

GRI Bericht

Allgemeine Standardangaben

102-9 Lieferkette

Aufgrund der unterschiedlichen Tätigkeitsfelder unterscheidet sich die Lieferkette der fünf Gruppengesellschaften signifikant voneinander. Jelmoli führt circa eine Million Artikel von rund 1 000 Marken im Sortiment und bezog im Berichtsjahr Waren im Wert von rund CHF 68 Mio. Ein Grossteil der Produkte fällt auf die Bereiche Fashion, Beauty, Sport, Lebensmittel und Home Living.

Tertianum bezog im Berichtsjahr Waren und Dienstleistungen im Wert von rund CHF 44.5 Mio. Pflegematerialien, Lebensmittel, Getränke und Haushaltswaren sowie Betriebsmittel, Wasser und Energie machten hierbei die Hauptbezugsgrössen aus. Bei der Auswahl von Lieferanten achtet Tertianum darauf, lokale Anbieter zu berücksichtigen.

Wincasa beschafft Produkte und Dienstleistungen einerseits im Mandatsgeschäft für Immobilieneigentümer, andererseits für den eigenen Betrieb. Im Mandatsgeschäft wendet Wincasa auf Wunsch des Immobilieneigentümers ökologische und soziale Kriterien an, die über die gesetzlichen Bestimmungen hinausgehen. 2019 bezog das Unternehmen Waren und Dienstleistungen für den eigenen Betrieb von mehr als 70 Direktlieferanten im Wert von rund CHF 22 Mio.

Bei Swiss Prime Site Immobilien entfällt der grösste Teil der eingekauften Leistungen auf Services im Bereich Facility Management, mit einem jährlichen Auftragsvolumen von CHF 7 Mio. bis CHF 14 Mio. Der Einkauf von Swiss Prime Site Solutions beschränkt sich fast ausschliesslich auf Dienstleistungen, beispielsweise im Bereich Facility Management. Beschaffungen im Zusammenhang mit dem verwalteten Immobilienportfolio müssen grundsätzlich vom Eigentümer (Geschäftsführung oder Stiftungsrat) abgesegnet werden.

102-12 Externe Vereinbarungen und Initiativen

Swiss Prime Site bekennt sich zu einer integren und verantwortungsvollen Geschäftsführung. Dazu gehört neben der Einhaltung von gesetzlichen Vorgaben und regulatorischen Standards auch die Erfüllung von selbst definierten Grundsätzen und unternehmensinternen Weisungen. Der Verhaltenskodex ist für alle Gruppengesellschaften verpflichtend und stützt sich unter anderem auf die Prinzipien der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen.

Darüber hinaus anerkennt Swiss Prime Site die Gefahren, die von einem ungebremsten Klimawandel ausgehen und bekennt sich zum 2-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens. Das Unternehmen nimmt das Ziel als Richtschnur, um eigene Umweltziele und Mass-

nahmen festzulegen. Bei der Einschätzung und Offenlegung der durch den Klimawandel bedingten Risiken orientiert sich Swiss Prime Site an den Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Mehr Informationen dazu lesen Sie im erstmals angefertigten TCFD-Bericht.

102-13 Mitgliedschaften in Verbänden und Organisationen

Aufgrund der vielfältigen Tätigkeitsbereiche der Gruppengesellschaften von Swiss Prime Site decken die Mitgliedschaften in Verbänden und Organisationen eine grosse Bandbreite ab. Alle Gruppengesellschaften konzentrieren sich darauf, Organisationen auszuwählen, bei denen es eine inhaltliche Nähe zum Kerngeschäft gibt. Bei den Mitgliedschaften in Verbänden geht es unter anderem auch um die politische Interessenvertretung. Dieser Aspekt steht jedoch nicht im Vordergrund. Die Swiss Prime Site-Gruppe ist beispielsweise Mitglied des Verbands Immobilien Schweiz (VIS), von Avenir Suisse sowie der Greater Zurich Area. Zudem ist Swiss Prime Site assoziierter Partner von Entwicklung Schweiz.

Swiss Prime Site Immobilien engagiert sich in der Vorstandsarbeit und als Mitglied des Verbands der Immobilieninvestoren (VIS) unter anderem für die Förderung liberaler Markt- und Wettbewerbsbedingungen. Zudem ist das Unternehmen Vorstandsmitglied von Madaster, einer Schweizer Plattform zur Realisierung von mehr Ressourceneffizienz im Bau- und Immobiliensektor.

Wincasa ist Mitglied im grössten Schweizer Verband für Immobilienrethändler (SVIT) sowie im Swiss Council of Shopping Center (SCSC). Wincasa ist überdies bei der weltweit grössten Immobilienvereinigung, der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), akkreditiert und Teil der Interessengemeinschaft Bauen digital Schweiz.

Tertianum unterstützt 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. Zudem ist Tertianum Mitglied von Curaviva, dem Branchenverband der Institutionen für Menschen mit Unterstützungsbedarf. Über diese beiden Institutionen bringt Tertianum seine Anliegen in den politischen Prozess ein.

Jelmoli legt Wert auf gute Beziehungen zur Nachbarschaft und engagiert sich deshalb als Mitglied der Vereinigung Bahnhofstrasse, welche die Bahnhofstrasse als attraktive Geschäftsstrasse erhalten und fördern möchte. Im schweizweit tätigen Verband Swiss Retail Federation engagiert sich Jelmoli für die Interessen des Detailhandels. Zudem ist Jelmoli als Gründungs-

mitglied der 1947 gegründeten Organisation IGDS (Intercontinental Group of Department Stores) mit führenden Department Stores weltweit in engem Austausch.

Als Verwalter des Immobilienportfolios der Swiss Prime Anlagestiftung ist Swiss Prime Site Solutions Mitglied der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST). Daneben beteiligt sich das Unternehmen projektbezogen an weiteren Organisationen, beispielsweise an espaceSolothurn, der Standortförderung des Kantons Solothurn, wo Swiss Prime Site Solutions mit dem Projekt Riverside Zuchwil seit mehreren Jahren eine grosse Projektentwicklung vorantreibt.

102-16 Werte, Prinzipien, Standards und Normen

Die Werte Respekt, Integrität, Verantwortung, Ambition und Innovation sind bei Swiss Prime Site 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.

Dank klaren Regeln sind alle Mitarbeitenden ausreichend instruiert, welches Verhalten angemessen ist, und können dadurch leichter Entscheidungen fällen. 2016 wurden die Unternehmenswerte und der Verhaltenskodex in den einzelnen Gruppengesellschaften eingeführt und seither durch regelmässige Informationsveranstaltungen und fallweise Beratungen verankert. Zusätzlich werden die Werte und der Verhaltenskodex anlässlich von sogenannten Welcome Days neuen Kadermitarbeitenden bekannt gemacht. 2019 wurde überdies das gesamte Weisungswesen auf Gruppenstufe revidiert und für die individuelle Umsetzung den Gruppengesellschaften zur Verfügung gestellt. Damit wurden alle Mitarbeitenden noch besser mit dem Regelwerk vertraut gemacht und für die Verhaltensgrundsätze und deren Umsetzung im Geschäftsalltag sensibilisiert.

102-40 Stakeholder

102-42 Identifikation und Auswahl von Stakeholdern

102-43 Stakeholder Engagement Ansatz

102-44 Vorgebrachte Themen und Anliegen

Swiss Prime Site-Gruppe

Glaubwürdigkeit, Zuverlässigkeit, Integrität, Vertrauenswürdigkeit 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 sind die Aktionäre als Eigentümer und Akteure des Kapitalmarkts. Die Beziehungen mit Analysten, Investoren und Stimmrechtsberatern werden intensiv gepflegt.

Swiss Prime Site nimmt weltweit an Konferenzen teil und führt regelmässig Roadshows sowie Analystengespräche mit dem Verwaltungsrat, Management und Investor Relations durch. Der jährlich im Herbst stattfindende Investorentag (Capital Markets Day) beinhaltet jeweils eine ausführliche Property Tour. Aktuelle Informationen erhalten Aktionäre an der jährlichen Generalversammlung, sowie über die Website und Social-Media-Kanäle. So hat Swiss Prime Site beispielsweise gegen 3 000 Follower auf LinkedIn. Zum Jahres- und Halbjahresergebnis erscheint jeweils ein gedruckter Kurzbericht, der aktuelle Themen rund um das Unternehmen aufgreift und die Geschäftszahlen kompakt zusammenfasst.

