt die Personalabteilung unter anderem über die Möglichkeit, Langzeitausfälle oder Unregelmässigkeiten zu erkennen und gegebenenfalls proaktiv auf die jeweiligen Mitarbeitenden zuzugehen. Erkrankte und verunfallte Mitarbeitende werden ebenfalls durch das Case Management unterstützt und begleitet. 2017 wurden im Rahmen des Absenzenmanagements Rückkehr- und Gesundheitsgespräche eingeführt, in denen gemeinsam Massnahmen vereinbart und auf ihre Wirksamkeit überprüft werden. Die Gesundheitsfürsorge wird durch themenbezogene Schulungen gefördert und fällt in den Verantwortungsbereich der Geschäftsleitung, der Personalabteilung und der Führungskräfte. 2017 betrug die Absenzzrate 2.7%.

Gesellschaftliche Nachhaltigkeit wird grossgeschrieben

In der Immobilienbranche sind Energieeffizienz, Nutzungsflexibilität oder Wertstabilität einer Immobilie die allgegenwärtigen Begriffe im Kontext von Nachhaltigkeit. Die Gruppengesellschaften von Swiss Prime Site achten aber nicht nur auf die ökologischen und wirtschaftlichen Dimensionen, sondern übernehmen auch gesellschaftliche Verantwortung. Am Beispiel von Wincasa zeigen wir nachfolgend auf, was diese in Bezug auf die Rekrutierung und die Entwicklung ihrer Mitarbeitenden für eine Rolle spielt.

Aus Sicht eines Immobiliendienstleisters bilden die Themenkreise Wohnen und Arbeiten ein zentrales Ökosystem in der Dimension der gesellschaftlichen Nachhaltigkeit. Im Fokus stehen Projekte, welche die gemischte Nutzung von Liegenschaften und Quartieren fördern. Es müssen Wohnungen unterschiedlicher Grösse und unterschiedlichen Komforts bereitgestellt werden. Durch gute Erschliessung und Erreichbarkeit sollte ein geeignetes Umfeld für soziale und kulturelle Angebote und Begegnungen geschaffen werden. Der Arbeitsmarkt wiederum verlangt mehr und mehr Mobilität, flexible Arbeitszeiten und -formen, Nachwuchsförderung und Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten.

Im Bewusstsein um die sich kontinuierlich verändernden Bedürfnisse der heutigen und künftigen Generationen setzt Wincasa sowohl in den von ihr verwalteten Mandaten als auch im eigenen Betrieb auf das gesellschaftliche Engagement zur besseren Positionierung im Markt und zur Stärkung der Arbeitgebermarke, wie Hans-Peter Näf, Bereichsleiter Human Resources, im Interview erklärt.

Hans-Peter Näf, welche konkreten Projekte unterstützt Wincasa aktuell?

Lassen Sie mich dazu zwei externe Partnerschaften erwähnen: Wincasa ist Mitglied und Gönnerin der Stiftung Domicil, die günstige und angemessene Wohnungen an Personen mit kleinem Budget vermittelt. Ausserdem sind wir Partner von Die Sozialfirma, die Arbeitsplätze für Menschen mit eingeschränkter Leistungsfähigkeit schafft. Sie ermöglicht unter anderem auch bei von Wincasa betreuten Aufträgen für Hauswartungen eine Festanstellung zu den gleichen Anstellungsbedingungen wie für Personen ohne Beeinträchtigung.

Und welche Themen stehen bei Wincasa intern im Vordergrund?

Uns liegt viel daran, den Nachwuchs sowie das Potenzial jedes einzelnen Mitarbeitenden zu erkennen und zu fördern. Dafür bieten wir Aus- und Weiterbildungsmodelle, aber auch flexible Arbeitszeitmodelle an, die

den individuellen Arbeits-, Entwicklungs- und Lebensbedürfnissen entgegenkommen. Wir unterstützen unsere Mitarbeitenden durch Mobilitätskonzepte und schaffen auch Arbeitsplatzchancen für Quereinsteiger und Personen im Alter von über 50 Jahren. Aus- und Weiterbildung werden sowohl durch externe Partner als auch intern angeboten. Im zweiten Halbjahr 2017 legten wir dabei den Fokus auf den Bereich Digital Skills. Es ist uns ein sehr grosses Anliegen, die Mitarbeitenden sämtlicher Unternehmensbereiche für die digitale Transformation fit zu machen. Wir schulen sie im Umgang mit den neuen Medien und digitalen Systemen sowie darin, wie wir uns als Immobiliendienstleister auf die mit der Digitalisierung verbundenen Herausforderungen einstellen können.

Sie sprechen von Chancen für Quereinsteiger, was macht Wincasa da genau?

Es geht darum, die nachhaltige Leistungs- und Arbeitsfähigkeit des Unternehmens zu sichern und zu verbreitern, indem wir auch branchenfremde Mitarbeitende rekrutieren. Zwar braucht es manchmal mehr Einarbeitungszeit für branchenspezifische Themen, Quereinsteiger bringen dafür neue Sichtweisen und Ideen in das Unternehmen ein, was unsere Ressourcenvielfalt erhöht. Umgekehrt müssen Quereinsteiger überdurchschnittlich viel Flexibilität beweisen und bringen damit eine der Grundvoraussetzungen für eine erfolgreiche Transformation im Zug der Digitalisierung mit. Unter diesem Gesichtspunkt bieten auch unsere Praktikumsstellen spannende Plattformen für den Einstieg in die Immobilienbranche.

Was unternimmt Wincasa, um ihre Mitarbeitenden auch nachhaltig erfolgreich an das Unternehmen zu binden?

Die Mitarbeitenden müssen sich im Unternehmen wohlfühlen und gefördert werden, ihre Anliegen äussern und Handlungsfreiheiten nutzen können. Wir zielen auf eine Stärkung der intrinsischen Motivation ab, weil diese langfristigen Erfolg bringt. Um die aktive Mitsprache der Mitarbeitenden zu fördern, führte Win-

casa Ende 2015 Kaizen-Boards ein. Dabei treffen sich Arbeitsteams alle zwei Wochen für jeweils 30 Minuten mit dem Ziel, kleinere, einfach umsetzbare Verbesserungen in den Prozessen auf Arbeitsebene zu identifizieren und zeitnah zu realisieren. Als Nutzen ergeben sich Effizienz- und/oder Qualitätsverbesserungen, die, kumuliert betrachtet, einen substantiell positiven Effekt auf unser Unternehmen und unser Arbeitsumfeld haben. Bis heute sind bereits rund 300 Kaizen-Ideen umgesetzt worden.

Zum Abschluss nochmals der Blick in die Zukunft: Wie begegnet Wincasa einer möglichen Disruption, und welche Berufsbilder wird die Digitalisierung massgeblich prägen?

Insbesondere bei Veränderungen unserer Arbeitswelt gilt es, die Identifikation mit dem Arbeitgeber, die auf Sinnhaftigkeit und Nachvollziehbarkeit von Aufgaben und Zielen aufbaut, zu stärken. Das ist zu grossen Teilen eine Führungsaufgabe und erfordert eine fundierte und transparente Auseinandersetzung mit dem

Thema. Durch die Digitalisierung werden sich die Berufsbilder der Immobilienbranche hinsichtlich Tätigkeiten und Anforderungen wandeln. Administrative und kaufmännische Berufe werden besonders betroffen sein. Aber nicht alles kann von Robotern übernommen werden: Die Abgrenzung zwischen menschlicher und künstlicher Intelligenz sowie das Schärfen und Fördern der zwischenmenschlichen Fähigkeiten werden enorm wichtig. Der Mensch wird von Routineaufgaben und administrativen Tätigkeiten entlastet und soll sich auf nicht automatisierbare Aufgaben konzentrieren können. Fähigkeiten wie beispielsweise vernetztes Denken, Problemlösungsfähigkeit, Beratungskompetenz, Prozess-Know-how, Kundenbeziehungsmanagement sowie interdisziplinäre und soziale Fähigkeiten gewinnen an Bedeutung. Wir unterstützen unsere Führungspersonen und Mitarbeitenden auf verschiedenen Ebenen, damit sie für die neuen Anforderungen und für differenzierte Dienstleistungsangebote optimal vorbereitet sind.



.....
Hans-Peter Näf
Leiter Human Resources, Wincasa

Tertianum

Tertianum ist das führende Schweizer Dienstleistungsunternehmen im Bereich Leben im Alter. Die private Anbieterin für Dienstleistungen im Bereich der Altersbetreuung und Pflege betreibt schweizweit Residenzen, Wohn- und Pflegezentren. Tertianum zeichnet sich durch vielfältige, modular kombinierbare Angebote aus.

Integrierte Wertschöpfung

Geschäftsmodell

Tertianum trägt als Marktführerin im Bereich Leben im Alter entscheidend zur Verbesserung der Lebensqualität von Menschen im dritten Lebensabschnitt bei. Die Gruppe ist an 76 Standorten vertreten, bietet 3000 Pflegebetten und betreibt rund 1800 Appartements. Für alle Betriebe stehen Zufriedenheit und Wohlbefinden der Gäste im Mittelpunkt.

Verschiedene Gäste haben unterschiedliche Bedürfnisse, weshalb Tertianum individuelle, modulare Lösungen anbietet. Die Sparte reicht von möglichst selbstständigem Wohnen über Gastronomie auf hohem Niveau bis zu umfassenden Dienstleistungen im Gesundheitsbereich. Bei allen Angeboten ist eine Mischung aus Wohnen und Pflege möglich, wobei die Gäste selbst bestimmen, wie viel Unterstützung sie in Anspruch nehmen.

Gemeinden, die auf den Betrieb eines eigenen Pflegeheims verzichten, können mit Tertianum spezifische Leistungsvereinbarungen treffen. Zusammen mit einem Immobilieninvestor geht Tertianum mit der Gemeinde eine Kooperation ein, wobei die Gemeinde weder in die Immobilie investieren noch für allfällige Betriebsdefizite aufkommen muss.

Erfolgreiche Kooperationen mit der Gruppe

Swiss Prime Site verfolgt mit Tertianum eine einheitliche Wachstumsstrategie. Das von Tertianum über Jahre erworbene Wissen über die verschiedenen Möglichkeiten, Wohnen im Alter anzubieten, hilft der Gruppe, in diesem Markt Anteile zu gewinnen.

20 Liegenschaften der total 76 Tertianum Betriebe sind im Eigentum von Swiss Prime Site Immobilien. Diese profitiert von der Werterhaltung ihrer Immobilien, einerseits durch langfristige Mieterträge für Objekte an unterschiedlichsten Lagen, andererseits durch die sorgfältige Bewirtschaftung auf Mieterseite. Durch Tertianum

gelangt Swiss Prime Site Immobilien an Investitionsobjekte, und Wincasa profitiert als Verwalterin und Bewirtschafterin der von Tertianum gemieteten Objekte.

Geschäftsumfeld mit Chancen und Risiken

Der Umgang mit älteren, zum Teil pflegebedürftigen Personen ist abhängig von regulatorischen Rahmenbedingungen. Tendenziell immer restriktivere behördliche Bestimmungen sowie kantonal unterschiedliche Verrechnungsansätze steigern den administrativen Aufwand. Gleichzeitig führen Sparmassnahmen einzelner Kantone zu Kostendruck. Das bedeutet, dass die anspruchsvolle Leistungserbringung auf administrativer Seite durch straffe Prozesse unterstützt werden muss.

Tertianum kann auf viel internes Wissen zurückgreifen, um Regulierungen und kantonale Bestimmungen zu erfüllen. So können mit standardisierten Verfahren neue Pflegebetriebe effizient eröffnet werden, und die Kernleistung kann graduell weiterentwickelt werden.

Wertschöpfung

Tertianum erwirtschaftete 2017 einen Betriebsertrag von CHF 449 Mio. Rund 4200 Personen nutzten die verschiedenen Wohn- und Pflegeangebote. Die hohe Belegungsquote zeugt einerseits von der guten Zusammenarbeit mit Ärzten und Spitälern und andererseits vom guten Ruf von Tertianum im Pflegebereich. Insgesamt führte die Wachstumsstrategie zum Bau respektive zur Akquisition von neuen Betrieben, welche im Berichtsjahr das Angebot um 230 Betten und 109 Wohneinheiten erhöht haben.

Die 4303 Mitarbeitenden profitieren von einer hohen Arbeitsplatzsicherheit. Ein Schulungsangebot, teilweise in Partnerschaft mit Bildungsorganisationen, sichert die kontinuierliche Weiterbildung. So tragen die motivierten, gut ausgebildeten Mitarbeitenden massgeblich zum Geschäftserfolg bei (siehe auch Kapitel «Attraktives Arbeitsumfeld» auf Seite 69 ff.).

Stakeholder

Individuell zugeschnittene Dienstleistungen und aktiver Dialog

Tertianum zählt neben den Gästen und deren Angehörigen Ärzte und Ärztegemeinschaften, Spitäler, Krankenkassen, Lieferanten, Behörden und politische Vertreter sowie die lokale Bevölkerung an den Be-

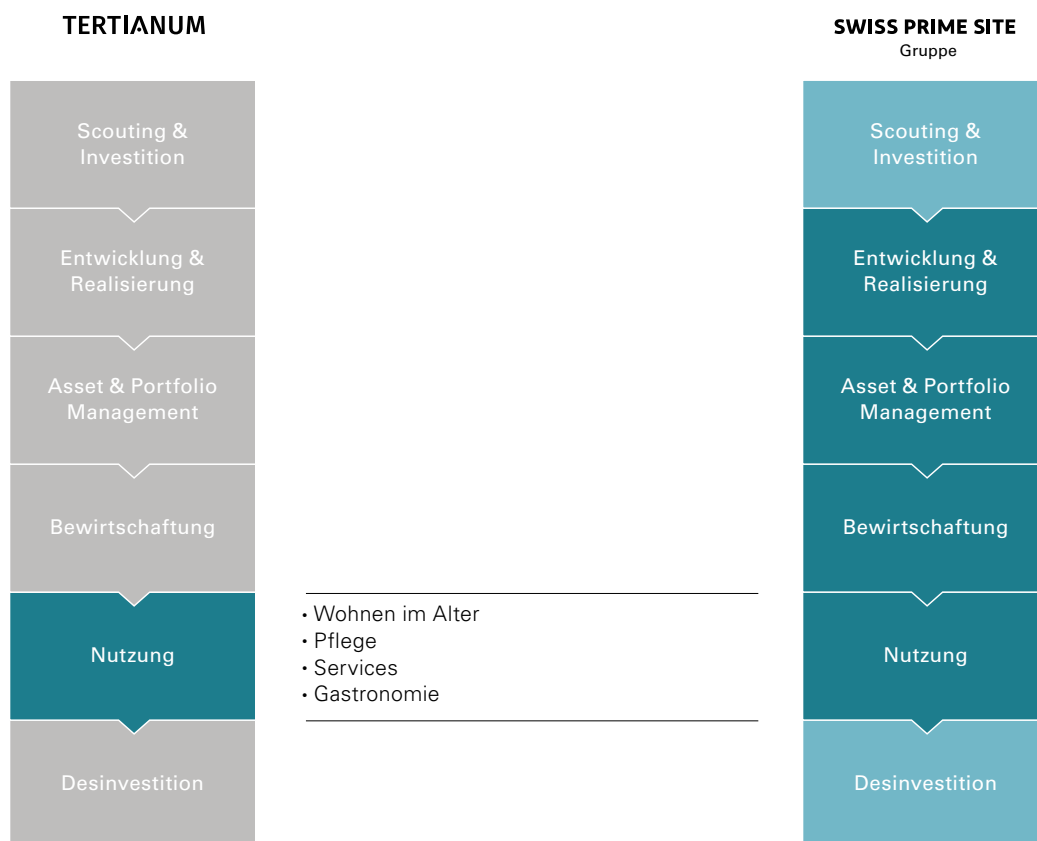
Individuell zugeschnittene Dienstleistungen und aktiver Dialog

GRI 102-40

GRI 102-42

GRI 102-43

GRI 102-44



Wertschöpfungsprozesse Tertianum

Der bevorzugte Partner für Wohnen im Alter unter einer Marke

GRI 201

etriebsstandorten zu ihren Stakeholdern. Um den Dialog mit diesen Anspruchsgruppen zu pflegen und das Gemeinwesen zu fördern, veranstaltet Tertianum regelmässig öffentliche Informationsanlässe, Paneldiskussionen und kulturelle Anlässe. Jährlich finden in jedem Betrieb rund vier Veranstaltungen statt.