Analysten und Anleger legen zunehmend Wert auf Nachhaltigkeitsaspekte, um sicherzustellen, dass das investierte Kapital langfristig gesichert ist. Swiss Prime Site hat darauf reagiert und gruppenweit Nachhaltigkeitsziele festgelegt. Der im Berichtsjahr zum zweiten Mal durchgeführte Stakeholderdialog bietet zudem eine Plattform, um das Thema der unternehmerischen Verantwortung mit wichtigen internen und externen Stakeholdergruppen zu diskutieren. Der Stakeholderdialog wird alle zwei Jahre in wechselnder Zusammensetzung durchgeführt.

Zusätzlich zu den Aktivitäten der Swiss Prime Site-Gruppe, die vor allem auf die Aktionäre und Akteure des Finanzmarkts ausgerichtet sind, pflegen die Gruppengesellschaften einen kontinuierlichen Dialog mit ihren wichtigsten Stakeholdergruppen, insbesondere den Kunden.

Swiss Prime Site Immobilien

Bei Swiss Prime Site Immobilien fokussiert der Austausch insbesondere auf die Mieter, 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, indem sich Angebote der Mieter gegenseitig ergänzen.

Swiss Prime Site Immobilien bietet den Mietern und Interessenten objektspezifische Informationsveranstaltungen, Besuchstouren durch Liegenschaften sowie Anlässe mit Bauprojektbeteiligten an. Der regelmässige Austausch mit potenziellen Mietern dient dazu, besser auf die Wünsche der Kundinnen und Kunden von morgen einzugehen. Das Unternehmen stellt dies durch regelmässige Umfragen zu Standortpräferenzen, Flächenbedarf, Bezugsterminen oder spezifischen Anforderungen an den Mieter ausbau sicher. Bei bestehenden Mietern werden regelmässig Zufriedenheitsumfragen durchgeführt.

Swiss Prime Site Immobilien steht bei jedem Neubauprojekt in engem Austausch mit lokalen und kantonalen Behörden sowie ortsansässigen Stakeholdern wie beispielsweise Vereinen, politischen Gremien und Anwohnern. Dies erlaubt es dem Unternehmen, bei der Standortentwicklung die lokalen Gegebenheiten und Bedürfnisse frühzeitig in die Planung einbeziehen.

Wincasa

Neben kommerziellen Grossmietern wie beispielsweise Coop, Migros und Swisscom zählt Wincasa rund 68 000 Wohnungsmieter zu ihren Kunden. Bei beiden Kundengruppen kommen 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 trifft der CEO die Führungskräfte der Kunden einmal pro Jahr zu einem Austausch über die Zufriedenheit mit den angebotenen Leistungen und zukünftige Bedürfnisse. Die Ergebnisse werden systematisch zur Verbesserung der Geschäftsprozesse sowie zur Erweiterung des Angebots genutzt.

Das Unternehmen stellt fest, dass sich die Anforderungen der betreuten Mieter und Eigentümer enorm schnell verändern. Kunden erwarten umfassendes fachspezifisches Know-how in allen Dienstleistungsbereichen sowie vermehrt Effizienzgewinne und ständige Verfügbarkeit aller Services durch die fortschreitende Digitalisierung. Da sich Immobilieneigentümer auch zunehmend ihrer Verantwortung für eine nachhaltige Nutzung der Gebäude bewusst sind, unterstützt Wincasa Kunden bei der Umsetzung ihrer Nachhaltigkeitsstrategie und positioniert sich mit einem entsprechenden Beratungsangebot am Markt.

Um mit den schnellen Veränderungen Schritt zu halten und Dienstleistungen anzubieten, die optimal auf die Kunden zugeschnitten sind, befasst sich die Abteilung Transformation laufend mit neuen Markttrends und Kundenanforderungen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die tendenziell immer komplexeren und anspruchsvolleren Prozesse und Regulatorien im Gebäudebetrieb

möglichst effizient bearbeitet und eingehalten werden können. Zudem wird die Kundennähe durch ein eigenes Customer Value Center sowie ein Mieterportal und ein Eigentümerportal gefördert.

Tertianum

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

Die angebotenen Dienstleistungen müssen die Bedürfnisse und Erwartungen der Gäste berücksichtigen. Tertianum stellt mit regelmässigen Marktanalysen und Befragungen sowie dem jährlichen Strategiemeeeting sicher, dass die Ausrichtung auf die Zielgruppen aktuelle und lokale Faktoren einschliesst. Die Zufriedenheitsbefragung bei Gästen, Zulieferern und Mitarbeitenden, die alternierend im Dreijahresrhythmus durchgeführt wird, unterstützt den graduellen Entwicklungs- und Optimierungsprozess.

2019 führte das Unternehmen eine Zufriedenheitsbefragung bei Gästen und Angehörigen durch. Die Resultate zeigen, dass viele Betriebe deutlich besser abschneiden als der Branchenbenchmark. Vereinzelte Ausreisser nach unten begründen sich vor allem mit der dezentralen Struktur der Tertianum Gruppe. Verbesserungsbedarf wurde insbesondere im Pflegebereich festgestellt. Mit der weiteren Verankerung einer einheitlichen Führungskultur soll die Qualität zukünftig betriebsübergreifend auf ein überdurchschnittliches Niveau gehoben werden.

Jelmoli

Für Jelmoli sind die Kunden die wichtigste Anspruchsgruppe. Ihnen bietet das Unternehmen hochstehende Produktqualität und umfangreiche Serviceleistungen. Bei Fragen und Anliegen kann sich die Kundschaft an den Guest Relations Desk im Eingangsbereich wenden. Durch regelmässige Mystery Testings eruiert Jelmoli Verbesserungspotenzial im Umgang mit Kunden, welche wiederum in die Mitarbeiterschulungen einfliessen. Vor allem Sprach- und interkulturelle Kompetenzen werden immer wichtiger, um internationale Gäste ideal zu bedienen. Mit der Expansion an den Flughafen Zürich gewinnen diese Anforderungen zusätzlich an Bedeutung, da dort auch Touristen aus dem asiatischen oder arabischen Raum vermehrt in ihrer Muttersprache bedient werden sollen.

Durch die Zusammenarbeit mit exklusiven Marken kann Jelmoli seinen Kunden stets ein kuratiertes Produktsortiment anbieten. Ziel ist es zudem, von allen Lieferanten (Key Brands) als umsatzstarker Partner mit hervorragendem Image wahrgenommen zu werden. Die Mieter, welche rund die Hälfte der gesamten Verkaufsfläche bewirtschaften, bilden eine weitere Stakeholdergruppe. Die Herausforderung ist es, die Mietflächen optimal mit den eigenbewirtschafteten Flächen zu kombinieren, sodass sie sich gegenseitig ergänzen und den Kunden ein stimmiges Einkaufserlebnis bieten. Um die Verkaufsflächen noch flexibler zu gestalten und schneller auf Angebotswechsel zu reagieren, hat Jelmoli 2019 damit begonnen, die Mietflächen zu standardisieren. Dies erlaubt es dem Unternehmen auch, kurzfristige Pop-up-Stores schnell umzusetzen, ohne das Kundenerlebnis zu beeinträchtigen. Mit den Mietern bespricht Jelmoli in regelmässigen Treffen Themen wie die Profitabilität oder die Deklarationspflicht bei sensiblen Produkten und leitet daraus Verbesserungsmaßnahmen ab. So entschied Jelmoli Anfang 2019, zukünftig auf den Verkauf von Echtpelz zu verzichten. Seit März 2019 ist das Unternehmen komplett pelzfrei.

Swiss Prime Site Solutions

Der wichtigste Stakeholder der Swiss Prime Site Solutions ist die unabhängige Swiss Prime Anlagestiftung (SPA) als aktuell alleiniger Kunde des Real Estate Asset Managers. Mit der Geschäftsführung und dem Stiftungsrat der SPA pflegt Swiss Prime Site Solutions einen sehr engen Dialog. So gibt es einen wöchentlichen Austausch mit der Geschäftsführung der SPA sowie monatliche Treffen mit dem Stiftungsrat, der alle grösseren Investitionsentscheide absegnet. Darüber hinaus pflegt Swiss Prime Site Solutions einen kontinuierlichen Dialog mit den Pensionskassen, die im bestehenden Anlagegefäss investiert sind, sowie den Mitarbeitenden, Geschäftspartnern und den Aufsichtsbehörden (Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge). Investoren interessieren sich insbesondere für das Dienstleistungsangebot, aktuelle Projektentwicklungen und Akquisitionen sowie die Unternehmensorganisation und die Kompetenzen der Schlüsselpersonen.

Die Kommunikation mit den Stakeholdergruppen findet beispielsweise über Events, Roadshows und individuelle Portfoliomeetings statt. Zudem informiert das Unternehmen im Rahmen der jährlichen Anlegerversammlung, der Berichterstattung sowie via Website über aktuelle Entwicklungen und den Geschäftsgang.

102-41 Kollektivvereinbarungen

In puncto Kollektivvereinbarungen unterscheiden sich die Anstellungsbedingungen der Mitarbeitenden von Gruppengesellschaft zu Gruppengesellschaft. Bei Wincasa ist eine kleine Anzahl Mitarbeitende einem Gesamtarbeitsvertrag unterstellt. Dies betrifft vereinzelte Funktionen im Hotelgewerbe. Bei Tertium 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.

Für die Mitarbeitenden von Swiss Prime Site, Swiss Prime Site Immobilien, Jelmoli und Swiss Prime Site Solutions gelten keine Gesamtarbeitsverträge. Alle Mitarbeitenden der Swiss Prime Site-Gruppe haben Zugang zu einer Integrity-Plattform, die von einem unabhängigen Partner betrieben wird. Die Plattform dient allen Mitarbeitenden als Beschwerdeweg bei Verstössen gegen den Code of Conduct oder anderen arbeitsrechtlichen Belangen. Dies schliesst Beschwerden betreffend Vereinigungsfreiheit und Tarifverhandlungen mit ein. Zusätzlich bietet Jelmoli in Kooperation mit einem externen Dienstleister eine Anlaufstelle, an die sich die Mitarbeitenden in schwierigen privaten oder beruflichen Situationen wenden können.

Themenspezifische Angaben

Ökonomische Themen

201 Wirtschaftliche Leistung

103-1 Managementansatz

103-2

103-3

Swiss Prime Site-Gruppe

Swiss Prime Site ist überzeugt, mit einem umfassenden Ansatz der nachhaltigen Wertschöpfung 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 Businessplanprozess konkretisiert. Darin werden unter anderem Chancen, Herausforderungen und Ziele für die nächsten drei respektive fünf Jahre reflektiert. Der Businessplan wird jährlich überarbeitet und enthält seit 2018 auch eine Szenarienbetrachtung. Diese widerspiegelt die Geschäftsentwicklung unter Annahme von wirtschaftlichen und regulatorischen Veränderungen. Der Businessplan samt Ausblick muss vom Verwaltungsrat gutgeheissen werden.

Um die Wettbewerbsfähigkeit zu sichern und die Leistungsqualität über alle Gruppengesellschaften hinweg hochzuhalten, arbeitet Swiss Prime Site mit klar definierten Prozessen, deren Effizienz regelmässig anhand von Kennzahlen gemessen wird. Ressourcen- und Stellenbedarf, Drittkosten und Allgemeinkosten werden laufend überprüft und die Prozesslandschaft entsprechend optimiert.

Swiss Prime Site Immobilien

Swiss Prime Site Immobilien fokussiert insbesondere auf die Reduktion der Betriebskosten und des Leerstands sowie die Optimierung der Projektabwicklung. So wurde beispielsweise das Neubauprojekt YOND nach Lean-Prinzipien entwickelt und realisiert. Dabei werden die Ressourcen so geplant, dass jeder Arbeitsschritt erst zum jeweils bestmöglichen Zeitpunkt ausgeführt wird und Redundanzen vermieden werden. Die Methode verspricht kürzere Planungsphasen und eine erhöhte Kostentransparenz. Sie bedingt jedoch eine vorausschauende Planung sowie Partner, die gegenüber dieser Arbeitsmethodik offen sind. Um die Betriebskosten weiter zu reduzieren, schuf Swiss Prime Site Immobilien eine neue Stelle im Bereich Asset Management, mit dem Auftrag, die Prozesse wie beispielsweise das Vertragswesen zu vereinheitlichen und zu optimieren.

Im Berichtsjahr bereicherten mehrere abgeschlossene Bauprojekte, wie beispielsweise das Neubauprojekt YOND in Zürich Albisrieden oder das Redewebment des Stüchi Park in Basel, das attraktive Flächenangebot des Portfolios. Darüber hinaus wurden

innovative Angebote wie die Co-Working-Spaces von Flex Office, die bereits an vier Standorten in der Schweiz präsent sind, entwickelt. Der Minderheitsanteil am Sihlcity Areal wurde 2018 gegen drei vielversprechende Liegenschaften abgetauscht und ist damit nicht mehr Bestandteil des Portfolios.

Auch das proaktive Leerstandsmanagement ist zentral, um eine hohe Vermietungsquote sicherzustellen. Swiss Prime Site Immobilien legt deshalb Wert auf eine proaktive Vermarktung der Immobilien und auf eine optimale Ausrichtung des Angebots an den Marktbedürfnissen – das richtige Objekt soll zum richtigen Zeitpunkt am Markt sein. Zudem werden bestehende Mietverhältnisse frühzeitig vor Vertragsende mit den Mietern besprochen und wenn möglich verlängert. Sanierungen und Renovationen werden auf die Vertragslaufzeiten abgestimmt und nach Möglichkeit dann durchgeführt, wenn die Mietflächen nicht genutzt werden.

2019 konnten beispielsweise die Verkaufsflächen des konkursiten Modeunternehmens OVS erfolgreich wiedervermietet werden. Wo Potenzial besteht, schafft Swiss Prime Site Immobilien durch die Umnutzung von Bestandsimmobilien neue Angebote. Mit diesen Massnahmen gelang es Swiss Prime Site Immobilien, die Leerstandsquote auf 4.7% erneut zu reduzieren. Der Anspruch, den Leerstand weiter zu senken, bleibt auch künftig bestehen.

Wincasa

Für Wincasa ist von zentraler Bedeutung, die Wettbewerbsfähigkeit im herausfordernden Dienstleistungsumfeld zu erhalten und die Leistungsqualität hochzuhalten. Deshalb arbeitet Wincasa mit klar strukturierten Prozessen, deren Effizienz regelmässig bewertet und optimiert wird. 2019 führte das Unternehmen im Rahmen einer Anpassung des ERP-Systems mehrere neue IT-Systeme ein. Zudem übernahm Wincasa Ende 2018 die Mieterplattform streamnow. Die Portallösung erlaubt es Nutzern, sämtliche Anliegen rund um die Liegenschaft und das Mietverhältnis einfach, schnell sowie zeit- und ortsunabhängig zu erledigen – ähnlich wie bei bekannten E-Banking- und Versicherungsapps. Dies führt zu einer höheren Mieterzufriedenheit, wovon auch der Immobilieneigentümer profitiert. Aufseiten von Wincasa lassen sich dadurch weitere Prozessoptimierungen und -effizienzen realisieren. Um dem Anspruch der Customer Centricity noch besser gerecht zu werden, wurde 2019 auch das Wincasa Customer Value Center als zentrales Eingangsfenster zur Bewirtschaftung weiterentwickelt.

Neben Prozessverbesserungen gelang es Wincasa 2019 auch, neue Mandate zu gewinnen. Per Mai 2019 übernahm Wincasa das Arealmanagement inklusive der technischen und kaufmännischen Bewirtschaftung für den Werkplatz Altenrhein in St. Gallen.

Die integrale Bewirtschaftung eines Industrieareals ist die logische Folge der konsequenten Weiterentwicklung des Geschäftsberichts Mixed-Use Site Management, für dessen Führungskräfte Power-BI-basierende Dashboards mit umfangreichen KPIs erarbeitet und ausgerollt wurden.