Die angebotenen Dienstleistungen müssen die sich verändernden Bedürfnisse und Erwartungen der Gäste berücksichtigen. Regelmässige Marktanalysen und Befragungen sowie das jährliche Strategiemeeting stellen sicher, dass die Ausrichtung auf die Zielgruppen aktuelle und lokale Faktoren einschliesst.

Die Zufriedenheitsbefragung bei Gästen, Zulieferern und Mitarbeitenden, die im Dreijahresrhythmus durchgeführt wird, unterstützt den graduellen Entwicklungs- und Optimierungsprozess.

Finanzielle Exzellenz

Der bevorzugte Partner für Leben und Wohnen im Alter unter einer Marke

Das Ziel von Tertianum ist es, führende private Anbieterin im Bereich Leben im Alter zu bleiben. 2017 hat sie den Kontakt zu Gemeinden systematisiert und intensiviert, um vermehrt Projekte in öffentlich-privaten Partnerschaften umsetzen zu können. So konnte im Berichtsjahr eine Partnerschaft in Richterswil etabliert werden. Zudem wurde das Wohn- und Pflegezentrum Salmenpark in Rheinfelden weiterentwickelt und der Park Ramendingen Gommiswald neu eröffnet.

Aus wirtschaftlicher Sicht war zudem die Vereinheitlichung der Residenzen, Wohn- und Pflegezentren unter der Einheitsmarke Tertianum zentral, da sie die Sichtbarkeit des Unternehmens erhöht und die Markt-

Input

Finanzkapital	
Personalaufwand	CHF 250 Mio.
Investitionen in Aus- und Weiterbildung gemessen an Jahreslohnsumme	0.97%
Pflegematerial und Medikamente	CHF 3.44 Mio.
Physisches Kapital	
Anzahl Betriebe	76
Intellektuelles Kapital und Humankapital	
Mitarbeitende (Headcount)	4 303
Beziehungskapital	
Wohnungsgäste	1 637
Pflegegäste	2 544
Natürliches Kapital	
Energieverbrauch	50 649.3 MWh
Wasserverbrauch	429 218 m ³



Output

Finanzkapital	
Betriebsertrag	CHF 449 Mio.
Physisches Kapital	
Auslastung Pflege (Pflegetage)	89.2%
Auslastung Appartements	84.8%
Intellektuelles Kapital und Humankapital	
Anteil Pflegepersonal mit sekundärer oder tertiärer Ausbildung	52%
Fluktuationsrate	22.84%
Absenzrate	4.8%
Beziehungskapital	
Gästezufriedenheit (zufrieden / sehr zufrieden)	ab 2018
Natürliches Kapital	
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2 und 3)	6 933 t CO ₂ e
CO ₂ -Intensität	15.27 kg CO ₂ -eq/m ² 2 001.45 kg CO ₂ -eq/FTE

Integrierte Wertschöpfung Tertianum

GRI 201-1
GRI 305-1
GRI 305-2
GRI 305-4
GRI 404-1

Kennzahlen integrierte Wertschöpfung Tertianum

position stärkt. Zudem wurde die juristische Struktur vereinfacht, was Effizienzgewinne in der Administration ermöglichte.

Tertianum hat 2017 einen grossen Schritt in Richtung Prozessvereinheitlichung gemacht, indem sie die Möglichkeiten der Digitalisierung stärker nutzte. Sie traf die Vorbereitung zur schrittweisen Einführung des Tools für Enterprise-Resource-Planning (ERP), mit dem administrative Prozesse elektronisch gesteuert und überwacht werden können. Damit auch die Datenverarbeitung in Zukunft ausschliesslich digital gehandhabt werden kann, wurde 2017 careCoach eingeführt. Damit können die gesamte Planung und die Dokumentation der Pflege- und Betreuungsleistungen in elektronischer Form abgewickelt werden. Gleichzeitig konkretisierte Tertianum die Ambient-Assisted-Living-Strategie. Sie sieht vor, neue Technologien zu testen, die es älteren Menschen erlauben, länger in ihrer Wohnung zu bleiben. Intelligente Sensoren könnten beispielsweise Stürze melden, Toilettengänge überwachen oder das Essverhalten registrieren.

Der Schutz der Privatsphäre hat erste Priorität

GRI 418
GRI 418-1

Compliance und gesellschaftliches Engagement

Individuelle Festlegung des Leistungsspektrums und regulatorische Vorgaben

Tertianum übernimmt mit der Betreuung von teils pflegebedürftigen Menschen eine ausserordentlich grosse Verantwortung, die eine genaue Definition der zu erbringenden Leistungen, Risiken und Risikominderungs-massnahmen erfordert. Diese werden zusammen mit den Gästen in einem Pensions- oder Pflegevertrag verbindlich festgehalten. Da in den letzten Jahren das Bedürfnis nach persönlich zugeschnittenen Dienstleistungen zugenommen hat, verfügt Tertianum über einen modularen Leistungskatalog, der es erlaubt, Angebote individuell zu gestalten. Dieser wird regelmässig geprüft, angepasst und erweitert.

Für die Betreuung und Pflege älterer Menschen sind mehrere Bewilligungen notwendig und zahlreiche regulatorische Vorgaben einzuhalten. Bestimmend ist vor allem das Erwachsenenschutzrecht. Es regelt, wer im Fall einer festgestellten Urteilsunfähigkeit die Interessen des Gastes vertritt und welche medizinischen Massnahmen durchgeführt werden können. Auch Me-

dikamente und Lebensmittel unterliegen gesetzlichen Informations- und Kennzeichnungspflichten. Neben Herkunftsangaben und Angaben zu den Inhaltsstoffen sind der sichere Umgang und die Entsorgung vorgeschrieben. Ob diese Pflichten eingehalten werden, wird von den Behörden regelmässig kontrolliert.

Der Schutz der Privatsphäre hat erste Priorität

Der Schutz der Gäste umfasst nicht nur gesundheitliche Aspekte, sondern beinhaltet auch die Aufgabe, den in der Verfassung verankerten Grundrechten, insbesondere dem Schutz der Privatsphäre, mit gewissenhafter Sorgfalt nachzugehen. Dienstleistungsunternehmen wie Tertianum haben gerade gegenüber älteren, gebrechlichen oder hilfsbedürftigen Menschen eine besondere Sorgfaltspflicht, da diese ihre Rechte oftmals weniger gut selber einfordern können. Der Schutz der Privatsphäre betrifft einerseits die externe Handhabung von vertraulichen Gesundheitsdaten. Andererseits muss sichergestellt werden, dass die Privatsphäre in den Residenzen und Pflegebetrieben geschützt wird. Bei Tertianum sind nicht nur die Führungskräfte, der IT-Bereich und der Datenschutzbeauftragte dafür verantwortlich, die Privatsphäre der Gäste zu schützen, sondern alle Mitarbeitenden. Der Umgang mit vertraulichen Daten ist in den Unternehmensgrundsätzen geregelt und erstreckt sich auch auf die Daten von Mitarbeitenden und Geschäftspartnern. Die Mitarbeitenden unterschreiben beim Abschluss ihres Arbeitsvertrags Sorgfaltsbestimmungen bezüglich Privatsphärenschutz und werden in Schulungen weiter für das Thema sensibilisiert.

Tertianum verwaltet sensitive Daten in einem passwortgeschützten System und berücksichtigt den Datenschutz auch im Rahmen des Qualitätsmanagements, der ISO- und sanaCERT-Zertifizierungen sowie der Audits der Aufsichtsbehörden. Überdies bestehen sowohl für Mitarbeitende als auch für Gäste Beschwerdemöglichkeiten, sollten sie Verstösse gegen den Datenschutz feststellen. Mitarbeitende können sich anonym an die Integrity Line wenden. Gäste können mit ihren Beschwerden an die Leitung Pflege und Betreuung, die Geschäftsführung, die Geschäftsleitung sowie ultimativ an die Beschwerdeinstanzen der Kantone oder die Interventionsstelle Schweiz gelangen. 2017 wurden keine Verletzungen der Datensicherheit registriert.

Individuelle Festlegung des Leistungsspektrums und regulatorische Vorgaben

GRI 417
GRI 417-1

Gesellschaftlicher Nutzen und soziales Engagement

Tertianum achtet darauf, dass für weniger bemittelte Menschen finanziell tragbare Angebote bestehen. Mit 76 Häusern stellt die Tertianum Gruppe einen Teil der lokalen oder regionalen Gesundheitsinfrastruktur bereit. Es hat sich gezeigt, dass Tertianum bei qualitativ hochstehenden Dienstleistungen tiefere Kosten gegenüber vergleichbaren Mitbewerbern ausweist. Dadurch schafft sie einen volkswirtschaftlichen Mehrwert für die Standortgemeinden. Als private Anbieterin entlastet Tertianum das Gemeinwesen zusätzlich, weil die Standortgemeinden keine Defizitgarantien leisten müssen. Ein weiterer gesellschaftlicher Nutzen besteht darin, dass das Wohnen mit ergänzenden Dienstleistungen älteren Menschen erlaubt, länger in einer Wohnung zu leben, und dadurch der Eintritt in kostenintensive Pflegeinstitutionen später erfolgt.

Tertianum ist überzeugt, dass Qualität in der Pflege nicht durch Vorschriften, sondern durch Selbstverantwortung und Kundenorientierung entsteht. Sie unterstützt deshalb senesuisse, den Verband wirtschaftlich unabhängiger Alters- und Pflegeeinrichtungen Schweiz. senesuisse vertritt Interessen und Anliegen der Leistungserbringer im Bereich der Langzeitpflege und engagiert sich gegen die steigende Regulierungsdichte im Gesundheitswesen.

Auch 2017 unterstützte Tertianum wieder den Demenzkongress St.Gallen, an dem die personenzentrierte Pflege von Menschen mit Demenz im Mittelpunkt steht. Aufgrund der vielfältigen Erfahrung im Bereich Leben im Alter gründete Tertianum im Jahr 2012 die Viventis Stiftung und steuert dieser jährlich CHF 50000 bei. Die Viventis Stiftung hat zum Ziel, das Leben im Alter qualitativ zu verbessern. Zur Erhaltung der persönlichen Lebensqualität unterstützt die Stiftung Bewohnerinnen und Bewohner von Alters- und Pflegeeinrichtungen finanziell.

Dank Dialog zu lokaler Verankerung

Als private Anbieterin im Gesundheitsbereich ist es für Tertianum entscheidend, von der Bevölkerung der Betriebsstandorte positiv wahrgenommen zu werden, denn nur so kann langfristig eine hohe Belegung der Wohn- und Pflegeplätze sichergestellt werden. Deshalb steht Tertianum mit den Gemeindevertretern, den Behörden und der lokalen Bevölkerung regelmässig in

Kontakt. In die Angebotsgestaltung fliessen beispielsweise die kantonal unterschiedliche Handhabung der Pflegeplätze, die unterschiedliche lokale Kaufkraft, die Mietpreisvorstellung der jeweiligen Immobilieneigentümer und die regionale Verfügbarkeit des Pflegepersonals ein. Die Angebotsvielfalt richtet sich auch nach der Grösse des jeweiligen Betriebs. 2017 wurden die Betriebe Park Ramendingen (Gommiswald), AlVigneto (Tenero) und Etzelgut (Zürich-Wollishofen) neu eröffnet, und in Wattwil nahm die Krone als Ersatzneubau für die bisherige Kronenwiese den Betrieb auf. Zudem wurden die Residenz La Gottaz (Morges) und Parco Maraini (Lugano) in die Tertianum Gruppe aufgenommen.

Nachhaltige Produkte und Dienstleistungen

Der Schutz der Gäste als Teamleistung

Für Tertianum haben der Schutz der Gesundheit und die Sicherheit der Gäste oberste Priorität. Strenge Sicherheitskontrollen und eine kontinuierliche Überwachung des Gesundheitszustands der Gäste gehören zu den zentralen Aufgaben des Personals. Die Mitarbeitenden lernen in regelmässigen Schulungen, wie sie individuelle Fehler vermeiden und korrigieren können. In jedem Betrieb gibt es zudem einen Sicherheitsverantwortlichen, der mit den Mitarbeitenden die Einhaltung der Hygiene- und Sicherheitsvorschriften überprüft.

Um die Servicequalität weiter zu verbessern, wird in den kommenden zwei Jahren ein unternehmensweites Qualitätsmanagement nach den Richtlinien von ISO 9001 Rev. 2015 eingeführt. 2017 bestanden die Deutschschweizer Betriebe die sanaCERT-Rezertifizierung. Die Überprüfung aller Prozesse erfolgt regelmässig im Rahmen von internen Audits und Kontrollen durch externe Stellen wie Behörden und Versicherungen. Das Monitoring der Gesundheits- und Sicherheitsmassnahmen erfolgt entlang der Kriterien des Critical Incident Reporting System (CIRS) sowie von etablierten Schutzprotokollen.

Nachhaltigkeit in der Beschaffung sicherstellen

Tertianum bezog im Berichtsjahr Waren und Dienstleistungen im Wert von rund CHF 58 Mio. Pflegematerialien, Lebensmittel, Getränke und Haushaltswaren sowie Unterhaltsleistungen, Wasser und Energie gehörten dabei zu den wichtigsten Kategorien. Terti-

Gesellschaftlicher Nutzen und soziales Engagement

GRI 102-13

GRI 203

GRI 203-1

GRI 203-2

Der Schutz der Gäste als Teamleistung

GRI 416

GRI 416-1

Dank Dialog zu lokaler Verankerung

GRI 413

GRI 413-1

Nachhaltigkeit in der Beschaffung sicherstellen

GRI 102-9

GRI 204

GRI 204-1

GRI 308

GRI 414

anum hat im Berichtsjahr Fortschritte bei der Harmonisierung der Lieferanten und der Bereinigung des Sortiments erzielt und zugleich die Kosten gesenkt. Die Auswahl neuer Produkt- und Dienstleistungsanbieter basiert auf einer regelmässig durchgeführten Lieferantenbewertung, die 2018 das nächste Mal stattfindet.

Um die Beschaffung aus einer Vielzahl von Quellen nachhaltig zu gestalten, ist es von zentraler Bedeutung, dass auch Lieferanten soziale und ökologische Standards einhalten. Die Einkaufsstrategie schreibt deshalb vor, dass bei der Erstbeschaffung Waren und Produkte bevorzugt werden, die ethischen und ökologischen Standards entsprechen und deren Lieferung und Entsorgung möglichst umweltschonend ist. Im Berichtsjahr konnten zwei wichtige Verträge mit Schweizer Lieferanten erneuert werden, die über eine zertifizierte, nachhaltige Wertschöpfungskette verfügen.

Im Lebensmittelbereich werden lokale und saisonale Produkte aufgrund ihrer ökologischen und sozialen Verträglichkeit bevorzugt. Bei der Auswahl von Lieferanten achtet Tertianum darauf, lokale Anbieter einzubinden.

Lebensmittel	Einheit	2017	Anteil Inland
Gemüse	t	721	86.7%
Früchte	t	417	31.9%
Fleisch	t	162	90.7%
Kaffee	t	117	–
Tee	t	14	–
Getränke	l	4 749 222	–
Milch/Rahm	l	158 684	–

Schonender Umgang mit der Umwelt

Schritt für Schritt zu umweltfreundlicheren Betrieben

Im Rahmen ihrer Möglichkeiten als Mieterin ergreift Tertianum Massnahmen, um den Energieverbrauch sowie die Schadstoffemissionen zu reduzieren. Dies betrifft beispielsweise die Wärmerückgewinnung bei Klima- und Lüftungsanlagen, die Umstellung auf LED-Beleuchtung sowie die Optimierung von Laufzeiten bei technischen Anlagen. Die Energie- und Emissionseinsparungen, die durch diese Massnah-

men erzielt wurden, können jedoch noch nicht beziffert werden, da die erste Erhebung von Umweltdaten im Berichtsjahr durchgeführt wurde (siehe Tabelle). Tertianum ist ebenfalls bestrebt, den Wasserverbrauch zu senken, der bei der Reinigung der Wäsche und der Liegenschaften sowie bei der persönlichen Hygiene der Gäste anfällt. Der Einsatz von Spardüsen, Strahlreglern und Durchflussbegrenzern an Wasserhähnen trägt zur Erreichung dieses Ziels bei. Der Wasserverbrauch kann jedoch nur so weit gesenkt werden, als dadurch die hohen Hygienestandards nicht beeinträchtigt werden. Die Entsorgung der Abfälle findet wo immer möglich nach dem Recyclingprinzip statt, wobei zwischen Hausmüll, Glas, Papier, Konserven, Elektroschrott, Grünkompost, Biomasse aus der Gastronomie, Sonderabfällen und medizinischen Abfällen unterschieden wird. Bei Letzteren hält Tertianum die geltenden Vorschriften ein.