Tertianum

Das Ziel von Tertianum ist es, weiterhin die schweizweit führende private Anbieterin im Bereich Leben im Alter zu sein. 2019 konnte die Gruppe erneut expandieren und eröffnete zwei neue Betriebe in Chiasso und in Liestal und erwarb drei bestehende Betriebe in der Romandie. Ausserdem verbesserte Tertianum seine Prozesslandschaft durch die Einführung eines Qualitätsmanagement-Systems. Darin werden alle zentralen Prozesse und entsprechenden Dokumentationen zu den Unternehmensbereichen, wie beispielsweise Pflege, Einkauf, Gastronomie, Finanzen, Marketing, Controlling hinterlegt. Der Einfluss dieses Instruments auf den wirtschaftlichen Erfolg ist indirekt, wohingegen eine gute Auslastung der Betten, der Pflegebedarf der Gäste sowie die Ausgestaltung der kantonalen Restfinanzierung unmittelbaren Einfluss haben.

Zur Weiterentwicklung der Strategie Ambient Assisted Living führte Tertianum Gespräche mit Anbietern von innovativen Lösungen, die es älteren Menschen erlauben, länger unabhängig in einer Wohnung zu bleiben. Intelligente Sensoren können beispielsweise Stürze melden, Toilettengänge überwachen oder das Essverhalten registrieren. Es zeigte sich allerdings, dass es zwar viele gute Ideen am Markt gibt, diese jedoch oft nicht zu Ende gedacht oder nicht kompatibel mit bestehenden Sicherheitssystemen sind. Die Suche nach geeigneten Partnerschaften wird somit auch in den kommenden Jahren fortgesetzt.

Jelmoli

Im Berichtsjahr lag der Fokus von Jelmoli auf der Weiterentwicklung des Produkt- und Dienstleistungsangebots. In einem schwierigen Marktumfeld mit starker Konkurrenz durch den Online-Handel ist es umso wichtiger, den Kunden im stationären Handel ein spezielles Einkaufserlebnis zu bieten. 2019 baute Jelmoli annähernd den gesamten Parterrebereich um, was den ersten Eindruck im Betreten des Hauses nachhaltig positiv beeinflusst. Es konnten auch attraktive Marken wie Hublot und Breitling, die das Angebot an hochwertigen Uhren bestens ergänzen, hinzugewonnen werden. Zudem eröffnete Jelmoli eine neue Beauty-Abteilung, eine neue Reiseabteilung und startete eine Partnerschaft mit den Pallas Kliniken, die im vierten Obergeschoss einen Standort für Lifestyle-Medizin betreibt. Auch das Angebot im Bereich Home Living wurde 2019 mit attraktiven Marken im oberen Preissegment ergänzt.

Die neuen Partnerschaften zeigen, dass die Differenzierungsstrategie und die Positionierung als Luxury Department Store, der die Profitabilität über das Erzielen hoher Umsatzzahlen stellt, funktioniert. Die für 2020 geplante Expansion an den Flughafen Zürich bietet weitere Potenziale, um die Profitabilität zu steigern. Jelmoli wird gestaffelt mit unterschiedlichen Formaten auf zwei attraktiven Flächen am Flughafen Zürich präsent sein: im luftseitigen Airside Center und im landseitigen The Circle. Die Eröffnung eines weiteren Standorts im Raum Zürich bringt einerseits Skalen- und Synergieeffekte mit sich, andererseits können die wachsenden Frequenzen des Flughafens Zürich genutzt werden, um die Marktpresenz und die Markenpositionierung von Jelmoli bei der internationalen und der Schweizer Kundschaft zu stärken. Die Filialisierung bedingt jedoch systemische Verbesserungen in der Prozesslandschaft. Jelmoli plant deshalb beispielsweise den Release eines neuen ERP-Systems, damit Synergieeffekte auch tatsächlich erzielt werden können.

Swiss Prime Site Solutions

Swiss Prime Site Solutions ist seit 2017 der Real Estate Asset Manager des Immobilienportfolios der Swiss Prime Anlagestiftung (SPA). Seither konnte das Immobilienvermögen der Swiss Prime Anlagestiftung erfolgreich von CHF 1.4 auf CHF 2.3 Mrd. ausgebaut werden. Auf Basis dieses Erfolgs hat die Swiss Prime Anlagestiftung 2019 beschlossen, den Vermögensverwaltungsvertrag mit der Swiss Prime Site Solutions frühzeitig bis 2023 zu verlängern. Dies ist Ausdruck des Vertrauens in die massgeschneiderten Dienstleistungen sowie die profunden Marktkenntnisse von Swiss Prime Site Solutions, die es der Anlagestiftung ermöglichen, ihren Investoren eine attraktive Rendite und auch weiteres Wachstum zu bieten.

2019 stand insbesondere die Durchführung von zwei Emissionen für die SPA im Vordergrund. Damit wurden einerseits Zukäufe von 25 Liegenschaften mit einem Gesamtwert von rund CHF 540 Mio. getätigt. Andererseits wurde die Projektpipeline mit einem Volumen von über CHF 0.5 Milliarden weiter erfolgreich entwickelt. Des Weiteren optimierte Swiss Prime Site Solutions das Portfolio Management und gewann neue Grossmieter dazu.

Darüber hinaus trieb das Unternehmen die Vorbereitung neuer Anlagegefässe sowie Aufbau und Etablierung eines schlagkräftigen Teams voran. Ziel ist es, die Dienstleistungen weiter zu professionalisieren und mittelfristig die Kundenbasis zu verbreitern.

201-1 Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert

Siehe Finanzbericht für detaillierte Finanzkennzahlen.

201-2 **Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen**

2019 führte Swiss Prime Site erstmals eine detaillierte Analyse der klimabedingten Finanzrisiken gemäss den Empfehlungen der «Task Force on Climate-related Financial Disclosures» (TCFD) durch. Detaillierte Angaben dazu lesen Sie im TCFD-Bericht.

201-4 **Finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand**

Swiss Prime Site erhielt 2019 vereinzelt Subventionen durch Bund und Kantone. Im Fall von Swiss Prime Site Immobilien betrifft dies vor allem Beiträge aus dem Gebäudeprogramm für bauliche Massnahmen, die den Energieverbrauch oder CO₂-Ausstoss vermindern, sowie Einmalvergütungen für die Installation von Photovoltaikanlagen. Tertianum erhielt branchenübliche Restfinanzierungsbeiträge der Kantone.

203 **Indirekte ökonomische Auswirkungen**

103-1 **Managementansatz**

103-2

103-3

Als Eigentümerin und Investorin ist sich Swiss Prime Site ihrer unternehmerischen Verantwortung für das soziale, ökologische und ökonomische Gefüge rund um ihre Liegenschaften bewusst. Das Unternehmen begreift Immobilienprojekte deshalb nicht nur als Einzelobjekte, sondern immer auch als Teil der Stadt- und Quartierentwicklung. Die Berücksichtigung von raumplanerischen und städtebaulichen Aspekten wird umso wichtiger, je grösser das Projekt ist. 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 Arbeits- und Ausbildungsstellen.

Um sicherzustellen, dass jedes Bauprojekt Mehrwert für die zukünftigen Nutzer sowie die Anwohner und die lokale Wirtschaft bringt, stellt eine detaillierte Analyse der Standortbesonderheiten im Austausch mit Anwohnern, interessierten Nutzern, Behörden und Wirtschaftsvertretern den Ausgangspunkt weiterer Massnahmen dar. Dies kann projekt- und bedarfsabhängig auch eine Konsultation zu Umwelt-, Gesundheits- und Sicherheitsaspekten beinhalten. Verantwortlich dafür sind die Mitarbeitenden in den Bereichen Development, Asset Management und sowie die Kommunikationsstelle der Swiss Prime Site-Gruppe. Ein offener Dialog liefert wichtige Informationen zu Bedürfnissen der lokalen Gemeinschaft, sodass ein bedarfsgerechtes und differenziertes Angebot entwickelt werden kann.

Swiss Prime Site ist sich bewusst, dass der Mietermix eines Gebäudes immer auch einen Einfluss auf das unmittelbare Umfeld

hat. Das oberste Ziel ist deshalb, für alle Anspruchsgruppen möglichst viel Mehrwert zu schaffen, indem beispielsweise auf ein ansprechendes Gastroangebot geachtet wird oder indem eine Kindertagesstätte im Gebäude berücksichtigt werden kann. Beim Neubauprojekt YOND in Zürich Albisrieden wurde beispielsweise speziell darauf geachtet, das Gebäude und den Mietermix attraktiv für das Kleingewerbe zu gestalten, während das Mietflächenangebot im Projekt JED in Schlieren vor allem auf innovative Firmen ausgerichtet ist. Durch die Schaffung einer heterogenen Mieterstruktur stellt Swiss Prime Site auch sicher, dass Risiken diversifiziert und die Mieterträge langfristig abgesichert werden.

Neben der bedarfsgerechten Konzeption der Gebäude trägt Swiss Prime Site ausserdem stets zur Gestaltung von öffentlichen Plätzen, Grünflächen und Mobilitätsangeboten bei und ermöglicht kreative Zwischennutzungen von leerstehenden Objekten. 2019 unterstützte das Unternehmen beispielsweise die Lancierung eines Pilotprojekts zur Etablierung eines Shuttle-Bus-Betriebs vom Bahnhof Basel zum Stüchi Park, der vor allem von den Mitarbeitenden der eingemieteten Labors genutzt werden soll. Für das Projekt YOND hat Swiss Prime Site zudem ein umfassendes Mobilitätskonzept entworfen, das unter anderem dazu beitragen soll, die Umweltbelastung durch den Pendlerverkehr zu reduzieren. Weitere Beiträge zur öffentlichen Infrastruktur werden jeweils projektspezifisch zusammen mit den involvierten Behörden, Mietern und Anwohnern entwickelt.

Mit ihren schweizweit 80 Betrieben stellt Tertianum einen wichtigen Teil der lokalen und regionalen Gesundheitsinfrastruktur bereit und erzielt damit ebenfalls einen gesellschaftlichen Nutzen. Es hat sich gezeigt, dass Tertianum bei qualitativ hochstehenden Dienstleistungen tiefere Kosten gegenüber vergleichbaren Mitbewerbern ausweist. Dadurch schafft sie einen volkswirtschaftlichen Mehrwert für die jeweiligen Standortgemeinden. Als private Anbieterin entlastet Tertianum das Gemeinwesen zusätzlich, weil behördenseitig keine Defizitgarantien geleistet werden 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.

203-1 **Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen**

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit trägt Swiss Prime Site in vielfacher Weise zur wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung bei. Das Unternehmen engagiert sich für die Ausbildung junger Menschen und unterstützt im Rahmen des Sponsorings soziale und kulturelle Organisationen und Projekte. Gemäss dem im Sponsoringkonzept festgelegten Core-Satellite-Ansatz setzt Swiss Prime Site bedeutende Beträge für Projekte ein, die mit

dem Kerngeschäft Immobilien in engem Bezug stehen. Für das Engagement im Bereich Core werden für die Themen Innovation, Forschung und Lehre jährlich 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 CHF 400 000 pro Jahr.

2019 unterstützte Swiss Prime Site Veranstaltungen wie die NZZ Real Estate Days, den CE2 Day von Circular Economy Switzerland und den Top 100 Startup Award. Weitere Mittel wurden Avenir Suisse und Greater Zurich Area, die sich für den Wirtschaftsstandort Schweiz einsetzen, sowie den Organisationen YES Young Enterprise Switzerland und dem Tonhalle-Orchester zugesprochen. Durch Beiträge an verschiedene Institutionen in der Region Olten stärkt das Unternehmen ausserdem seine Bindung an den Hauptsitz. Mit dem gesellschaftlichen Engagement verfolgt Swiss Prime Site zudem das Ziel, den Bekanntheitsgrad der Marke bei relevanten Zielgruppen zu erhöhen sowie die Attraktivität als Arbeitgeber positiv zu beeinflussen.

Um die Zusammenarbeit mit der lokalen Gemeinschaft zusätzlich zu stärken, erhalten alle Mitarbeitenden von Swiss Prime Site einmal jährlich einen Arbeitstag geschenkt, den sie freiwillig für gemeinnützige Zwecke einsetzen sollen. Ab 2020 können an diesen Tagen vom Unternehmen vorgeschlagene Institutionen gezielt unterstützt werden. So soll nicht nur das Verantwortungsbewusstsein gegenüber der lokalen Gemeinschaft gestärkt, sondern auch die interne Teambildung gefördert werden.

Innovationskultur und -partnerschaften

103-1 Managementansatz

103-2

103-3

Innovation ist einer der zentralen Werte von Swiss Prime Site. Das Unternehmen stellt fortlaufend sicher, dass nachhaltige und innovative Produkte und Dienstleistungen ihren Stakeholdern optimalen Mehrwert bieten. Dabei setzt das Unternehmen auf einen interdisziplinären Wissensaustausch und die Kreativität der Mitarbeitenden auf allen Ebenen. Jede Phase des Immobilienlebenszyklus – von Scouting und Akquisition zu Entwicklung und Realisierung über Asset und Portfolio Management bis hin zu Bewirtschaftung, Umnutzung oder Devestition – bietet Raum für Innovationen und die Entwicklung neuer Geschäftsmodelle.

Swiss Prime Site versteht Innovation nicht nur im technologischen Sinn. Technologie ist kein Selbstzweck, sondern dient den Anspruchsgruppen, die im Zentrum der Innovationstätigkeit stehen. Insbesondere gibt es auf gesellschaftliche oder ökologische Fragestellungen, wie beispielsweise zu Intergenerationalität oder Biodiversität, nicht immer eine technologische Lösung. Wichtiger

als der starre Fokus auf Technologie sind daher die interdisziplinäre Zusammenarbeit und die Entwicklung von Szenarien, um möglichst flexibel auf die Veränderungen und Anforderungen des Marktes reagieren zu können.

Die Innovationsstrategie von Swiss Prime Site ist eingebettet in die Unternehmensstrategie. Wie auch die Nachhaltigkeitsstrategie wird sie von einer zentralen Stabsstelle des CEO verantwortet. Ein strukturierter Ablauf hilft bei der Ordnung und Priorisierung der relevanten Themen und Trends. Grundlage für die Innovationskraft von Swiss Prime Site bildet dabei eine gruppenweit verankerte Trenderfassung. Im sogenannten Future Board und im Retail Board werden Frühsignale und Markttrends systematisch dokumentiert und analysiert. Daneben organisiert Swiss Prime Site regelmässig interdisziplinäre Workshops zu Megatrends und Zukunftsthemen – 2019 zu den Themen Klimawandel und Wertewandel. Ziel dabei ist es, konkrete Ideen zu entwickeln und innovatives Denken in der Unternehmenskultur von Swiss Prime Site zu verankern.

Innovationspartnerschaften

Nebst der Pflege der Innovationskultur kommen auch Partnerschaften eine wesentliche Bedeutung zu. Im Rahmen der Aktivitäten von Corporate Ventures sucht Swiss Prime Site nach skalierbaren Geschäftsmodellen und technologischem Fortschritt. Hierfür pflegt das Unternehmen eine Zusammenarbeit mit dem Venture Lab, einer Schweizer Institution zur Förderung von Start-ups. Ziel der Partnerschaft ist es, zusammen mit den jeweiligen Jungunternehmen konkrete Anwendungsbeispiele zu entwickeln, die innerhalb der Gruppengesellschaften operativ umgesetzt werden können. Die daraus hervorgehenden Projekte (Proof of concept, kurz POC) decken ein breites Produkt- und Dienstleistungsspektrum ab; seit 2017 wurden unter anderem eine Datenaufbereitungssoftware zur Optimierung des Leerstands, ein Projekt zur Luftraumsicherung für Drohnen oder die Applikation einer neu entwickelten Farbe zur Verbesserung des Raumklimas getestet und umgesetzt.

Klimaadaptiertes Bauen

Innovation spielt eine wichtige Rolle, um Gebäude und Siedlungen im Kontext des Klimawandels resilient zu gestalten. Swiss Prime Site Immobilien beschäftigt sich deshalb eingehend mit neuen Ansätzen zum klimaadaptierten Bauen. So plant das Unternehmen beispielsweise ein Entwicklungsprojekt nach dem städteplanerischen Konzept der «Biotope City» zu untersuchen. Das Konzept vereint eine bauliche Verdichtung mit einer umfassenden Aussenraumbegrünung, welche die Lebensqualität und Widerstandsfähigkeit gegen Wetterextreme im urbanen Raum gewährleisten soll.