Attraktives Arbeitsumfeld

Kontinuität dank offener Kommunikation und gutem Gesundheitsmanagement

Das Arbeiten im Geschäftsfeld Leben im Alter ist für die Mitarbeitenden sehr anspruchsvoll. Es erfordert eine hohe fachliche Qualifikation sowie grosse Empathie. Mit der Rekrutierung und der Bindung geeigneter Fachkräfte kommen den Betriebsleitungen deshalb wichtige Aufgaben zu. Sie werden dabei von der Gruppe durch einen einheitlichen Prozess und gezielte Massnahmen unterstützt. Im Berichtsjahr wurde die Geschäftsleitung durch die Position «Leitung Pflege» ergänzt. Die Änderung unterstreicht die Bedeutung der Pflege für Tertianum. Gleichzeitig wurde eine Hierarchieebene in der Organisation eliminiert, was mehr Nähe zwischen der Geschäftsleitung und den Betrieben schafft.

Die langen Arbeits- und Präsenzzeiten, die Faktoren der körperlichen Belastung in der alltäglichen Pflegearbeit sowie der durch Todesfälle der Gäste bedingte emotionale Stress führen typischerweise zu hohen Absenz- und Fluktuationsraten. Aufgrund dessen ist ein gutes betriebliches Gesundheitsmanagement unabdingbar. Die Mitarbeitenden werden durch Zeiterfassung, Care Management, medizinische Untersuchungen sowie Schutzimpfungen bestmöglich geschützt.

Kontinuität dank offener Kommunikation und gutem Gesundheitsmanagement

GRI 403

GRI 403-3

Schritt für Schritt zu umweltfreundlicheren Betrieben

GRI 302

GRI 302-4

GRI 303

GRI 305

GRI 306

Betrieblicher Ressourcenverbrauch Tertianum 2017

Energie Gebäude	Angaben in	2017
Strom, erneuerbare Energie	kWh	20 202 939
Strom, konventionell	kWh	–
Heizöl HGT-bereinigt	kWh	7 881 983
Erdgas HGT-bereinigt	kWh	16 730 489
Holzenergie Holzsnitzel HGT-bereinigt	kWh	857 104
Holzenergie Pellets HGT-bereinigt	kWh	536 779
Fernwärme KVA HGT-bereinigt	kWh	4 440 047
Total	kWh	50 649 341
Total CO₂-Emissionen (Scope 1, 2, 3)¹	t CO₂-eq	6 933

Verbrauchsmaterial	Angaben in	2017
Frischfaserpapier	t	4
Recyclingpapier	t	0.03
Toner	Anzahl	1 314
Drucksachen auf Frischfaserpapier	t	46
Drucksachen auf Recyclingpapier	t	–
Wasserverbrauch	m ³	429 218

¹ Scope-3-Emissionen für die Energiebeschaffung sind integriert gemäss «KBOB: Ökobilanzdaten im Baubereich 2009/1: 2016»

Betrieblicher Ressourcenverbrauch 2017

GRI 302-1
GRI 303-1

Sowohl für das Kader als auch für Mitarbeitende sind die HR-Businesspartner die primären Ansprechpersonen bei Personalthemen. Bei Beschwerden können sich die Mitarbeitenden an interne Instanzen wenden, sich bei einer unabhängigen Ombudsstelle melden oder die anonyme Integrity Line kontaktieren. Überdies besteht die Möglichkeit, Dienstleistungen des AXA Care Managements in Anspruch zu nehmen.

Als fairer und flexibler Arbeitgeber am Puls der Zeit

Tertianum erachtet es als wichtig, eine respektvolle und leistungsfördernde Zusammenarbeit zu begünstigen. Sie setzt deshalb auf eine offene Kommunikation, gegenseitige Achtung, Fairness sowie Gleichbehandlung und Chancengleichheit. Eine multikulturelle Belegschaft wird als Bereicherung gesehen. Tertianum stellt die Lohngleichheit inter pares sicher, verzichtet jedoch auf eine spezielle Frauenförderung, da Frauen in den relevanten Berufsgruppen sowie in Führungspositionen schon stark vertreten sind.

Bei der Umsetzung der Gleichbehandlung sind die Rekrutierung neuer Mitarbeitender, die Einhaltung der Gesamtarbeitsverträge sowie die Überprüfung der Lohngleichheit und die Bereitstellung flexibler Arbeitszeitmodelle zentral. Verantwortlich für die Einhaltung

der Prinzipien sind die Gruppenleitung sowie die Personalverantwortlichen. Die anonyme Integrity Line bietet den Mitarbeitenden einen Weg, sich über allfällige Diskriminierungen zu beschweren. 2017 wurden keine Diskriminierungsfälle registriert.

Als attraktive Arbeitgeberin berücksichtigt Tertianum die individuellen Lebenssituationen ihrer Mitarbeitenden und bietet beispielsweise auch Eltern angepasste Beschäftigungsmöglichkeiten. Zudem arbeitet eine Mehrzahl der Standorte mit Einzelarbeitsverträgen mit Äquivalenzbestätigung für den Landes-Gesamtarbeitsvertrag (L-GAV). In wenigen Betrieben in der Romandie kommt hingegen der gültige Gesamtarbeitsvertrag zum Einsatz. Die Sozialleistungen gelten sowohl für Vollzeit- als auch Teilzeitmitarbeitende, und für die Pensionsansprüche der zweiten Säule gelten Basispläne mit reduziertem Koordinationsabzug.

Bereits seit fünf Jahren vertritt die Personalkommission (PEKO) von Tertianum die Interessen der Mitarbeitenden gegenüber der Geschäftsleitung und stellt damit die Mitwirkung der Arbeitnehmenden in den verschiedenen Sachgebieten sicher. Im Berichtsjahr wurde die PEKO unter Berücksichtigung der aktuellen Regionalstruktur und der Sprachenvielfalt neu in zwölf Wahlkreisen mit je einem Interessenvertreter organisiert.

Als fairer und flexibler Arbeitgeber am Puls der Zeit

GRI 102-41
GRI 401
GRI 401-2
GRI 405
GRI 406
GRI 406-1

Das Gremium bezweckt, die Arbeits-, Sozial- und Leistungsbedingungen der Mitarbeitenden attraktiv zu gestalten, und beschäftigt sich aktuell mit der Harmonisierung der Löhne im Rahmen eines neuen Lohnsystems, welches ab 2018 schrittweise eingeführt werden soll.

Durch kontinuierliche Förderung am Markt bestehen

GRI 404

GRI 404-2

GRI 404-3

Durch kontinuierliche Förderung am Markt bestehen

Um in einem umkämpften Markt den steigenden Bedarf an Fachkräften zu decken, setzt Tertianum auf die Bindung und die Aus- und Weiterbildung der Mitarbeitenden. Sie bildet derzeit 330 Lernende in den Bereichen Pflege, Gastronomie, Facility Management und Administration aus und bietet ein breites Angebot an internen und externen Schulungen und Spezialisierungsprogrammen, beispielsweise in den Bereichen Demenz oder Alterspsychiatrie. Ausserdem verfügt Tertianum über ein Weiterbildungszentrum, wo Mitarbeitende aus verschiedenen Fachbereichen diverse obligatorische Lehrveranstaltungen besuchen. Um die notwendigen Fach-, Führungs- und Persönlichkeitskompetenzen der Mitarbeitenden auf allen Stufen und in allen Funktionen sicherzustellen, werden die persönliche Entwicklung sowie die Aus- und Weiterbildungsprogramme mit allen Mitarbeitenden im Rahmen des jährlichen Beurteilungsgesprächs besprochen.

Selbstbestimmung in der Betreuung und Pflege

Jedes Jahr erkranken in der Schweiz weit über 20000 Menschen an einer der verschiedenen Formen von Demenz – Alzheimer ist die bekannteste und am weitesten verbreitete, aber nicht die einzige. Insgesamt sind etwa 110000 Menschen von der unheilbaren und fortschreitend verlaufenden Krankheit betroffen, und sie ist heute der häufigste Grund für Pflegebedürftigkeit im Alter. Bis 2050 dürfte gemäss Schätzungen des Bundesamts für Gesundheit die Zahl der Demenzkranken noch weiter steigen, und zwar auf rund 350000 Personen.

Ein Besuch im Wohn- und Pflegezentrum Papillon in Winterthur zeigt eindrücklich, wie die Wertekultur von Tertianum im Alltag der Gäste Einzug findet. Im Zentrum der sozialen Verantwortung, zu welcher der personalintensive Geschäftsbereich von Swiss Prime Site massgeblich beiträgt, stehen die Pflegekompetenz des Personals und die Selbstbestimmung der Gäste.

Wenn man das unscheinbare Privathaus von der Wülflingerstrasse her betritt, fällt zunächst auf, dass die Haustür verschlossen und von innen auch nicht leicht zu öffnen ist. Innerhalb der geschützten Anlage bewegen sich die Gäste frei, entweder alleine oder begleitet. Die Wege sind so angelegt, dass die Gäste ihre Bewegungsfreude ausleben können. Zurzeit leben 18 Gäste in den stationären Wohngruppen. Zwei Gäste, welche tagsüber voll in die familienähnlichen Strukturen integriert sind, jedoch die Nacht auswärts verbringen, gehören zusätzlich zur betreuten Gemeinschaft.

Eine gemeinsame Mission

Demenz betroffene Menschen suchen bei fortschreitender Krankheit die Gemeinschaft. Dennoch ist für viele Angehörige der Schritt, einen Elternteil in die Fürsorge einer Institution zu geben, mit Schuldgefühlen und Ängsten verbunden. Die Leitung und die Mitarbeitenden im Tertianum Papillon tun alles dafür, den Angehörigen diese Ängste zu nehmen. Die Angehörigen sind jederzeit herzlich eingeladen, am Leben in den Pflege- und Residenzbetrieben von Tertianum teilzunehmen.

Die ehemalige Geschäftsführerin und heutige Leiterin Pflege und Betreuung von Tertianum, Mirjam Roser, erläutert: «Zunehmend bestimmt der demenzbetroffene Gast zusammen mit den Angehörigen, in welche Institution er eintreten möchte. Gemeinsam werden die Pflegeziele definiert und schriftlich festgehalten. Es geht zumeist darum, Fähigkeiten und Wohlbefinden zu erhalten.»

Durch das System der Bezugspflege, bei welcher jeweils eine Person des Pflegepersonals für maximal

drei Gäste verantwortlich ist, wird Nähe zum Gast aufgebaut. Pflegegruppenübergreifende Angebote variieren von Tag zu Tag. Die Aktivierungstherapie findet dreimal, die Musiktherapie zweimal pro Woche statt. Ein ausgebildeter Therapiehund bringt weitere Abwechslung in den Alltag.

Ein Rundgang

Wir beginnen unseren Rundgang durch das Tertianum Papillon draussen im Garten. Bei sommerlichen Temperaturen sitzen einige Gäste unter dem grossen, schattenspendenden Kirschbaum. Ein als Rundlauf angelegter Weg führt an Hochbeeten vorbei, die mit Sommerblumen, Erdbeeren und Kräutern bepflanzt sind. Weitere Gäste und ihre Angehörigen haben sich auf der Terrasse unter die gelb-weiss gestreifte Markise zurückgezogen, ein kaltes Glas Bier vor sich.

Im Parterre des ehemaligen Wohnhauses mit angegliederter Tierarztpraxis befindet sich ein Zimmer, welches von einer Frau einzeln bewohnt wird. Im Raum befinden sich verschiedene persönliche Einrichtungsgegenstände. Insbesondere zeugen unzählige gerahmte Fotografien auf dem Fenstersims von einem reichen und erfüllten Leben der elegant gekleideten Dame, die es sich im Garten gemütlich gemacht hat. Mirjam Roser erläutert, dass bei der Belegung der Zimmer auf die Bedürfnisse des oder der Einzelnen einzugehen versucht wird. Üblicherweise bewohnen jeweils zwei Gäste gemeinsam ein Doppelzimmer. Davon zeugen auch die flurseitig neben der Tür angebrachten Setzkasten, in welche die Gäste einen für sie mit Emotionen verbundenen Gegenstand hinterlegen. Er dient anstelle eines Namensschilds der Orientierung und Wiedererkennung.

Im Untergeschoss des Hauses befindet sich der Wirkungsbereich von Herrn Gugelmann. Er ist für den technischen Dienst verantwortlich und erläutert, dass es im Haus ständig etwas zu tun gibt. Kleinere Reparaturen, sicherheitstechnische Kontrollen oder auch die Entsorgung fallen in seinen Zuständigkeitsbereich. Er

nimmt auch an den Teamsitzungen teil, und dabei entstehen immer wieder kreative Ideen, wie man das Wohlbefinden der Gäste weiter verbessern kann. Es war seine Idee, für einen Gast, welcher sich am liebsten auf dem Rücken liegend im Bett aufhält, einen Sternenhimmel anzufertigen, der mehr Anregung als die weisse Decke bietet.

Man spürt, dass gegenseitiges Vertrauen und Respekt bei Mitarbeitenden und Gästen den Alltag prägen. Die Mitarbeiterinnen Cindy Zimmermann und Jessy Pagano bestätigen: «Das Papillon ist ein echtes Zuhause. Wir können uns viel Zeit für die Gäste nehmen, und es ist uns wichtig, die letzte Lebensphase der uns anvertrauten Gäste schön zu gestalten.»



.....
Jessy Pagano und Cindy Zimmermann
Tertianum Papillon, Winterthur

Jelmoli

Jelmoli ist der führende Department Store im Herzen von Zürich, der seinen Kunden durch hochstehende Produkte, qualifizierte Beratung und erstklassigen Service ein exklusives Shopping-Erlebnis bietet. Der älteste Schweizer Department Store befindet sich seit der Gründung 1883 in Schweizer Besitz. Neben Jelmolis traditionellem Geschäftsfeld, dem Verkauf von internationalen Topmarken, beschreitet der Department Store innovative Wege in den Bereichen Unterhaltung und Gastronomie.

Integrierte Wertschöpfung

Geschäftsmodell

Die unverwechselbare Lage an der Bahnhofstrasse und die über Jahrzehnte geformte Identität sind für das «House of Brands» essenziell. Das Traditionsunternehmen bietet Kunden ein Lifestyle-Erlebnis und ist aufgrund seines vielfältigen Angebots eine kleine «Stadt in der Stadt». Jelmoli setzt vor und hinter den Kulissen auf erstklassigen Service und hervorragend ausgebildetes Personal. Zudem investiert Jelmoli in die Digitalisierung und baut den Omni-Channel-Ansatz weiter aus. Dieser gewährt den Kunden alle Freiheiten. Kauf, Lieferung und Rückgabe können sowohl online als auch vor Ort erfolgen, wobei der Kunde beliebig kombinieren kann: Im Geschäft gekaufte Artikel können beispielsweise nach Hause geschickt und online gekaufte Waren vor Ort zurückgegeben werden. Mit dem Click-&-Collect-Service können Kunden zu jeder Tages- und Nachtzeit bestellte Waren bei Jelmoli abholen, an sieben Tagen in der Woche.

Der Gastronomiebereich gewinnt weiter an Bedeutung, gehobenes Essen zu gemässigten Preisen erfreut sich wachsender Beliebtheit. Jelmoli führt den Grossteil der kulinarischen Angebote selber, baut aber auch auf ausgewählte Kooperationen. Der Gastronomiebereich kann als Eventlokation für Anlässe genutzt werden, auch nach Ladenschluss. Anlässe bei Jelmoli können mit unterschiedlichen exklusiven Erlebnissen ergänzt werden, sei dies mit Tastings aus dem Foodbereich, Stilberatungen oder einem Blick hinter die Kulissen (Backstage Tour). Die so geschaffenen Erlebnisse bilden einen positiven Berührungspunkt zum «House of Brands» – auch für Personen, die den Department Store vorher nicht kannten.