Ein weiteres Beispiel für klimafreundliches Bauen ist das Projekt JED in Schlieren, das als Gegenentwurf der technischen Aufrüstung von Immobilien zu verstehen ist. Das Neubauprojekt JED wird in Massivbauweise erstellt und weist einen besonders hohen Aussenwanddurchmesser auf. Die Oberflächen und die natürliche Lüftungsmechanik sind so konzipiert, dass sie die Aussentemperaturen optimal ausgleichen und ohne Heizenergie im Winter und ohne mechanische Kühlung im Sommer eine konstant angenehme Innenraumtemperatur zwischen 22 und 26°C gewährleisten.

205 Korruptionsbekämpfung

206 Wettbewerbswidriges Verhalten

103-1 Managementansatz

103-2

103-3

Korruption stellt aufgrund des stabilen politischen und regulatorischen Umfelds in der Schweiz zwar kein vorrangiges Thema dar. Dennoch ist nicht auszuschliessen, dass etwa bei grossen Immobilientransaktionen oder bei grossen Einkaufsvolumen spezifische operative Bereiche von Swiss Prime Site mit dem Thema in Berührung kommen. Swiss Prime Site verurteilt jede Art von Bestechung und Korruption, fördert eine Kultur der Betrugsbekämpfung und verfolgt diesbezüglich den Ansatz der Nulltoleranz.

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, der den Umgang mit Bestechung und Korruption regelt. Sollte es tatsächlich einmal zu einem Bestechungsversuch kommen, können sich die Mitarbeitenden jederzeit und auch anonym an die unabhängige Integrity Line wenden. Im sich aufdrängenden Einzelfall werden zusätzlich spezialisierte Anwälte beigezogen.

Für den Umgang mit Gefälligkeiten und Geschenken hat das Unternehmen strikte Regeln aufgestellt. Den Mitarbeitenden ist es untersagt, im Zusammenhang mit ihrer geschäftlichen Tätigkeit von Dritten Geschenke oder andere Vorteile, welche über geringfügige, allgemein übliche Geschenke oder Vorteile hinausgehen, für sich oder andere anzunehmen oder sich versprechen zu lassen. Mitarbeitende lehnen Einladungen ab, wenn deren Annahme ihre Unabhängigkeit oder ihre Handlungsfähigkeit beeinträchtigen könnte. Mitarbeitenden, die an einem Beschaffungs- oder Entscheidungsprozess beteiligt sind, ist auch die Annahme von geringfügigen und allgemein üblichen Vorteilen beziehungsweise von Einladungen untersagt, wenn der Vorteil beziehungsweise die Einladung von einer effektiven oder potenziellen Anbieterin offeriert wird. Dieselbe Regel gilt, wenn der Vorteil oder die Einladung von einer Person offeriert wird, die an einem Entschei-

dungsprozess beteiligt oder davon betroffen ist oder wenn ein Zusammenhang zwischen der Vorteilsgewährung beziehungsweise der Einladung und dem Beschaffungs- oder Entscheidungsprozess nicht ausgeschlossen werden kann.

In Zweifelsfällen klären die Mitarbeitenden mit den Vorgesetzten und mit der für Compliance zuständigen Stelle die Zulässigkeit der Annahme von Vorteilen beziehungsweise Einladungen. Dasselbe gilt sinngemäss bei der Gewährung von Geschenken oder anderen Vorteilen beziehungsweise bei Einladungen durch Mitarbeitende.

Klare Zuständigkeiten und Kompetenzen sorgen dafür, dass wettbewerbswidrige Praktiken vermieden werden. So müssen alle Verträge von der jeweiligen Rechtsabteilung geprüft werden. Durch die gruppenweite Kollektivunterschriftsberechtigung zu zweien wird zudem ein effektives Vieraugenprinzip umgesetzt. Um Insidergeschäfte auszuschliessen, werden alle Mitarbeitenden über Handelssperren und Trading Windows betreffend Swiss Prime Site-Aktien informiert. Zudem unterzeichnen alle Mitarbeitenden eine Insidererklärung, in welcher explizit auf Straftatbestände bei börsenrechtlich relevanten Projekten hingewiesen wird.

Der Code of Conduct hält zudem fest, dass Situationen, die zu Interessenkonflikten führen könnten, zu vermeiden sind. Bei Vorliegen eines Interessenkonflikts ist die vorgesetzte Stelle und allenfalls der Compliance Officer zu informieren. Es gelten die im Code of Conduct festgehaltenen Ausstandsregeln.

205-2 Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung

2019 fand im Rahmen der Welcome Days für neue Swiss Prime Site-Kader eine Präsentation des Code of Conduct durch den Head Group Legal & Compliance statt. Dabei wurde neben den Themen Korruption und Bestechung auch der Umgang mit Interessenkonflikten angesprochen. Zudem wurden die neuen Allgemeinen Arbeitsvertraglichen Bestimmungen (AAB) im Rahmen einer Präsentation durch den CEO und die Head Group Human Resources vorgestellt. Die AAB enthalten ebenfalls Bestimmungen zu den Themen Korruption und Bestechung.

205-3 Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Massnahmen

Seit Bestehen von Swiss Prime Site wurden keine Korruptionsfälle festgestellt.

206-1 Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung

2019 gab es keine Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung.

Ökologische Themen

302 Energie

305 Emissionen

103-1 Managementansatz

103-2

103-3

Swiss Prime Site-Gruppe

Swiss Prime Site handelt umweltbewusst und ressourcenschonend – bei Investitionen in Immobilien, deren Bewirtschaftung, allen weiteren damit verbundenen Dienstleistungen sowie in deren Nutzung. Das Unternehmen erfasst gruppenweit umfassende Kennzahlen zum Energieverbrauch und zum Treibhausgasausstoss und nimmt diese als Basis für die stetige Verbesserung der Umweltperformance. In Übereinstimmung mit den Zielen des Pariser Klimaabkommens sowie dem darüber hinausgehenden Ziel des Bundesrats, bis 2050 das Ziel der Klimaneutralität zu erreichen, verfolgt Swiss Prime Site ambitionierte Energieverbrauchs- und Emissionsziele. Detaillierte Angaben dazu lesen Sie im Kapitel «Absenkpfad».

Swiss Prime Site Immobilien

Der operative Fokus liegt derzeit vor allem auf der Verbesserung der Nachhaltigkeitsperformance des Immobilienportfolios (Scope 1 und 2). Dabei verfolgt Swiss Prime Site ein integrales Energiekonzept. Unter der Verantwortung der Abteilung Portfolio Management werden durch die laufende Optimierung von Heizung, Kühlung, Lüftung und Beleuchtung sowohl Energieverbrauch als auch CO₂-Emissionen der Bestandsliegenschaften deutlich reduziert. Zur Identifikation von Optimierungspotenzial braucht es umfassende Verbrauchsdaten. Swiss Prime Site Immobilien verfügt mit EC/BO (Energiecontrolling und Betriebsoptimierung) über ein Onlinesystem, das den Energieverbrauch von 115 Liegenschaften kontinuierlich aufzeichnet. Dies entspricht 74% der Gesamtfläche des Immobilienportfolios. Anhand dieser Daten identifiziert Swiss Prime Site Immobilien weiteres Optimierungspotenzial und setzt entsprechende Massnahmen um.

Swiss Prime Site Immobilien strebt zudem bei jedem Neubau und jeder Umnutzung an, den Energieverbrauch im Rahmen der technischen Möglichkeiten zu senken. Zum Beispiel verzichtete das Unternehmen beim Projekt YOND im Sinne der Simplizität auf eine flächendeckende Kühlung und mechanische Lüftung. Ein weiteres Beispiel zur Energieoptimierung bildet das Projekt JED in Schlieren. Als Gegenentwurf zum technisch hochgerüsteten Bauen wird der Neubau auf dem Entwicklungsareal durch die

massive Bauweise und den optimierte Fensteranteil an der Fassade Temperaturschwankungen optimal ausgleichen. Das innovative Konzept sieht vor, dass auf mechanische Heizung, Lüftung und Kühlung gänzlich verzichtet werden kann.