Synergien mit Swiss Prime Site

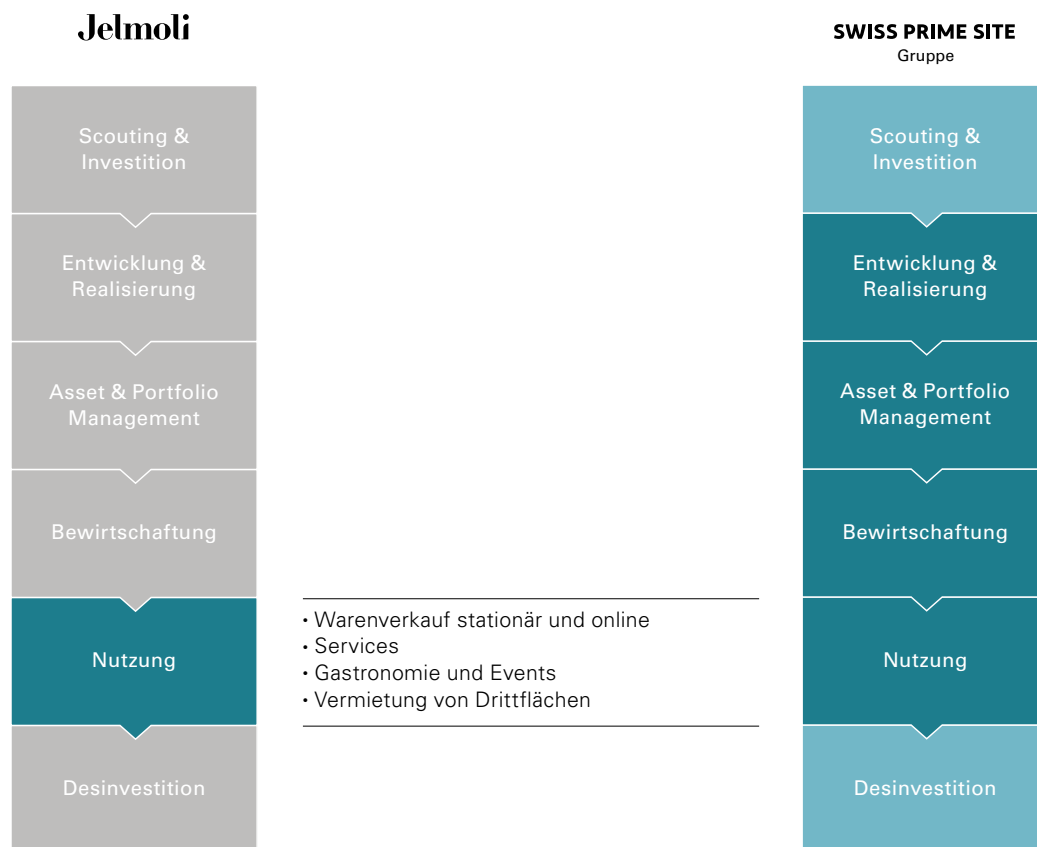
Das verlässliche Mietverhältnis zwischen Jelmoli und Swiss Prime Site Immobilien ist eine Win-win-Situation: Jelmoli profitiert von stabilen Bedingungen und langfristiger Sicherheit, während Swiss Prime Site Immobilien konstante Mietzinseinnahmen auf gutem Niveau generiert und das Gebäude – auch dank der laufenden Investitionen – eine substantielle Wertsteigerung erfährt.

Ein Department Store in der Gruppe zu haben, ist für Swiss Prime Site Immobilien von grosser Bedeutung, um Trends im Detailhandel frühzeitig aufgreifen zu können. Die Erfahrungen von Jelmoli helfen, Trends im Retailbereich zu erkennen und abzuschätzen, welchen Anforderungen Immobilien entsprechen müssen. Mit dem «Trend & Innovation Scout for Retail Business» teilen sich Swiss Prime Site Immobilien, Jelmoli und Wincasa eine Stelle, die Markttrends aufspürt und für alle Teilhaber gewinnbringend auswertet: Jelmoli kann globale Trends aufnehmen, Wincasa profitiert als Verwalterin und Swiss Prime Site Immobilien als Investorin.

Ein Geschäftsfeld mit Chancen und Risiken

Themen wie Wettbewerbsdruck, Digitalisierung, erhöhte Transparenz und verändertes Einkaufsverhalten beeinflussen das Geschäftsfeld des Detailhandels. Jelmoli behält speziell die Digitalisierung im Auge, welche die Balance zwischen Onlineshopping und stationärem Handel laufend herausfordert. Zudem können schnelllebige soziale Medien in kürzester Zeit die Wahrnehmung der Kunden von Marken oder Produkten beeinflussen. Mit verschiedenen Massnahmen arbeitet Jelmoli daran, sich im veränderten Umfeld weiterhin erfolgreich zu positionieren. Das Sortiment wird laufend überprüft und, abgestimmt auf aktuelle Markttrends, verfeinert.

Um wettbewerbsfähig zu bleiben, muss Jelmoli möglichst kosteneffizient sein. Die momentane Grösse erschwert jedoch weitere Kostenoptimierungen. Die Attraktivität des Hauses und das hohe Servicelevel sind für Jelmoli und die repräsentierten Marken von zentraler Bedeutung. Durch die Expansion an den Standort am Flughafen Zürich ab 2020 werden Synergien geschaffen, der Umsatz im Vergleich zu den Fixkosten erhöht und die Marke Jelmoli gestärkt.



Wertschöpfungsprozesse Jelmoli

Wertschöpfung
GRI 102-13

Wertschöpfung

Jelmoli hat 2017 mit seinem Angebot im Detailhandel und den verschiedenen Dienstleistungen einen Betriebsertrag von CHF 153 Mio. erwirtschaftet. Die mit Mystery-Testings laufend überprüfte und weiterentwickelte Servicequalität führte zu einer hohen Kundenzufriedenheit, welche sich in den Net Promoter Score Umfragen mit 96% Weiterempfehlungen widerspiegelt. Durch den in Zürich einzigartigen Guest-Relations-Desk erfährt Jelmoli Kundenbedürfnisse zudem direkt aus erster Hand.

Die von Jelmoli langjährig gepflegten Unternehmenswerte sind in der firmeneigenen DNA verankert: Die insgesamt 623 Mitarbeitenden von Jelmoli und die ca. 400 Angestellten, welche für die Drittmietler tätig sind, identifizieren sich mit diesen Werten. Regelmässige Mitarbeiterbefragungen überprüfen die Zufriedenheit am Arbeitsplatz (siehe auch Kapitel «Attraktives Arbeitsumfeld» (siehe Seite 79ff.).

Gute Beziehungen zur Nachbarschaft sind für Jelmoli besonders wichtig. An erstklassiger Lage an der renommierten Zürcher Bahnhofstrasse wertet Jelmoli die Attraktivität der Umgebung auf und ist umgekehrt auf einwandfreie Verkehrsanbindungen und geringe Einschränkungen angewiesen. Jelmoli ist Mitglied der Vereinigung Bahnhofstrasse, welche die Bahnhofstrasse als attraktive Geschäftsstrasse erhalten und fördern möchte und jährlich die berühmte Weihnachtsbeleuchtung «Lucy» installiert. Im schweizweit tätigen Verband Swiss Retail Federation engagiert sich Jelmoli für die Interessen des Detailhandels. Zudem ist Jelmoli als Gründungsmitglied der 1947 gegründeten Organisation IGDS (Intercontinental Group of Department Stores) mit führenden Department Stores weltweit in engem Austausch.

Input

Finanzkapital	
Personalaufwand	CHF 40 Mio.
Investitionen in Aus- und Weiterbildung gemessen an Jahreslohnsumme	1.06%
Physisches Kapital	
Verkaufsfläche (Gesamtfläche 33 000 m ²)	24 000 m ²
Intellektuelles Kapital	
Anzahl Marken	ca. 1 200
Anzahl Artikel	ca. 60 000
Humankapital	
Mitarbeitende (Headcount)	623
Beziehungskapital	
Kunden mit J-Card	> 250 000
Natürliches Kapital	
Energieverbrauch	12 663.7 MWh
Wasserverbrauch	39 775 m ³



Output

Finanzkapital	
Betriebsertrag	CHF 153 Mio.
Physisches Kapital	
Verkaufte Artikel pro Kassenbon	1.94
Intellektuelles Kapital	
Neue Marken im Sortiment	ab 2018 zu erheben
Nicht mehr geführte Marken	ab 2018 zu erheben
Humankapital	
Frauenanteil in Führungspositionen	42.86%
Fluktuationsrate	19.4%
Absenzrate	3.73%
Beziehungskapital	
Kundenzufriedenheit (Weiterempfehlung; n = 100)	96%
Natürliches Kapital	
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2 und 3)	1 382 t CO ₂ e
CO ₂ -Intensität	38 kg CO ₂ -eq/m ² 2 760.14 kg CO ₂ -eq/FTE

Integrierte Wertschöpfung Jelmoli

GRI 201-1

GRI 305-1

GRI 305-2

GRI 305-4

GRI 404-1

Kennzahlen integrierte Wertschöpfung Jelmoli

Stakeholder

Ein exklusiver Partner für Kunden und Mieter

GRI 102-40

GRI 102-42

GRI 102-43

GRI 102-44

Ein exklusiver Partner für Kunden und Mieter

Den Kunden als wichtiger Anspruchsgruppe bietet Jelmoli hochstehende Qualität und umfangreiche Serviceleistungen. Bei Fragen und Anliegen können sich die Kunden an den Guest Relations Desk im Eingangsbereich wenden. Die Erkenntnisse aus den Mystery-Testings tragen dazu bei, Verbesserungspotenzial im Umgang mit den Kunden zu identifizieren, und fließen in Mitarbeiterschulungen ein.

Durch die Zusammenarbeit mit exklusiven Brands kann Jelmoli seinen Kunden stets ein kuratiertes Produktsortiment anbieten, das höchste Ansprüche an Ästhetik und Qualität erfüllt. Ziel ist es zudem, von allen Lieferanten (Key Brands) als umsatzstarker Partner mit hervorragendem Image wahrgenommen zu werden. Jelmoli differenziert sich durch Innovation und Exklusivität und hebt sich mit seiner differenzierten Produktauswahl von seinen Mitbewerbern ab.

Die Mieter, welche rund die Hälfte der gesamten Verkaufsfläche bewirtschaften, bilden eine weitere Stakeholdergruppe. Mit ihnen bespricht Jelmoli in regelmäßigen Treffen Themen wie die Profitabilität oder die Deklarationspflicht bei sensitiven Produkten, wie zum Beispiel Pelz, und leitet daraus Verbesserungsmassnahmen ab. Überdies wird das Verkaufspersonal spezifisch von den Markenvertretern geschult.

Finanzielle Exzellenz

Differenziert und innovativ zum Geschäftserfolg

Im Berichtsjahr lag der Fokus von Jelmoli auf der stärkeren Differenzierung gegenüber den Mitbewerbern, dem Ausbau innovativer Dienstleistungen sowie in der Schärfung der Marke und des Profils. Ziel dieser Differenzierungsstrategie ist es, Jelmoli von der Marktmitte wegzubewegen und mit einem klaren Profil als Premium Luxury Department Store zu positionieren, der die Profitabilität über das Erzielen hoher Umsatzzahlen stellt. Dies bedeutet unter anderem, dass deutlich weniger Sale-Phasen durchgeführt werden, die sowohl die Margen schmälern als auch die Glaubwürdigkeit des Unternehmens bezüglich seiner Preispolitik und seiner Wahrnehmung der Produktqualität mindern. Statt die qualitativ hochstehenden Produkte zu ungläubwüridig tiefen Preisen anzubieten, setzt Jelmoli

auf Promotionen zur Bekanntmachung von Neuheiten. Besonders erwähnenswert ist der Ausbau des Herrensortiments, das 2017 um fünf attraktive Brands im obersten Segment erweitert wurde.

Die Digitalisierung erlaubt es Jelmoli, innovative Geschäftsmodelle zu generieren und neue Kundenerlebnisse zu ermöglichen. Mit diesen Entwicklungen Schritt zu halten und die Möglichkeiten in allen Bereichen des Unternehmens gezielt zu nutzen, dies bleibt in den kommenden Jahren eine der zentralen Herausforderungen. 2017 testete Jelmoli im Zürcher Stadtzentrum in Zusammenarbeit mit der Schweizerischen Post einen Lieferroboter, der bei der Auslieferung von 170 Onlinebestellungen 375 Kilometer zurücklegte. Jelmoli gewann dadurch wichtige Erkenntnisse für die Weiterentwicklung der Distribution.

Compliance und gesellschaftliches Engagement

Transparenz dank Produktdeklarationen

Die sachgerechte Produktdeklaration und die umfassende Information der Kunden gehörten für Jelmoli zu den Grundvoraussetzungen erfolgreicher Geschäftstätigkeit. Negative Auswirkungen auf die Kunden stellen für Jelmoli ein gewichtiges Reputationsrisiko dar und können sich unmittelbar im Geschäftserfolg niederschlagen. Die hohe Verfügbarkeit von Informationen, gerade in den sozialen Medien, schafft eine enorme Transparenz, weshalb Unzulänglichkeiten bei Produkten oder im Service umgehend Resonanz in der Öffentlichkeit auslösen können.

Eine Deklarationspflicht besteht unter anderem bei Lebensmitteln, Körperpflegeprodukten und Haushaltsgeräten und verlangt typischerweise Informationen zu Herkunft, Inhaltsstoffen und Zusammensetzung sowie zum sicheren Umgang, zu Entsorgung und Recycling. Die beiden Abteilungen Einkauf und Verkauf überwachen die Erfordernisse laufend. Die gesetzliche Deklarationspflicht für Pelzprodukte setzt Jelmoli in Zusammenarbeit mit dem Zürcher Tierschutz konsequent um. Die Pflicht zur umfassenden Produktdeklaration sieht Jelmoli primär bei den Herstellern und den Lieferanten. Wenn die Deklarationen unvollständig oder ungläubwüridig sind, setzt Jelmoli alles daran, die fehlenden Informationen zu beschaffen, oder trifft weitere präventive Massnahmen, wenn es sich um sensitive Pro-

Transparenz dank Produktdeklarationen

GRI 417

GRI 417-1

Differenziert und innovativ zum Geschäftserfolg

GRI 201

duktkategorien handelt. In letzter Instanz zieht Jelmoli auch Vertragskündigungen in Erwägung.

Sicherheit persönlicher Daten jederzeit garantiert

Im Rahmen des Kundenkartenprogramms «J-Card» sammelt Jelmoli Daten über die Präferenzen von mehr als 250 000 Kunden zur kontinuierlichen Verbesserung des Sortiments. Dem Vertrauen, das Jelmoli entgegengebracht wird, stehen umfassende Sicherheitsmassnahmen gegenüber, die das Risiko eines Datenverlusts minimieren. Die Datensicherheit wird durch Loyalty, VISA-Partner und das Customer-Relationship-Management geregelt. Unternehmensintern wird die Datensicherheit laufend überprüft. Im Berichtsjahr gab es keine Beschwerden wegen Verletzung der Datensicherheit.

Ein verbindendes Element und Wirtschaftsfaktor in der Zürcher Innenstadt

Jelmoli ist Anziehungspunkt in der Zürcher Innenstadt für eine Vielzahl von Menschen. Kunden, Passanten und Arbeitnehmende in der Umgebung profitieren von attraktiven Einkaufs- und Verpflegungsmöglichkeiten. Den umliegenden Geschäften kommt wiederum die Magnetwirkung zugute, die hohe Besucherfrequenzen bedeutet. Dank dem zentralen Standort ist Jelmoli zudem ein idealer Begegnungsort und schafft ein verbindendes Element zwischen oberer und unterer Bahnhofstrasse.

Als Teil des gesellschaftlichen Engagements unterstützt Jelmoli seit 59 Jahren das Märli tram in Zürich. Zur Weihnachtszeit werden ausserdem Backkurse für Kinder angeboten, und der Erlös aus dem Verkauf eines Plüschtiers wird – ergänzt durch Beiträge von Jelmoli – einer wohltätigen Organisation gespendet. 2017 profitierte davon die Stiftung Make-A-Wish.

Nachhaltige Investitionen und Dienstleistungen

Vorausschauendes Handeln zum Wohl der Kunden

Die primäre Verantwortung für die Qualität der Produkte liegt bei den Herstellern und den Lieferanten. Jelmoli führt jedoch Stichproben durch und entfernt Produkte, die nicht den geforderten Standards entsprechen, konsequent aus dem Sortiment. Gerade

im Foodbereich werden täglich mehrere Kontrollen durchgeführt. Den Anordnungen des Lebensmittelinspektorats wird konsequent Folge geleistet. Diese Massnahmen erlauben es Jelmoli, das Risiko durch sicherheits- oder gesundheitsgefährdende Produkte zu minimieren.

Jelmoli misst der Sicherheit und Gesundheit der Kunden einen sehr hohen Stellenwert bei und stellt diese Werte sowohl durch bauliche Massnahmen im und um die Immobilie als auch durch die Qualität der verkauften Produkte sicher. Im Rahmen der systematischen Überprüfung der Liegenschaft investierte Jelmoli im Berichtsjahr in eine neue Lüftungsanlage und wird auch in Zukunft für die stetige Verbesserung der Immobilie sorgen. Für die Sicherheit sind bei Jelmoli nicht nur die sechs intern geschulten Sanitäter und die Sicherheitsverantwortlichen auf den Stockwerken zuständig; Die Verantwortung gegenüber den Kunden übernehmen alle Mitarbeitenden; entsprechend sind auch alle Mitarbeitenden mit dem Sicherheitskonzept vertraut. 2017 wurden insgesamt zwei Evakuationsübungen durchgeführt, die äusserst erfolgreich verliefen. Für 2018 sind wiederum zwei Übungen geplant.

Die Nachhaltigkeit der Lieferketten im Blick

Jelmoli führt rund zwei Millionen Artikel von über 1 000 Marken im Sortiment und bezog im Berichtsjahr Waren im Wert von rund CHF 75 Mio. Ein Grossteil der Produkte fällt auf die Bereiche Fashion, Beauty, Sport und Lebensmittel. Bei der Beschaffung von Lebensmitteln stehen für Jelmoli ökologische, bei derjenigen von Produkten in den Bereichen Textilien und Haushaltanwendungen vor allem soziale Aspekte im Vordergrund. Dies deshalb, weil die Arbeitsbedingungen in den Produktionsländern teilweise problematisch sind. Durch die Positionierung im oberen Marktsegment kennt Jelmoli gerade im Textilbereich nicht nur die Lieferanten in Europa, sondern auch die Produzenten. Im Berichtsjahr entwickelte Jelmoli deshalb ein System zur Vereinheitlichung und Vereinfachung der Einkaufsverhandlungen, wobei Kriterien der Nachhaltigkeit und Ethik miteinbezogen wurden. Neu werden alle Lieferanten nach ihren Partnerschaften mit NGOs sowie nach ihren Nachhaltigkeits- und Ethikkodizes gefragt. Zudem erfasst Jelmoli systematisch, mit welchen Labels sich die Marken auszeichnen dürfen.

Sicherheit
persönlicher Daten
jederzeit garantiert

GRI 418

GRI 418-1

Ein verbindendes
Element und Wirtschaftsfaktor in der
Zürcher Innenstadt

GRI 203

GRI 203-1

Die Nachhaltigkeit
der Lieferketten im
Blick

GRI 102-9

GRI 308

GRI 414

Vorausschauendes
Handeln zum Wohl
der Kunden

GRI 416

GRI 416-1

Schonender Umgang mit der Umwelt

Energie und Emissionen

GRI 302

GRI 302-4

GRI 305

Den Mitarbeitenden unterstützend zur Seite stehen

GRI 102-41

GRI 401

GRI 401-2

GRI 405

GRI 406

GRI 406-1

Weniger Lebensmittel wegwerfen

GRI 306

Abfälle vermindern und wiederverwerten

GRI 306

Mehr Sicherheit durch Prävention

GRI 403

Energie und Emissionen

Die Umrüstung auf LED-Leuchtmittel hat wie vorgesehen zwischen Januar und März 2017 stattgefunden. Durch diese Massnahme konnte die Anschlussleistung der Beleuchtungsanlage um über 60% gesenkt werden, womit sich Stromeinsparungen von etwa 1 200 MWh pro Jahr erzielen liessen. Das Projekt wurde durch das Förderprogramm Pro Kilowatt des Bundes in Höhe von CHF 400 000 subventioniert und sichert langfristig erhebliche Einsparungen bei den Elektrizitätskosten. Gleichzeitig konnte die Qualität der Beleuchtung und der Warenpräsentation verbessert werden.

Weniger Lebensmittel wegwerfen

Mit einem neuen Food-Waste-Konzept leitete Jelmoli 2017 die Reduktion der Lebensmittelverschwendung ein. Dafür macht sich Jelmoli den Umstand zunutze, dass in den hauseigenen Restaurants einwandfreie Lebensmittel aus dem FOOD MARKET verarbeitet werden können. Dadurch werden nicht nur weniger Lebensmittel weggeworfen, sondern auch Kosten gesenkt. Darüber hinaus werden mit dem neuen Konzept die Kreativität der Köche und die Vielseitigkeit der Küche gefördert. Via App «Too Good To Go» können Interessierte zwischen 19.00 und 19.30 Uhr diverse Gerichte zu reduzierten Preisen bestellen, die nach Ladenschluss entsorgt werden müssten.

Abfälle vermindern und wiederverwerten

Jelmoli ist bestrebt, natürliche Ressourcen zu schonen. Dazu gehört, dass Abfälle vermindert oder bestmöglich wiederverwertet werden. 2017 konzipierte Jelmoli das Entsorgungsmanagement neu. In diesem Rahmen wurden alle anfallenden Wertstoffe und Abfälle sowie alle Prozessabläufe in der Logistik überprüft und optimiert. Das Entsorgungskonzept 2017 entspricht dem aktuellen Stand des Wertstoff-, Recycling- und Entsorgungsmarkts und wird künftig laufend neuen Anforderungen angepasst.

Um die Nachhaltigkeit des im Department Store verwendeten Verpackungsmaterials zu verbessern, führte Jelmoli 2017 eine interne Evaluation zur Beschaffung umweltfreundlicher Einkaufstaschen durch. Die Resultate werden derzeit ausgewertet, und erste Erkenntnisse werden 2018 umgesetzt.

Attraktives Arbeitsumfeld

Den Mitarbeitenden unterstützend zur Seite stehen

Jelmoli ist bestrebt, den Mitarbeitenden ein gutes Arbeitsklima zu ermöglichen, und setzt dabei insbesondere auf eine offene Kommunikation. Zwei Mal im Jahr trifft sich die Personalkommission, die von den Mitarbeitenden gewählt wird, mit zwei Mitgliedern der Geschäftsleitung, um Themen zur Sprache zu bringen, welche die Mitarbeitenden beschäftigen. Zudem tritt die Geschäftsleitung durch regelmässige Informationsveranstaltungen direkt mit den Mitarbeitenden in Kontakt. 2017 wurde eine speziell entwickelte App lanciert, die es allen Mitarbeitenden ermöglicht, News und Informationen schnell und unkompliziert auf ihren Smartphones zu lesen. Damit wurde erreicht, dass alle Mitarbeitenden über den gleichen Informationsstand verfügen.

Um eine positive Arbeitsatmosphäre aufrechtzuerhalten, offeriert Jelmoli Mitarbeitenden, die bis 20.00 Uhr arbeiten, Essensgutscheine oder organisiert beispielsweise ein gemeinsames Frühstück vor den Sonntagsverkäufen im Dezember. Zum attraktiven Arbeitsumfeld gehört auch, dass bei Jelmoli die Pensionsleistungen sowohl für Vollzeit- als auch für Teilzeitmitarbeitende über dem gesetzlichen Minimum liegen. Dies soll unter anderem helfen, die Fluktuationsrate kontinuierlich zu senken. Sollte es eine Situation erfordern, steht den Mitarbeitenden die anonyme Integrity Line zur Verfügung. Bei privaten Problemen erhalten sie ausserdem kostenlosen Zugang zu den Dienstleistungen einer spezialisierten Beratungsfirma. Die Mitarbeitenden von Jelmoli sind keinem Gesamtarbeitsvertrag unterstellt. Gegenseitige Wertschätzung, Kritikfähigkeit und Herzblut zählen für Jelmoli zu den zentralen Werten im persönlichen Umgang. Jelmoli legt ausserdem viel Wert auf eine vielfältige Belegschaft, die dazu beiträgt, die heterogene Kundschaft von Jelmoli zu spiegeln. 2017 waren Mitarbeitende aus 40 verschiedenen Nationen und allen Altersgruppen beschäftigt. Im Berichtsjahr wurden keine Diskriminierungsfälle registriert.

Mehr Sicherheit durch Prävention

Neben dem Schutz der Kunden geniessen bei Jelmoli auch die Arbeitssicherheit und die Gesundheit der Mitarbeitenden einen sehr hohen Stellenwert. Aus diesem Grund bestehen arbeitsspezifische Sicherheits- und

Betrieblicher Ressourcenverbrauch Jelmoli 2017

Energie Gebäude	Angaben in	2017
Strom, erneuerbare Energie	kWh	8 295 249
Strom, konventionell	kWh	–
Heizöl HGT-bereinigt	kWh	3 923 915
Erdgas HGT-bereinigt	kWh	444 527
Holzenergie Holzschnitzel HGT-bereinigt	kWh	–
Holzenergie Pellets HGT-bereinigt	kWh	–
Fernwärme KVA HGT-bereinigt	kWh	–
Total	kWh	12 663 691
Total CO₂-Emissionen (Scope 1, 2, 3)¹	t CO₂-eq	1 382

Verbrauchsmaterial	Angaben in	2017
Frischfaserpapier	t	6.72
Recyclingpapier	t	0.58
Toner	Anzahl	175
Drucksachen auf Frischfaserpapier	t	–
Drucksachen auf Recyclingpapier	t	–
Wasserverbrauch	m ³	39 775

¹ Scope-3-Emissionen für die Energiebeschaffung sind integriert gemäss «KBOB: Ökobilanzdaten im Baubereich 2009/1: 2016»

Betrieblicher
Ressourcen-
verbrauch 2017

GRI 302-1

Gesundheitsvorschriften, die regelmässig durch das Arbeitsinspektorat der Stadt Zürich kontrolliert werden, letztmals 2016. Die branchenüblichen Vorschriften und Regelungen werden durch unternehmensinterne Vorschriften konkretisiert und ergänzt.

Zur Erhöhung der Arbeitssicherheit und zur Verbesserung der Gesundheitsprävention führt Jelmoli Schulungen durch, die den Bereich der verhaltensbasierten Sicherheit stärken. Sofern erwünscht, können sich die Mitarbeitenden kostenfrei gegen die Grippe impfen lassen. Verantwortlich für den Schutz der Mitarbeitenden sind die Linienvorgesetzten.

Mitarbeitende fördern, Dienstleistungsqualität verbessern

Die Förderung und Entwicklung der Mitarbeitenden ist für Jelmoli der Schlüssel, um die hohen Ansprüche an die Dienstleistungsqualität zu erfüllen sowie die Mitarbeitenden langfristig an das Unternehmen zu binden. Der Entwicklungsprozess beginnt bei neu eintretenden Mitarbeitenden schon am Welcome Day, an dem die Werte und die Arbeitsweise von Jelmoli vermittelt werden. Anschliessend erhalten alle Mitarbeitenden Grundschulungen, das Verkaufspersonal zusätzlich obligatorische Schulungen in Service- und Qualitätsorientierung. Leadership-Schulungen sind als langfristige

Kurse modular über ein Jahr hinweg konzipiert. Jelmoli ermöglicht eine individuelle Förderung der Mitarbeitenden durch die Teilnahme an Sprach- und weiteren Fortbildungskursen. 2017 investierte Jelmoli 1.06% der Jahreslohnsumme in die Aus- und Weiterbildung der Mitarbeitenden. Die individuelle Weiterentwicklung und die Ausbildungsziele werden im Rahmen der jährlichen Beurteilungsgespräche definiert.

Talentierte Nachwuchskräfte werden in einem zweijährigen Förderprogramm von einem Mentor begleitet. Sie erfüllen dabei eigenverantwortlich Aufgaben, von denen auch das Unternehmen profitiert. Ein Beispiel dafür ist das Projekt «Generation Y», in dessen Rahmen das Kaufverhalten von Personen analysiert wurde, die zwischen 1980 und 2000 geboren wurden. Zusätzlich bietet Jelmoli Nachwuchskräften die Teilnahme an Talentförderprogrammen des Branchenverbands IGDS an. Mit dem Programm «50+» sucht Jelmoli gezielt ältere Mitarbeitende, um die Heterogenität der Kunden zu widerspiegeln. Das Programm ermöglicht es Jelmoli, Verkäuferinnen und Verkäufer mit langjähriger Erfahrung, grossem Wissen und ausserordentlicher Dienstleistungsbereitschaft anzustellen. Die Erfahrung zeigt, dass sich diese Faktoren in der Begegnung mit den Kunden überaus positiv auswirken.

Mitarbeitende
fördern, Dienst-
leistungsqualität
verbessern

GRI 404

GRI 404-1

GRI 404-2

GRI 404-3



Restaurantküche, Jelmoli

Die drei Leben einer Delikatesse

Die wunderschön hergerichteten Früchte und Gemüse im Jelmoli FOOD MARKET sind eine Augenweide und tragen viel zum Ambiente des vielleicht besten Zürcher Gourmet Department Stores bei. Doch die scheinbar mühelos inszenierte Perfektion bedingt auch, dass die gesamte Auslage täglich mehrmals penibel kontrolliert und optisch perfekt arrangiert werden muss. Sobald die eigentlich immer noch erstklassigen Lebensmittel den ersten kleinen Kratzer aufweisen, erhalten sie ein zweites und ein drittes Leben – und werden Teil einer Geschichte mit technologischer Innovation und gelebter Nachhaltigkeit.

Thierry Bromberger greift in einen Korb mit Kartoffeln, nimmt ein besonders schönes Exemplar in die Hand und strahlt. Es ist eine alte Sorte, die von Gourmets vor einiger Zeit neu entdeckt worden ist. Hier im FOOD MARKET von Jelmoli wird sie zusammen mit hunderten anderen frischen Lebensmitteln zu einem beeindruckenden Gesamtkunstwerk inszeniert. «Nüchtern betrachtet befinden wir uns eigentlich im Kellergeschoss, in der Verlängerung der Tiefgarage sozusagen. Doch unsere Lebensmittelabteilung ist eines der Highlights des Hauses Jelmoli», erzählt der Leiter der hauseigenen Restaurantsbetriebe. So sieht man auch immer wieder Touristen, die in Reiseführern von der Pracht dieses liebevoll kuratierten Markts gelesen haben und ihn als Teil ihres Sightseeings in Zürich unbedingt besuchen möchten.

Doch genau in dieser perfekten Optik liegt die Krux. Sobald eine Frucht erste Verfärbungen zeigt oder ein Gemüse eine kleine Delle aufweist, wird es vom Ladenpersonal entfernt und durch makellose Ware ersetzt. «Geschmacklich und qualitativ ist das immer noch absolute Gourmetqualität», weiss Bromberger. Unter der Bezeichnung «Food Waste» ist das Thema seit einiger Zeit Teil einer sehr emotional geführten Diskussion. Im Schweizer Detailhandel fallen im Schnitt 5% Abfall aus eigentlich noch einwandfrei geniessbarer Ware an. Das geht mit der Zeit nicht nur ins Geld, sondern ist auch aus ökologischer Sicht nicht nachhaltig.