Unternehmensweit gilt die Vorgabe, wo immer möglich erneuerbare Energien zu nutzen und die Energieeffizienz zu steigern. Im Zuge einer 2019 abgeschlossenen Portfolioanalyse wurde auf Grundlage diverser Gebäudeparameter der Ersatz fossiler Heizenergieträger mit den geplanten Sanierungszyklen von bereits mehr als 40 Liegenschaften abgeglichen. Bereits im Berichtsjahr wurden CHF 1.5 Mio. für den Energieträgerersatz aufgewendet. Erst in Entwicklung sind die Mehrjahrespläne zur Sanierung der Gebäudehüllen im Bestand. Diese Massnahmen werden einen massgeblichen Beitrag zur Zielerreichung des Absenkpfeils leisten.

Um zukünftig die Eigenproduktion von erneuerbarem Strom zu erhöhen, sichtete Swiss Prime Site Immobilien 2019 das gesamte Liegenschaftsportfolio hinsichtlich der Eignung für die Installation von Photovoltaikanlagen. Im Zuge dessen identifizierte das Unternehmen 18 Objekte, bei denen in den kommenden zwei Jahren Photovoltaikanlagen realisiert werden. Darüber hinaus klärt das Unternehmen, inwiefern Mietern zukünftig ein Strommix aus erneuerbarer Energie als Bestandteil sogenannter Grüner Mietverträge vorgeschrieben werden kann.

Um die ambitionierten Ziele zur Steigerung der Energieeffizienz und Reduktion der Treibhausgasemissionen zu erreichen, ist es zentral, dass Immobilien nicht als Einzelobjekte optimiert werden, sondern als Teil eines Systems verstanden werden, das insgesamt verbessert werden muss. Swiss Prime Site Immobilien achtet deshalb bei der Konzipierung von Liegenschaften vermehrt auf die Anschlussfähigkeit klimafreundlicher Mobilitätsangebote. So setzte das Unternehmen 2019 in Zusammenarbeit mit zwei Startups verschiedene Pilotprojekte zu Installation und Betrieb von Elektroladestationen um.

In Zusammenarbeit mit Wincasa wurde ein Mobilitätskonzept für das Projekt YOND in Zürich Albisrieden entwickelt, das den Langsamverkehr explizit berücksichtigt und zukünftig auf den Betrieb der von Wincasa in diesem Projekt angemieteten Flächen angewendet werden soll. Die Grundlage dafür bildet eine gruppenweite Mobilitätsumfrage, die 2019 durchgeführt wurde. Regelmässige Informationsveranstaltungen tragen ebenfalls dazu bei, den Energieverbrauch im eigenen Betrieb zu reduzieren.

Wincasa

Im Rahmen von sogenannten Energiecontrolling- und Betriebsoptimierungsmandaten übernimmt Wincasa die Funktion der Koor-

dinations- und Geschäftsstelle und berät die Eigentümer bei der Konzeption und Umsetzung zielgerichteter Massnahmen. Dazu werden in der Regel alle wesentlichen Verbrauchsdaten der Portfolio-Liegenschaften in einem spezifisch dafür konzipierten Energiemanagement-Tool zusammengetragen und analysiert. Damit leistet Wincasa einen massgeblichen Beitrag zur Steigerung der Energieeffizienz und zur Reduktion der CO₂-Emissionen der Immobilien in den jeweiligen Kundenportfolios. Ausserdem werden vermehrt Beratungen im Hinblick auf eigentümerspezifische Nachhaltigkeitsbedürfnisse wahrgenommen. Dies umfasst beispielsweise die Beratung zwecks Erreichung eines langfristig definierten CO₂-Reduktionsziels für ein Immobilienportfolio. Aufgrund der unterschiedlichen Ambitionsniveaus der Eigentümer fallen die empfohlenen Massnahmen von Fall zu Fall sehr unterschiedlich aus.

Für die eigenen Büroflächen verfügt Wincasa über keine Strategie zur Reduktion des Energieverbrauchs. Dies hat damit zu tun, dass Wincasa als Mieterin kaum Einfluss auf eigentümerspezifische Nachhaltigkeitsstrategien hat (z.B. Gebäudeautomation, Heizungs-, Lüftungs-, Kühlsysteme, Beleuchtung, Beschaffung von Anlagen und Geräten). In den Fällen, in denen Wincasa die Verwaltung der Liegenschaften übernimmt, bietet das Unternehmen ihren Auftraggebern jedoch verschiedene Dienstleistungen zur Steigerung der Energieeffizienz an. Damit nimmt Wincasa indirekt Einfluss auf den ökologischen Fussabdruck des eigenen Betriebs. Zudem wurde im Zuge der Standortkonsolidierung in Zürich gezielt ein Neubau gewählt, der dem neusten technischen Standard entspricht und somit deutlich effizienter ist als die bisherigen Mietflächen am Standort Winterthur. Weitere Ziele und Massnahmen werden im Rahmen der Überarbeitung der internen Nachhaltigkeits-Policy definiert, die für 2020 geplant ist. Diese soll auch Massnahmen zur weiteren Sensibilisierung der Mitarbeitenden enthalten.

Da rund 50% der betrieblichen CO₂-Emissionen von Wincasa auf das Mobilitätsverhalten der eigenen Mitarbeitenden fallen, erarbeitete das Unternehmen ein umfassendes Mobilitätskonzept. Das Konzept wurde basierend auf einer Mobilitätsumfrage entwickelt und enthält Massnahmen zur Förderung des mobilen Arbeitens sowie des Langsamverkehrs. Sobald das Konzept am neuen Hauptsitz YOND in Zürich Albisrieden getestet werden konnte, wird es auch an der Geschäftsstelle Zürich Reitergasse und später an allen schweizweiten Standorten zur Anwendung kommen.

Neben der Optimierung der eigenen Umweltperformance nimmt die Abteilung Projektmanagement & Nachhaltigkeit eine wichtige Rolle beim Monitoring des ökologischen Fussabdrucks der gesamten Swiss Prime Site-Gruppe wahr. Sie erhebt jährlich Daten

zum Energie-, Wasser-, und Materialverbrauch und errechnet daraus die jeweiligen CO₂-Emissionen. Zur Berechnung der CO₂-Emissionen greift Wincasa auf die Methodik der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (KBOB) zurück. Die Gliederung der Daten richtet sich, wo immer möglich, nach den Kriterien des GHG Protocols.

Tertianum

Im Rahmen ihrer Möglichkeiten als Mieterin ergreift Tertianum alle notwendigen Massnahmen, um den Energieverbrauch sowie die CO₂-Emissionen zu reduzieren. Dies betrifft beispielsweise die Wärmerückgewinnung bei Klima- und Lüftungsanlagen, die Umstellung auf LED-Beleuchtung sowie die Optimierung von Laufzeiten bei technischen Anlagen. Bei neuen Häusern wird nach Möglichkeit die Nutzung alternativer Energieträger angeregt. Die Entscheidung trifft letztlich jedoch die Eigentümerschaft der jeweiligen Immobilie. Tertianum stellt dabei fest, dass diese auf das Thema Nachhaltigkeit zunehmend sensibilisiert und damit auch bereit sind, Massnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz sowie zur Reduktion der CO₂-Emissionen umzusetzen.

Jelmoli

Auch Jelmoli hat als Mieterin der Verkaufsliegenschaft an der Bahnhofstrasse nur einen eingeschränkten Einfluss auf den Energieverbrauch und CO₂-Emissionen. Das Unternehmen kann mit Swiss Prime Site Immobilien jedoch auf eine Eigentümerin zählen, die energetische Verbesserungen proaktiv vorantreibt. Die Eigentümerin verfügt über einen Zehnjahresplan für die Liegenschaft, der beispielsweise Verbesserungen im Bereich Gebäudehülle und Klimatisierung vorsieht. Neben den Verkaufsflächen werden auch die Lagerräumlichkeiten laufend verbessert. So prüfte Jelmoli 2019 zusammen mit Swiss Prime Site Immobilien, inwiefern das Lagergebäude in Otelfingen zukünftig auf LED-Beleuchtung umgestellt werden kann.