«Es kann doch nicht sein, dass wir tadellose Lebensmittel wegwerfen, das ist nicht nur eine Frage des Geldes, da geht es auch um gesellschaftliche Werte», erzählt Bromberger. Für den Gastronomen ist die Ware, die aus dem FOOD MARKET drei Stockwerke nach oben in seine zentrale Küche geliefert wird, eine grosse Bereicherung. Hier erhalten die Delikatessen ihr zweites Leben: Aus den Früchten werden Patisserie und Desserts hergestellt, Gemüse und andere Lebensmittel werden für die Tagesmenüs oder den À-la-carte-Service verwendet. «Auch wenn unser Kunde eigentlich nicht weiss, dass wir uns auch hier in der Delikatessenabteilung bedienen, spürt er es garantiert. In allen drei von Jelmoli betriebe-

nen Restaurants gibt es erstklassigen Geschmack mit erstklassigen Zutaten!» Und der Einsatz gegen Food Waste bringt weitere positive Auswirkungen mit sich. «Unsere Köche reagieren spontan auf die vorhandenen Lebensmittel. Das fördert die Kreativität und Vielseitigkeit in der Küche. Wir bilden und nutzen Synergien – und bleiben gleichzeitig innovativ.»

Diese Zusammenarbeit zwischen verschiedenen Abteilungen hat Vorbildcharakter. Mittlerweile arbeiten viele der unabhängigen Mieter im «House of Brands» gut zusammen: Fischhändler und Sushibar, Metzgerei und Market Grill. Das am Abend nicht verkaufte Brot verlässt als einziges Lebensmittel das Haus – um schliesslich in den Läden der Organisation Äss-Bar als «frisch von gestern» verkauft zu werden.

Doch das Engagement für die Vermeidung von Food Waste geht seit dem Frühjahr 2017 noch einen Schritt weiter. Thierry Bromberger ist einer der ersten Partner des erfolgreichen Start-ups Too Good To Go. Die Gründer hatten mit ihrem Konzept bereits für einigen medialen Wirbel gesorgt, als sie damit in der deutschen Fernsehshow «Die Höhle der Löwen» die Jury begeisterten und sie als Investor gewinnen konnten.

Mit der gleichnamigen App können so kurz vor Restaurantschluss die überzähligen Tagesmenüs zum halben Preis gekauft und zwischen 19.00 Uhr und Ladenschluss abgeholt werden. Ein Konzept für das kleine Portemonnaie, von dem vor allem junge Leute und Studierende gerne und ausgiebig Gebrauch machen. Übrig bleibt kaum etwas – im Gegenteil: Thierry Bromberger hat in der Regel zu wenig Menüs und könnte noch mehr davon verkaufen. «Doch zu viel zu produzieren, um es nachher günstiger zu verkaufen, ist natürlich nicht Sinn des Konzepts.»

Die Lebensmittelverschwendung wird hier also zum zweiten Mal im gesamten Prozess erfolgreich verhindert – und den Delikatessen wird ein drittes Leben geschenkt. Was am Morgen als leicht zerkratzte Kaki im

FOOD MARKET begonnen hat, landet schliesslich noch am gleichen Abend als herrliches Dessert auf dem Küchentisch der Studenten-WG.

Diese Form von Engagement ist typisch für das nachhaltige Denken von Jelmoli. Als Teil von Swiss Prime Site lebt Jelmoli nach denselben Grundsätzen für nachhaltige Geschäftsführung. Food Waste ist sowohl ein Gesellschafts- wie auch ein Umweltproblem. In den Nahrungsmitteln steckt eine grosse Menge an Wasser, Energie,

CO₂-Ausstoss und anderen Emissionen. Auch finanziell lohnt sich das Engagement für die verlorenen 5%. Schliesslich sieht Thierry Bromberger auch noch einen ganz anderen Nutzen: «Viele der Studierenden, die hier mehrmals im Monat vorbeikommen, machen bald ihren Abschluss. Sie besuchen uns jetzt schon regelmässig, freuen sich über das Ambiente und unsere Qualität. Ich bin mir sicher, dass wir sie in Zukunft wiedersehen werden – als treue Kunden bei mir und auch in den anderen Abteilungen unseres Hauses.»



Thierry Bromberger
Leiter Gastronomie und Food, Jelmoli

ANHANG

Objektangaben

Liegenschaften				Energie (Berichtsjahr)				CO ₂ -Emissionen	Energie-daten-erfassung	
	Ort, Adresse	Baujahr	Renovationsjahr	Fläche [Total m ² ohne GAEP/PP]	Energieträger [Medium]	Wärme [kWh/a] (Wärme HGT-bereinigt)	Strom ¹ [kWh/a]		Wasser [m ³ /a]	Spez. CO ₂ -Emissionen [kg CO ₂ -eq/m ² a] (Wärme bereinigt)
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil										
Aarau, Bahnhofstr. 23	1946	1986	2069	Gas	100 526	130 906	1 345	19.4	■	2018/19
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	2004	-	3084	Gas	106 226	30 512	915	8.3	■	2018/19
Baar, Grabenstrasse 17/19	2015	-	3685	Gas	696 733	259 797	613	48.3	■	2018/19
Baar, Zugerstrasse 57/63	2009	-	8999	Gas	541 505	35 045	2 866	12.5	■	2018/19
Baden, Bahnhofstrasse 2	1927	1975	979	Gas	91 742	69 038	636	29.4	■	2018/19
Baden, Weite Gasse 34/36	1953	1975	1565	Gas	221 356	15 493	681	29.5	■	2018/19
Basel, Aeschenvorstadt 2/4	1960	2005	6219	Fernwärme	408 450	264 483	2 774	19.6	■	2017/18
Basel, Barfüsserplatz 3	1874	1993	3864	Fernwärme	185 358	10 112	503	9.9	■	2018/19
Basel, Centralbahnplatz 9/10	1870/2005	2005	1 445	Fernwärme	283 460	18 475	3 099	40.8	■	2018/19
Basel, Elisabethenstrasse 15	1933	1993	4265	Öl	302 862	109 097	1 276	22.7	■	-
Basel, Freie Strasse 26 / Falknerstr. 3	1854	1980	2870	Fernwärme	233 541	15 828	1 296	17.0	■	2018/19
Basel, Freie Strasse 36	1894	2003/2015	2 429	Fernwärme	89 186	567 727	-	43.3	■	2017/18
Basel, Freie Strasse 68	1930	2016	8200	Fernwärme	534 834	187 646	6 272	16.4	■	2018/19
Basel, Henric-Petri-Str., / Elisabethenstr. 19	1949	1985	6696	Öl	473 568	49 124	4 223	19.8	■	2018/19
Basel, Hochbergerstrasse 60/60A-E	2008	-	37 437	Fernwärme	1 557 108	802 429	1 917	11.5	■	-
Basel, Hochbergerstrasse 60/805	1958	2006	4 782	Gas	589 528	262 526	3 617	32.9	■	2019/20
Basel, Hochbergerstrasse 60/860	1990	-	897	Fernwärme	114 878	42 486	429	32.7	■	-
Basel, Hochbergerstrasse 70	2009	-	54 338	Fernwärme	2 354 695	1 953 547	32 772	14.1	■	2017/18
Basel, Messeplatz	2003	-	24 093	Gas / Fernw.	2 899 170	3 945 851	18 142	49.0	■	-
Basel, Peter-Merian-Strasse 80	1999	-	9 109	Fernwärme	558 712	411 895	1 567	19.1	■	2017/18
Basel, Rebgasse 20	1973	1998	9061	Fernwärme	753 825	722 750	4 463	28.8	■	-
Belp, Aemmenmattstr. 43	1991	-	9353	Fernwärme	-	1 676 810	3 784	27.6	■	2017/18
Bern, Bahnhofplatz 9	1930	1985	1 616	Gas	150 148	113 958	1 050	29.3	■	-
Bern, Genfergasse 14	1905	1998	15 801	Fernwärme	372 572	748 404	7 565	12.0	■	2018/19
Bern, Laupenstrasse 6	1911	1998	2 067	Fernwärme	103 009	14 929	532	11.0	■	2018/19
Bern, Mingerstrasse 12-18	1969/2009	2009	46 348	Gas	1 032 358	1 081 419	84 056	8.0	■	2017/18
Bern, Schwarztorstrasse 48	1981	2011	8 148	Fernwärme	1 163 639	385 925	4 338	35.6	■	2017/18
Bern, Wankdorffallee 4	2014	-	33 647	Gas	1 590 353	1 593 668	16 109	16.7	■	2018/19
Bern, Weltpoststrasse 5	1975/1985	2013	25 394	Gas	1 383 994	440 503	4 518	13.5	■	2017/18
Biel, Solothurnstrasse 122	1961	1993	3 319	Gas	179 940	234 051	558	21.6	■	2018/19
Brugg, Hauptstrasse 2	1958	2000	4 210	Gas	269 595	512 522	895	31.4	■	2017/18
Buchs 1, St. Gallerstrasse 5	1995	-	1 784	Fernwärme	190 078	7 626	780	21.8	■	2018/19
Burgdorf, Emmentalstrasse 14	1972	1998	2 061	Öl	224 398	14 216	2	29.8	■	2017/18
Burgdorf, Industrie Buchmatt	1973	-	11 967	Gas	573 612	245 422	1 556	12.6	■	2017/18
Carouge, Avenue Cardinal-Mermillod 36-44	1956	2002	35 074	Gas	2 759 622	1 400 736	471	21.7	■	-
Cham, Dorfplatz 2	1992	-	1 067	Fernwärme	130 921	40 639	266	30.2	■	2019/20
Conthey, Route Cantonale 11	2002	-	7 323	Gas	287 452	399 071	1 156	16.2	■	2017/18
Conthey, Route Cantonale 2	1989	-	2 481	Gas	220 160	174 956	1 612	28.4	■	2019/20
Conthey, Route Cantonale 4	2009	-	4 979	Gas	68 396	491 642	1 433	17.9	■	2018/19
Dietikon, Bahnhofplatz 11	1989	-	1 783	Fernwärme	120 687	122 996	450	24.0	■	2017/18
Dietikon, Kirchstrasse 20	1988	-	1 894	Gas	112 449	13 748	380	12.9	■	2019/20
Dietikon, Zentralstrasse 12	1965	-	3 268	Öl	183 361	148 738	215	21.8	■	2018/19
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	1988	-	1 671	Gas	144 863	79 146	177	24.5	■	2019/20

Liegenschaften				Energie (Berichtsjahr)				CO ₂ -Emissionen	Energie-daten-erfassung
	Ort, Adresse	Baujahr	Renovationsjahr	Fläche [Total m ² ohne GA/EP/PP]	Energieträger [Medium]	Wärme [kWh/a] (Wärme HGT-bereinigt)	Strom ¹ [kWh/a]	Wasser [m ³ /a]	Spez. CO ₂ -Emissionen [kg CO ₂ -eq/m ² a] (Wärme bereinigt)
Eyholz, Kantonsstrasse 79	1991	-	1319	Gas	123023	93014	857	29.3	■ 2019/20
Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	1982	2006	4285	Gas	220574	7542	2674	10.5	■ 2018/19
Frick, Hauptstrasse 132	2007	-	4983	Gas	137735	42224	938	6.8	■ 2018/19
Genève, Place du Molard 2/4	1690	2002	7198	Gas	461406	390070	3766	21.0	■ 2018/19
Genève, Route de Meyrin 49	1987	-	10147	Fernwärme	1450732	807694	6732	40.6	■ -
Genève, Rue Céard 14 / Croix d'Or 11	1974/1985	1981	1677	Gas	158812	118259	1090	29.6	■ 2019/20
Genève, Rue du Rhône / Place Fusterie	1990	-	11186	Öl	714351	1810575	22	41.8	■ -
Genève, Rue du Rhône 48/50	1921	2002	33418	Gas	10989223	4262436	51342	84.8	■ -
Gossau, Wilerstrasse 82	2007	-	4688	Gas	446666	330591	3047	29.7	■ -
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10	2002	-	36095	Öl/Gas	9580731	2539811	30919	64.4	■ -
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12	2003	-	12759	Gas	614663	535006	23825	16.0	■ -
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	2000	-	1544	Öl	63319	14447	1003	12.2	■ 2019/20
Horgen, Zugerstrasse 22	1990	-	2408	Gas	257223	114053	242	28.4	■ -
La Chaux-de-Fonds, Boulevard des Eplatures 44	1972	-	2506	Gas	217110	176719	1629	28.0	■ 2018/19
Lachen, Seidenstrasse 2	1993	-	1532	Gas	109979	5445	675	14.8	■ 2019/20
Lausanne, Rue de Sébeillon 9	1930	2001	10123	Gas	488713	74617	2245	10.7	■ 2017/18
Lausanne, Rue du Pont 5	1910	2004	20805	Fernwärme	1304136	3483548	12792	38.2	■ -
Lutry, Route de l'Ancienne Ciblerie 2	2006	-	3233	Biomasse	306818	117627	2101	6.6	■ 2018/19
Luzern, Kreuzbuchstrasse 33/35	2010	-	10533	Gas	810230	550263	10294	23.3	■ 2017/18
Luzern, Langensandstrasse 23	1969	2007	10406	Öl	1027951	452263	7332	27.8	■ 2018/19
Luzern, Pilatusstrasse 4	1979	2008	9891	Gas	2866496	743992	35055	69.0	■ 2017/18
Luzern, Schwanenplatz 3	1958	2004	1512	Gas	114899	15513	866	16.6	■ 2019/20
Luzern, Weggisgasse 20/22	1982	-	1285	Gas	121521	90616	835	29.6	■ 2018/19
Meyrin, Route de Meyrin 210	1979	1999	1116	Gas	105685	78699	725	29.6	■ 2018/19
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	1991	1992	3127	Fernwärme	111048	200088	1129	16.9	■ 2018/19
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 11	1953	1993	1155	Gas	121185	6783	470	21.7	■ 2019/20
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	1902/2014	-	6896	Gas	288932	313108	1924	15.3	■ 2019/20
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	1985	2006	12926	Gas	634809	342174	1978	13.8	■ 2017/18
Oberbüren, Buchental 2	1980	2007	6486	Gas	401667	239885	1972	18.0	■ 2017/18
Oberbüren, Buchental 3	1964	-	2342	Öl	458982	127195	1593	60.0	■ 2017/18
Oberbüren, Buchental 3a	1964	-	2464	Gas	118391	50532	320	12.7	■ 2017/18
Oberbüren, Buchental 4	1990	-	9547	Gas	629627	438050	3892	20.1	■ 2017/18
Oberbüren, Buchental 5	1920	-	1649	Gas	115856	97194	174	23.0	■ 2018/19
Oberwil, Mühlemattstrasse 23	1986	-	1652	Gas	49258	267162	85	30.8	■ 2018/19
Oftringen, Spitalweidstrasse 1	2006	-	19968	Fernwärme	341865	887200	4920	10.2	■ 2018/19
Olten, Bahnhofquai 18	1996	-	5134	Gas	651101	24754	2659	25.9	■ 2017/18
Olten, Bahnhofquai 20	1999	-	7366	Gas	572773	74862	4391	17.0	■ 2017/18
Olten, Frohburgstrasse 1/3	1899	2009	1196	Gas	131166	11922	245	23.2	■ 2019/20
Olten, Frohburgstrasse 15	1961	1998	1882	Gas	137142	14271	360	15.6	■ 2018/19
Olten, Solothurnerstrasse 201	2006	-	1592	Gas	151339	112265	1035	29.7	■ 2017/18
Olten, Solothurnerstrasse 231	1907	2011	11617	Gas	824964	103807	1309	15.4	■ 2017/18
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	1965	2000	80440	Fernwärme	6988278	2179353	4827	21.4	■ -
Otelfingen, Industriestrasse 31	1986	1993	11561	Fernwärme	570198	237096	1489	12.9	■ 2017/18
Payerne, Route de Bussy 2	2006	-	6017	Gas	570561	424310	3910	29.6	■ 2017/18
Petit-Lancy, Route de Chancy 59	1990	-	22736	Gas	1290926	2673842	19652	29.4	■ 2017/18
Rapperswil-Jona, Rathausstrasse 8	1992	2008	3143	Gas	299668	193704	1146	28.4	■ 2017/18

Liegenschaften				Energie (Berichtsjahr)				CO ₂ -Emissionen	Energie-daten-erfassung
	Ort, Adresse	Baujahr	Renovationsjahr	Fläche [Total m ² ohne GA/EP/PP]	Energieträger [Medium]	Wärme [kWh/a] (Wärme HGT-bereinigt)	Strom ¹ [kWh/a]	Wasser [m ³ /a]	Spez. CO ₂ -Emissionen [kg CO ₂ -eq/m ² a] (Wärme bereinigt)
Romanel, Chemin du Marais 8	1973	1995	6791	Öl/Gas	438 763	278 541	671	19.5	■ 2017/18
Schwyz, Oberer Steisteg 20	1988	2004	2669	Öl/Gas	202 251	59 097	1 278	19.0	■ 2017/18
Solothurn, Amthausplatz 1	1955	1988	3353	Gas	148 173	134 040	1 317	14.9	■ 2019/20
Spreitenbach, Industriestrasse	1974	2010	980	Gas	91 836	69 108	637	29.4	■ -
Spreitenbach, Müslistrasse 44	2002	-	516	Gas	193 056	354 495	487	179.9	■ -
Spreitenbach, Pfadackerstrasse 6	1972	2003	27371	Gas	1 665 366	1 319 160	6 421	19.5	■ -
St. Gallen, Spisergasse 12	1900	1998	1070	Gas	59 068	1 923	145	11.2	■ 2019/20
St. Gallen, Zürcherstrasse 462-464	2008	-	39489	Öl/Gas	1 602 206	3 515 753	10 997	21.7	■ -
Sursee, Moosgasse 20	1998	-	2409	Öl	137 241	125 408	880	23.0	■ 2018/19
Thalwil, Gotthardstrasse 40	1958	2004	986	Gas	92 590	3 294	631	19.1	■ 2019/20
Thun, Bälliz 67	1953	2001	3 173	Öl	320 737	31 134	1 148	28.1	■ 2017/18
Uster, Poststrasse 10	1972	2012	1 431	Gas	124 603	4 341	147	17.7	■ 2019/20
Uster, Poststrasse 14/20	1854	2000	3 194	Öl	284 408	190 853	2 942	32.7	■ 2017/18
Vernier, Chemin de l'Etang 72	2007	-	13 681	Fernwärme	455 503	623 629	4 046	13.6	■ -
Vevey, Rue de la Clergère 1	1927	1994	3 055	Gas	311 283	28 338	603	21.6	■ 2017/18
Wattwil, Ebnaterstrasse 45	1986	-	335	Gas	16 237	76 428	1 420	44.7	■ -
Wil, Obere Bahnhofstrasse 40	1958	2008	2 877	Öl/Gas	169 076	151 998	266	21.9	■ 2018/19
Winterthur, Theaterstrasse 17	1999	-	14 532	Fernwärme	1 380 423	588 144	6 320	25.0	■ -
Winterthur, Untertor 24	1960	2006	1 364	Gas	127 807	96 187	886	29.4	■ -
Worblaufen, Tiefenaustrasse 6	1999	-	18 213	Fernwärme	2 199 194	862 646	6 255	31.2	■ 2017/18
Zollikon, Bergstrasse 17/19	1989	2004	2 126	Gas	209 528	54 548	597	23.5	■ 2018/19
Zollikon, Forchstrasse 452/454	1984/1998	-	2 251	Gas	224 780	153 226	552	30.3	■ 2018/19
Zuchwil, Dorfackerstrasse 45	1997	-	13 271	Gas	527 484	305 718	3 104	11.4	■ -
Zug, Zählerweg 4/6	2002	-	15 805	Fernwärme	850 534	214 910	3 503	12.7	■ -
Zug, Zählerweg 8/10	2003	-	19 903	Fernwärme	949 364	255 150	5 636	11.4	■ -
Zürich, Affolternstrasse 52	1889	2012	2 776	Gas	132 322	131 483	1 329	16.7	■ 2017/18
Zürich, Affolternstrasse 54, 56	2001	-	23 486	Fernwärme	2 996 357	1 024 419	18 964	32.0	■ -
Zürich, Albisriederstrasse 203/243	1942-2003	-	12 686	Öl	4 319 693	1 073 912	6 411	80.5	■ 2017/18
Zürich, Bahnhofstrasse 106	1958	-	1 196	Gas	75 498	20 083	940	15.1	■ 2019/20
Zürich, Bahnhofstrasse 42	1968	1990	2 003	Gas	172 056	343 829	833	43.4	■ 2018/19
Zürich, Bahnhofstrasse 69	1898	2007	1 120	Gas	118 998	38 914	152	26.4	■ 2019/20
Zürich, Flurstrasse 55	1979	2013	24 244	Gas	1 479 304	811 279	4 653	17.2	■ 2018/19
Zürich, Flurstrasse 89	1949	2003	3 331	Gas	204 960	2 194	4 341	12.3	■ 2018/19
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	1901	1990	7 896	Fernwärme	575 265	57 651	2 585	15.5	■ -
Zürich, Hagenholzstrasse 60	2014	-	41 251	Fernwärme	2 800 044	1 953 826	19 749	20.7	■ 2017/18
Zürich, Hardstrasse 201	2011	-	48 138	Strom/Fernw.	329 872	4 722 050	56 004	16.5	■ -
Zürich, Hardstrasse 219	1929-1978	-	7 183	Fernwärme	1 041 554	693 208	3 673	43.6	■ 2017/18
Zürich, Josefstrasse 53/59	1962/1972	2001	12 114	Gas	757 271	115 572	4 233	13.8	■ -
Zürich, Maagplatz 1	2011	-	20 319	-	-	1 365 956	12 549	10.4	■ -
Zürich, Manessestrasse 85	1985	2012	8 270	Gas	735 078	432 441	2 372	25.7	■ 2017/18
Zürich, Ohmstrasse 11	1927	2007	6 010	Fernwärme	437 798	1 010 113	3 108	40.3	■ 2017/18
Zürich, Schaffhauserstrasse 339	1957	1997	1 726	Fernwärme	178 463	17 627	484	22.0	■ 2018/19
Zürich, Seidengasse 1	1898	2010	36 777	Öl	4 429 804	8 295 249	39 775	65.7	■ 2017/18
Zürich, Siewerdstrasse 8	1981	-	3 687	Fernwärme	614 219	80 065	1 775	36.3	■ 2017/18
Zürich, Sihlcity	2007	-	23 634	Strom	-	4 803 560	15 360	31.3	■ -
Zürich, Sihlstrasse 24	1885	2007	2 858	Gas	199 361	168 345	1 129	22.9	■ -

Liegenschaften				Energie (Berichtsjahr)				CO ₂ -Emissionen	Energie-daten-erfassung		
	Ort, Adresse	Baujahr	Renovationsjahr	Fläche [Total m ² ohne GA/EP/PP]	Energieträger [Medium]	Wärme [kWh/a] (Wärme HGT-bereinigt)	Strom ¹ [kWh/a]			Wasser [m ³ /a]	Spez. CO ₂ -Emissionen [kg CO ₂ -eq/m ² a] (Wärme bereinigt)
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	1983	2004	1914	Gas	170937	35961	923	20.6	■	2018/19	
Zürich, Stadelhoferstrasse 22	1983	2004	3067	Gas	232444	104025	1485	20.2	■	2017/18	
Zürich, Steinmühleplatz 1	1957	1999	6201	Gas	733781	455145	2943	34.7	■	2017/18	
Zürich, Talacker 21/23	1965	2008	4904	Fernwärme	733514	274599	1898	38.2	■	2017/18	
Gemischte Liegenschaften											
Berlingen, Seestrasse 110	1992	-	1882	Gas	109704	42285	314	15.0	■	2018/19	
Berlingen, Seestrasse 83/88/101/154	1948-1998	-	8650	Öl/Gas	816983	1218489	9344	40.6	■	2017/18	
Frauenfeld, St. Gallerstrasse 30-30c	1991	-	9528	Gas	877161	411917	10285	24.9	■	2017/18	
Genève, Route de Malagnou 6	1960/1969	1989	1617	Gas	232331	17797	5790	30.1	■	2018/19	
Genève, Rue de la Croix d'Or 7	1974/1985	1994	3472	Gas	549116	237360	3452	41.8	■	2017/18	
Genève, Rue des Alpes 5	1860	-	2682	Gas	344297	19123	978	26.5	■	-	
Meilen, Seestrasse 545	2008	-	2458	Gas	217829	127421	1356	25.5	■	2018/19	
Opfikon, Müllackerstrasse 2/4	2015	-	10802	Gas	530043	277207	12963	13.7	■	2018/19	
Ostermundigen, Mitteldorfstrasse 16	2009	-	10925	WP _{thermisch}	415547	690175	7502	12.1	■	2018/19	
Pfäffikon, Huobstrasse 5	2004	-	11660	Fernwärme	834127	502318	10890	20.8	■	2017/18	
St. Gallen, Spisergasse 12	1423	1984	617	Gas	94753	5770	204	31.8	■	2019/20	
Stadel b. Niederglatt, Buechenstrasse 80	2008	-	2674	Öl	286088	210353	1798	40.3	■	-	
Thônex, Rue de Genève 104-108	2008	-	11680	Gas	716247	795883	12112	22.6	■	2017/18	
Thun, Göttibachweg 2-2a/4/6/8	2003	-	11556	Gas	889206	569486	10339	22.8	■	2017/18	
Wabern, Nesslerenweg 30	1990	-	6288	Fernwärme	566961	257268	10560	24.2	■	2017/18	
Zürich, Carl-Spitteler-Strasse 68/70	1993	-	19343	Gas	1573701	835001	16082	22.8	■	2017/18	
Zürich, Jupiterstrasse 15 / Böcklinstrasse 19	1900/1995	1996	1829	Öl/Gas	199525	116518	1977	34.8	■	2017/18	
Zürich, Kappelbühlweg 9/11 / Holbrigstrasse 10	1991	-	14790	Gas	1569600	531980	14529	26.6	■	2017/18	
Zürich, Nansenstrasse 5/7	1985	-	5864	Fernwärme	462235	985775	2807	41.5	■	2017/18	
Zürich, Querstrasse 6	1927	1990	563	Fernwärme	74027	1375	493	26.4	■	2019/20	
Zürich, Restelbergstrasse 108	1936	1997	672	Gas	246284	59848	1032	86.3	■	2019/20	
Zürich, Schulstrasse 34/36	1915	1995	1721	Fernwärme	233766	5817	1174	27.4	■	2018/19	
Parking											
Basel, Hochbergerstrasse 40	1976	-	-	-	-	21346	26	-	■	-	
Basel, Hochbergerstrasse 60	-	-	-	-	-	29921	-	-	■	-	
Neuchâtel, Rue de l'Ecluse 19	1960	1997	-	-	-	1090	-	-	■	-	
Oberbüren, Buchental	-	-	-	-	-	2744	-	-	■	-	
Zürich, Steinmühleplatz	1972	2009	84	-	-	8625	31	15.8	■	-	
Gesamttotal³	-	-	1495879	-	120600239	91232941	888586	80.6	-	-	

¹ Die Angabe Strom berücksichtigt je nach Liegenschaft den Allgemeinteil oder die Einspeisung

² Im Berichtsjahr: ■ Automatisch (Std.) ■ Manuell (jährlich) ■ Berechnet (jährlich)

³ Geringfügige Unterschiede aufgrund von Rundungsdifferenzen

Über diesen Bericht

Dieser Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI-Standards: Option Kern erstellt. Im ganzen Reportingprozess wurden die Grundsätze zur Bestimmung des Berichtsinhalts und der Berichtsqualität angewendet. Der Nachhaltigkeitsbericht hat den GRI Materiality Disclosures Service erfolgreich abgeschlossen (siehe GRI-Inhaltsindex auf Seite 92 ff.). Auf eine externe Prüfung der Inhalte wurde verzichtet.

Die Auswahl der wesentlichen Themen basiert auf der im Vorjahr durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse, die 2017 im Rahmen des Stakeholderdialogs überprüft und verfeinert wurde. Mit Ausnahme der Themen «Lokale Beschaffung», «Landdegradierung, Kontaminierung und Sanierung» und «Lokale Gemeinschaften» sind die in der Tabelle «Übersicht Wesentliche Themen» auf Seite 91 aufgeführten Themen für alle Gruppengesellschaften wesentlich. «Lokale Beschaffung» ist nur für Tertianum wesentlich, «Landdegradierung, Kontaminierung und Sanierung» nur für Swiss Prime Site Immobilien und «Lokale Gemeinschaften» nur für Swiss Prime Site Immobilien und Tertianum. Die jeweiligen Themengrenzen wurden für alle Gruppengesellschaften und deren Wertschöpfungskette ermittelt.

Swiss Prime Site publiziert 2018 zum ersten Mal einen Nachhaltigkeitsbericht. Die letztjährige Nachhaltigkeitsberichterstattung erfolgte im Rahmen des Strategie- und Lageberichts des Geschäftsberichts, der im März 2017 veröffentlicht wurde. Zukünftig wird alle zwei Jahre ein Nachhaltigkeitsbericht publiziert.

Ansprechperson bei Fragen zum Nachhaltigkeitsbericht 2017 ist Urs Baumann, Head Sustainability & Innovation, urs.baumann@sps.swiss.

Über Änderungen in den Messmethoden der Umweltperformance gibt das Kapitel «Schonender Umgang mit der Umwelt» Auskunft. Die Aussage in der Berichterstattung 2016, wonach die Gruppengesellschaft Jelmoli in ihren Arbeitsverträgen die Vorgaben des Gesamtarbeitsvertrags umsetzt, war nicht korrekt wiedergegeben und wurde für das Jahr 2017 berichtigt (siehe Jelmoli, Attraktive Arbeitsbedingungen).

Neben der Gründung der Swiss Prime Solutions AG firmiert die Swiss Prime Site Immobilien AG seit 2017 als neue Gruppengesellschaft. Weitere Angaben zur neuen Struktur von Swiss Prime Site befinden sich im Geschäftsbericht. Der Konsolidierungskreis findet sich im Finanzbericht.

Angaben zur Nachhaltigkeitsberichterstattung

GRI 102-10
GRI 102-45
GRI 102-46
GRI 102-48
GRI 102-49
GRI 102-50
GRI 102-51
GRI 102-52
GRI 102-53
GRI 102-54
GRI 102-56

Übersicht
wesentliche
Themen

GRI 102-47

Übersicht wesentliche Themen

Dimension Roadmap	Kernthema Roadmap	GRI-Standard	
Stakeholder	Reputation und Image	Stakeholder-Engagement	102-40
	Investors und Relationship Management		102-42
	Kundenorientierung		102-43
	Marktorientierung		102-44
	Kommunikation		
	Bildung von Netzwerken ¹		
Finanzielle Exzellenz	Risikomanagement	Wirtschaftliche Leistung	201
	Wertorientierte Führung		
	Profitabilität		
	Kosteneffizienz und Kostenreduktion		
	Leerstandsmanagement		
	Prozesse		
	Forecasts		
Compliance und gesellschaftliches Engagement	Sponsoring und soziales Engagement	Makroökonomische Auswirkungen	203
		Lokale Gemeinschaften	413
	Transparenz	–	–
	Unternehmenskultur		
	Verhaltenskodex	Compliance	419
		Umwelt-Compliance	307
		Korruptionsbekämpfung	205
	Fairer Wettbewerb	206	
Datenschutz und Digitalisierung ¹	Schutz der Privatsphäre von Kunden	416	
Nachhaltige Investments und Dienstleistungen	Entwicklung und Projekte	–	–
	Portfolio und Modernisierung		
	Effizienz von Investitionen		
	Produktivität von Dienstleistungen		
	Innovationspool		
	Green Buildings	Kennzeichnung und Vermarktung	417
	Anforderungen an Lieferanten	Lokale Beschaffung	204
		Bewertung Lieferanten ökologische Aspekte	308
		Bewertung Lieferanten soziale Aspekte	414
Tracking	–	–	
Schonender Umgang mit der Umwelt	Bewusstsein fördern	–	–
	Steigerung Energieeffizienz	Energie	302
	Ressourcenverbrauch	Wasser	303
		Abwasser und Abfall	306
	Verringerung CO ₂ -Emissionen	Emissionen	305
	Intelligenter Umgang mit Landressourcen	Landdegradierung, Kontaminierung und Sanierung	CRE 5
Attraktives Arbeitsumfeld	Mitarbeiterentwicklung	Aus- und Weiterbildung	404
	Nachwuchsförderung	Vielfalt und Chancengleichheit	405
		Gleichbehandlung	406
	Incentivierung	Beschäftigung	401
	Arbeitssicherheit und Gesundheit	Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	403

¹ Neue Kernthemen gemäss Input Stakeholderdialog 2017

GRI-Inhaltsindex



Allgemeine Standardangaben		Seite(n)
Organisationsprofil		
102-1	Name der Organisation	96
102-2	Wichtigste Marken, Produkte, Dienstleistungen	17
102-3	Hauptsitz	96
102-4	Anzahl der Länder, in denen das Unternehmen tätig ist	42
102-5	Eigentumsverhältnisse und Rechtsform	26, 28
102-6	Märkte	17
102-7	Grösse der Organisation	23
102-8	Zusammensetzung der Belegschaft	37
102-9	Lieferkette	47, 58, 68, 78
102-10	Strukturelle Veränderungen	90
102-11	Berücksichtigung des Vorsorgeprinzips	21
102-12	Externe Vereinbarungen und Initiativen	21
102-13	Mitgliedschaften in Verbänden und Organisationen	46, 58, 68, 75
Strategie		
102-14	Erklärung des höchsten Entscheidungsgremiums	2
Ethik und Integrität		
102-16	Werte, Prinzipien, Standards und Normen	28
Governance		
102-18	Führungsstruktur	Geschäftsbericht 2017 53, 60
Stakeholder-Engagement		
102-40	Liste Stakeholdergruppen	26, 45, 57, 64, 77
102-41	Kollektivvereinbarungen	49, 59, 70, 79
102-42	Identifikation und Auswahl von Stakeholdern	8, 45, 57, 64, 77
102-43	Stakeholder-Engagement-Ansatz	8, 45, 57, 64, 77
102-44	Vorgebrachte Themen und Anliegen	8, 45, 57, 64, 77
Berichtsprofil		
102-45	Konsolidierungskreis	Finanzbericht 2017 68
102-46	Bestimmung des Berichtsinhalts und der Berichtsgrenzen	90
102-47	Liste wesentlicher Themen	12, 91
102-48	Auswirkungen von Neudarstellungen	90
102-49	Veränderungen im Berichtsumfang	90
102-50	Berichtsperiode	90
102-51	Veröffentlichung des letzten Berichts	90
102-52	Berichtszyklus	90
102-53	Ansprechperson bei Fragen zum Bericht	90
102-54	In-Übereinstimmungs-Option	90
102-55	GRI-Inhaltsindex	90
102-56	Externe Prüfung	90

Spezifische Standardangaben		Seite(n)	Wesentlich/relevant für					Auslassungsgrund
			Swiss Prime Site	Swiss Prime Site Immobilien	Wincasa	Tertianum	Jelmoli	
Wirtschaftliche Leistung								
103-1	Erklärung und Grenzen	27, 45, 57, 65, 77	x	x	x	x	x	
103-2	Managementansatz und Managementinstrumente	27, 45, 57, 65, 77	x	x	x	x	x	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	27, 45, 57, 65, 77	x	x	x	x	x	
201-1	Wertschöpfung und ihre Weiterverteilung	23, 44, 56, 66, 76	x	x	x	x	x	
201-2	Chancen und Risiken für Geschäftstätigkeit aufgrund des Klimawandels	21	x	x	x	x	x	
Indirekte ökonomische Auswirkungen								
103-1	Erklärung und Grenzen	29, 46, 58, 67, 78	x	x	x	x	x	
103-2	Managementansatz und Managementinstrumente	29, 46, 58, 67, 78	x	x	x	x	x	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	29, 46, 58, 67, 78	x	x	x	x	x	
203-1	Infrastrukturinvestitionen und unterstützte Dienstleistungen	29, 46, 58, 68, 78	x	x	x	x		
203-2	Volkswirtschaftliche Auswirkungen	46, 68		x		x		
Lokale Beschaffung								
103-1	Erklärung und Grenzen	68					x	
103-2	Managementansatz und Managementinstrumente	68					x	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	68					x	
204-1	Ausgaben für lokale Lieferanten	68					x	
Korruptionsbekämpfung								
103-1	Erklärung und Grenzen	28	x	x	x	x	x	
103-2	Managementansatz und Managementinstrumente	28	x	x	x	x	x	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	28	x	x	x	x	x	
205-2	Schulung zur Korruptionsbekämpfung	28	x	x	x	x	x	
205-3	Korruptionsvorfälle	28	x	x	x	x	x	
Energie								
103-1	Erklärung und Grenzen	30, 48, 59, 69, 79	x	x	x	x	x	
103-2	Managementansatz und Managementinstrumente	30, 48, 59, 69, 79	x	x	x	x	x	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	30, 48, 59, 69, 79	x	x	x	x	x	
302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	31, 49, 60, 70, 80	x	x	x	x	x	
302-3	Energieintensität	32	x	x	x		4a	
302-4	Energieeffizienz	48, 59, 69, 79	x	x	x	x	4b	
Wasser								
103-1	Erklärung und Grenzen	48, 69					x	
103-2	Managementansatz und Managementinstrumente	48, 69					x	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	48, 69					x	
303-1	Wasserverbrauch	49, 70					x	
Emissionen								
103-1	Erklärung und Grenzen	30, 48, 59, 69, 79	x	x	x	x	x	
103-2	Managementansatz und Managementinstrumente	30, 48, 59, 69, 79	x	x	x	x	x	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	30, 48, 59, 69, 79	x	x	x	x	x	
305-1	Direkte Treibhausgasemissionen (Scope 1)	23, 44, 56, 66, 76	x	x	x	x	x	
305-2	Energiebasierte indirekte Treibhausgasemissionen (Scope 2)	23, 44, 56, 66, 76	x	x	x	x	x	
305-4	Intensität der Treibhausgasemissionen	23, 32, 44, 56, 66, 76	x	x	x			
305-5	Reduzierung der Treibhausgasemissionen	59	x	x	x	x	4a	

Spezifische Standardangaben	Seite(n)	Wesentlich/relevant für					Auslassungsgrund
		Swiss Prime Site	Swiss Prime Site Immobilien	Wincasa	Tertianum	Jelmoli	
Abwasser und Abfall							
103-1	Erklärung und Grenzen	48, 69, 79	x		x	x	
103-2	Managementansatz und Managementinstrumente	48, 69, 79	x		x	x	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	48, 69, 79	x		x	x	
306-2	Abfälle		x		x	x	4a
Landdegradierung, Kontaminierung und Sanierung							
CRE5	Landdegradierung, Kontaminierung und Sanierung	49	x				
Umwelt-Compliance							
103-1	Erklärung und Grenzen	28	x	x	x	x	x
103-2	Managementansatz und Managementinstrumente	28	x	x	x	x	x
103-3	Evaluation des Managementansatzes	28	x	x	x	x	x
307-1	Sanktionen wegen Umweltverstössen	28	x	x	x	x	x
Bewertung der Lieferanten hinsichtlich ökologischer Aspekte							
103-1	Erklärung und Grenzen	47, 58, 68, 78	x	x	x	x	
103-2	Managementansatz und Managementinstrumente	47, 58, 68, 78	x	x	x	x	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	47, 58, 68, 78	x	x	x	x	
308-1	Ökologische Überprüfung von Lieferanten		x	x	x	x	4a
Beschäftigung							
103-1	Erklärung und Grenzen	36, 49, 59, 70, 79	x	x	x	x	x
103-2	Managementansatz und Managementinstrumente	36, 49, 59, 70, 79	x	x	x	x	x
103-3	Evaluation des Managementansatzes	36, 49, 59, 70, 79	x	x	x	x	x
401-1	Mitarbeiterfluktuation	38	x	x	x	x	x
401-2	Exklusive Sozialleistungen für Vollzeitbeschäftigte	49, 59, 70, 79	x	x	x	x	x
Arbeitssicherheit und Gesundheit							
103-1	Erklärung und Grenzen	49, 60, 69, 79	x	x	x	x	x
103-2	Managementansatz und Managementinstrumente	49, 60, 69, 79	x	x	x	x	x
103-3	Evaluation des Managementansatzes	49, 60, 69, 79	x	x	x	x	x
403-2	Unfälle, Krankheiten und Ausfalltage	38	x	x	x	x	x
403-3	Arbeitstätigkeiten mit besonderer Gesundheitsgefährdung	69			x		
Aus- und Weiterbildung							
103-1	Erklärung und Grenzen	36, 49, 60, 71, 80	x	x	x	x	x
103-2	Managementansatz und Managementinstrumente	36, 49, 60, 71, 80	x	x	x	x	x
103-3	Evaluation des Managementansatzes	36, 49, 60, 71, 80	x	x	x	x	x
404-1	Umfang Aus- und Weiterbildung	23, 44, 56, 66, 76	x	x	x	x	x
404-2	Programme für Wissensmanagement und lebenslanges Lernen	36, 49, 60, 71, 80	x	x	x	x	x
404-3	Leistungsbeurteilung und Karriereplanung	49, 60, 71, 80		x	x	x	x
Vielfalt und Chancengleichheit							
103-1	Erklärung und Grenzen	36, 49, 60, 70, 79	x	x	x	x	x
103-2	Managementansatz und Managementinstrumente	36, 49, 60, 70, 79	x	x	x	x	x
103-3	Evaluation des Managementansatzes	36, 49, 60, 70, 79	x	x	x	x	x
405-1	Vielfalt in Aufsichtsgremien und Belegschaft	37, 38	x	x	x	x	x

Spezifische Standardangaben	Seite(n)	Wesentlich/relevant für						Auslassungsgrund
		Swiss Prime Site	Swiss Prime Site Immobilien	Wincasa	Tertianum	Jelmoli		
Gleichbehandlung								
103-1	Erklärung und Grenzen	36, 49, 60, 70, 79	x	x	x	x	x	
103-2	Managementansatz und Managementinstrumente	36, 49, 60, 70, 79	x	x	x	x	x	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	36, 49, 60, 70, 79	x	x	x	x	x	
406-1	Diskriminierungsfälle	36, 49, 60, 70, 79	x	x	x	x	x	
Lokale Gemeinschaften								
103-1	Erklärung und Grenzen	46, 68		x		x		
103-2	Managementansatz und Managementinstrumente	46, 68		x		x		
103-3	Evaluation des Managementansatzes	46, 68		x		x		
413-1	Auswirkungen auf das Gemeinwesen	46, 68		x		x		
Bewertung der Lieferanten hinsichtlich sozialer Aspekte								
103-1	Erklärung und Grenzen	47, 58, 68, 78		x	x	x	x	
103-2	Managementansatz und Managementinstrumente	47, 58, 68, 78		x	x	x	x	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	47, 58, 68, 78		x	x	x	x	
414-1	Prüfung neuer Lieferanten anhand sozialer Kriterien			x	x	x	x	4a
Kundengesundheit und -sicherheit								
103-1	Erklärung und Grenzen	36, 47, 58, 68, 78		x	x	x	x	
103-2	Managementansatz und Managementinstrumente	36, 47, 58, 68, 78		x	x	x	x	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	36, 47, 58, 68, 78		x	x	x	x	
416-1	Gesundheits- und Sicherheitsprüfungen	47, 58, 68, 78		x	x	x	x	
Kennzeichnung und Vermarktung								
103-1	Erklärung und Grenzen	67, 77				x	x	
103-2	Managementansatz und Managementinstrumente	67, 77				x	x	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	67, 77				x	x	
417-1	Informations- und Kennzeichnungspflichten	67, 77				x	x	
CRE8	Zertifizierungen und Labels	47		x				
Schutz der Privatsphäre von Kunden								
103-1	Erklärung und Grenzen	29, 46, 58, 67, 78	x	x	x	x	x	
103-2	Managementansatz und Managementinstrumente	29, 46, 58, 67, 78	x	x	x	x	x	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	29, 46, 58, 67, 78	x	x	x	x	x	
418-1	Beschwerden wegen Datenschutzverletzungen	29, 58, 67, 78	x	x	x	x	x	
Compliance								
103-1	Erklärung und Grenzen	28	x	x	x	x	x	
103-2	Managementansatz und Managementinstrumente	28	x	x	x	x	x	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	28	x	x	x	x	x	
419-1	Sanktionen wegen Compliance-Verstössen	28	x	x	x	x	x	

Auslassungsgründe

¹ Nicht anwendbar

² Vertraulich

³ Gesetzliches Verbot

^{4a} Information nicht vorhanden

^{4b} Informationen nicht vollständig vorhanden

Impressum

Dieser Nachhaltigkeitsbericht erscheint auch in englischer Sprache.
Massgebend ist die deutschsprachige Originalversion.

Gesamtverantwortung

Gruppenleitung Swiss Prime Site AG

Konzept | Redaktion

Urs Baumann
Head Sustainability & Innovation
urs.baumann@sps.swiss
Swiss Prime Site AG
Frohburgstrasse 1
CH-4601 Olten
info@sps.swiss
www.sps.swiss

Datenerhebung und Analyse

Jan Rüegg, Projektmanager Nachhaltigkeit, Wincasa AG

Beratung Nachhaltigkeit und Integrierte Berichterstattung

Sustainserv GmbH, Zürich und Boston

Grafik | Realisation | Ausführung

Therefore GmbH, Zürich

Übersetzung

Nicholas MacCabe, Zürich

Bildmaterial

ralphbensberg fotografie, Kerns; Swiss Prime Site AG, Olten; Tertianum, Zürich; Therefore GmbH, Zürich

Disclaimer

Dieser Nachhaltigkeitsbericht enthält Aussagen bezüglich künftiger finanzieller und betrieblicher Entwicklungen und Ergebnisse sowie andere Prognosen, die zukunftsgerichtet sind oder subjektive Einschätzungen enthalten, die keine vergangenen Tatsachen darstellen, einschliesslich Aussagen, die Wörter wie «glaubt», «schätzt», «geht davon aus», «erwartet», «beabsichtigt», «ist der Ansicht» und ähnliche Formulierungen sowie deren negative Entsprechungen enthalten. Solche zukunftsgerichteten Aussagen oder subjektiven Einschätzungen (nachfolgend «Meinungen und Prognosen») werden auf der Grundlage von Einschätzungen, Annahmen und Vermutungen gemacht, die der Gesellschaft im Zeitpunkt der Erstellung des Berichts als angemessen erscheinen, sich aber im Nachhinein als nicht zutreffend herausstellen können. Eine Vielzahl von Faktoren, beispielsweise die Umsetzung von strategischen Plänen der Swiss Prime Site AG durch das Management, die zukünftigen Marktbedingungen und Entwicklungen des Markts, in dem die Swiss Prime Site AG tätig ist, oder das Marktverhalten anderer Marktteilnehmer können dazu führen, dass die tatsächlich eintretenden Ereignisse, einschliesslich der tatsächlichen Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft, wesentlich von der prognostizierten Lage abweichen. Zudem stellen vergangene Trends keine Garantie für zukünftige Trends dar. Auf eine externe Prüfung der Inhalte wurde verzichtet.

Die Swiss Prime Site AG, die mit ihr verbundenen Gesellschaften, deren Angestellte, deren Berater sowie andere Personen, die in die Erstellung des Berichts involviert sind, geben ausdrücklich keine Zusicherungen oder Gewährleistungen ab, dass die in diesem Bericht enthaltenen Angaben zu irgendeinem Zeitpunkt nach dem Erscheinen dieses Berichts immer noch richtig und vollständig sind, und lehnen jegliche Verpflichtung zur Veröffentlichung von Aktualisierungen oder Änderungen in Bezug auf die in diesem Bericht getätigten Meinungen und Prognosen ab, um Änderungen der Ereignisse, Bedingungen oder Umstände, auf denen diese Meinungen und Prognosen beruhen, zu reflektieren, sofern nicht durch das Gesetz vorgeschrieben. Die Leserinnen und Leser dieses Berichts können sich daher nicht auf die in diesem Bericht geäusserten Meinungen und Prognosen verlassen.

Headquarters

Swiss Prime Site AG
Frohburgstrasse 1
CH-4601 Olten

Zurich Office

Swiss Prime Site AG
Prime Tower, Hardstrasse 201
CH-8005 Zurich

Geneva Office

Swiss Prime Site AG
Rue du Rhône 54
CH-1204 Geneva