Swiss Prime Site Solutions

Als Dienstleistungsunternehmen hält sich Swiss Prime Site Solutions bei der Optimierung des Energieverbrauchs und der Reduktion der CO₂-Emissionen an die Vorgaben der Swiss Prime Anlagestiftung. Das Unternehmen plant, im Rahmen einer Nachhaltigkeitsstrategie weitergehende Massnahmen im Bereich Energiecontrolling/Betriebsoptimierung (EC/BO) vorzuschlagen. Diese berücksichtigen unter anderem die Erwartungen der Anleger, welche spürbar vermehrt Wert auf Nachhaltigkeit und entsprechende Zertifizierungen legen. Investitionen sollen dabei immer auch aus wirtschaftlicher Sicht gerechtfertigt sein. So unterhält Swiss Prime Site Solutions im Projekt Riverside in Zuchwil beispielsweise den Betrieb einer Photovoltaik-Anlage, welche nebst erneuerbarem Strom auch rund CHF 1 Mio. an zusätzlichem Ertrag für die Eigentümerin generieren wird. Für das gleiche Pro-

jekt wird zudem geprüft, ob die Aare, die sich in unmittelbarer Nähe befindet, als nachhaltige Energiequelle genutzt werden kann.

302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation

302-3 Energieintensität

302-4 Verringerung des Energieverbrauchs

305-1 Direkte THG-Emissionen (Scope 1)

305-2 Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)

305-4 Intensität der THG-Emissionen

305-5 Senkung der THG-Emissionen

Zur Ermittlung der Emissionswerte verwendete Swiss Prime Site das Greenhouse Gas Protocol (online: <http://www.ghgprotocol.org/sites/default/files/ghgp/standards/ghg-protocol-revised.pdf>). Die Informationen zu Energiewerten wurde dem Energiecontrolling-System sowie Rechnungsbelegen entnommen. Vereinzelt wurden Schätzungen zum Verbrauch vorgenommen, wo solche Rechnungen zum Jahresende nicht vorlagen. Der ausgewiesene Gesamtenergieverbrauch umfasst den gesamten Energieverbrauch innerhalb und ausserhalb der Organisation, einschliesslich des Verbrauchs von Drittmietern (was zu Scope 3 Emissionen führt). Auf Basis der Energiewerte erfolgte eine Umrechnung mit entsprechenden Emissionsfaktoren.

Zur Berechnung der Emissionen in den Bereichen Portfolio sowie Services wurde eine Liste mit Emissionsfaktoren von treeze.ch eingesetzt. Swiss Prime Site wendete je nach Objekttyp entweder die standortbasierte oder die marktbasierte Methode zur Ermittlung der Scope 2 Emissionen an.

Swiss Prime Site hat 2019 erstmalig die den Drittmietern zuordenbaren Emissionen evaluiert und in Scope 3 offengelegt. Die angewandten Methoden entsprechen dabei denjenigen für die übrigen Emissionen. Lediglich direkt den Drittmietern zuordenbare Emissionen werden als Scope 3 Emissionen ausgewiesen.

Siehe Umweltkennzahlen.

303 Wasser

306 Abwasser und Abfall

103-1 Managementansatz

103-2

103-3

Swiss Prime Site-Gruppe

Ein effizienter Umgang mit Ressourcen ist integraler Bestandteil der Unternehmenskultur von Swiss Prime Site. Bei Investitionen in Immobilien sowie deren Nutzung werden nach Möglichkeit nachhaltige Materialien verwendet. Zudem achtet das Unternehmen darauf, den Wasserverbrauch zu reduzieren und möglichst wenig Abfall zu produzieren. Dies bringt nicht nur ökologische,

sondern auch wirtschaftliche Vorteile. Bei der Abfallentsorgung und Wiederverwendung von Wertstoffen werden alle gesetzlichen Vorgaben eingehalten. Darüber hinaus setzen die Gruppengesellschaften geschäftsspezifische Massnahmen um. Beispielsweise wird auf Plastikprodukte und papiergebundene Dokumente verzichtet. Die Entsorgung der Abfälle findet, wo immer möglich, nach dem Recyclingprinzip statt.

Swiss Prime Site Immobilien

Um den Wasserverbrauch in den Liegenschaften zu senken, erfasst und analysiert Swiss Prime Site Immobilien die Verbrauchsdaten regelmässig. Auf dieser Basis ergreift das Unternehmen technische Massnahmen, um den Verbrauch von Frischwasser zu senken, beispielsweise durch die Installation von Strahlreglern, Zwei-Tasten-Toilettenspülungen und intelligenten 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 und Lieferanten dahingehend angepasst werden können.

Wincasa

Da Wincasa Liegenschaften als Dienstleisterin im Auftrag von Eigentümern verwaltet, hat das Unternehmen nur einen beschränkten Einfluss auf die Ressourcennutzung sowie auf Zertifizierungen im Bereich Nachhaltigkeit. Gleichwohl vermerkt Wincasa ein zunehmendes Interesse an Nachhaltigkeitsgütesiegeln bei den institutionellen Investoren. So begleitet die Abteilung Projektmanagement & Nachhaltigkeit vermehrt SNBS-Zertifizierungen.

Zur Reduktion des Wasserverbrauchs und des Abfallaufkommens sensibilisiert Wincasa sowohl Eigentümer als auch Mieterschaft. Hierzu wurde beispielsweise eine Kampagne zur Installation von Wasserspardüsen umgesetzt, mit dem Ziel, Wasser und Energie einzusparen.

Intern koordiniert und bearbeitet das Team Projektmanagement & Nachhaltigkeit das Umweltmanagement. Die Evaluation von Umweltprogrammen findet im Zuge der aktuellen Überarbeitung der Nachhaltigkeits-Policy statt.

Tertianum

Tertianum ist ebenfalls bestrebt, den Wasserverbrauch, der bei der Reinigung der Liegenschaften, der Wäschereinigung und bei der persönlichen Hygiene der Gäste anfällt, weiter zu senken. 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.

Jelmoli

Bei Jelmoli steht das Thema Wertstoffwiederverwertung im Vordergrund. Dazu gehört, dass Abfälle vermindert oder bestmöglich wiederverwertet werden. Mit dem Food-Waste-Konzept legte Jelmoli den Grundstein zur Reduktion von Lebensmittelverschwendung. In den hauseigenen Restaurants werden frische, aber für den Verkauf optisch nicht mehr einwandfreie Lebensmittel aus dem FOOD MARKET verarbeitet. Dadurch werden nicht nur weniger Lebensmittel weggeworfen, sondern auch Kosten gesenkt. Über das Portal Too Good To Go können Interessierte zwischen 19 und 19.30 Uhr zudem diverse Gerichte zu reduzierten Preisen bestellen, die nach Ladenschluss entsorgt werden müssen. Damit konnten seit Beginn der Aktion bereits mehr als 1 000 Portionen sinnvoll abgegeben und umgerechnet 2.5 Tonnen CO₂ eingespart werden.

Im Rahmen des neuen Entsorgungskonzepts werden die im Verkauf und in der Logistik anfallenden Wertstoffe und Abfälle und entsprechende Prozessabläufe unter Berücksichtigung des aktuellen Stands des Wertstoff-, Recycling- und Entsorgungsmarkts laufend überprüft und optimiert. Alle Wertstoffe werden täglich gesammelt, abgeholt und recycelt. Um die Nachhaltigkeit des im Department Store verwendeten Verpackungsmaterials zu verbessern, wurden 2019 zudem sämtliche Plastiktragtaschen durch nachhaltigere Papiertaschen ersetzt.

Swiss Prime Site Solutions

Für Swiss Prime Site Solutions bedeutet Ressourcenschonung unter anderem, ihren Kunden optimale Immobilienlösungen anbieten zu können. Das Unternehmen prüft bei jedem Projekt, ob Altlasten und Schadstoffe vorliegen, und kalkuliert entsprechende Sanierungskosten ein. Der Wasserverbrauch wird durch technische Massnahmen optimiert, um die Betriebskosten der Liegenschaften zu senken. Da das Portfolio der Swiss Prime Anlagestiftung mehrheitlich aus Wohnflächen besteht, kann der Verbrauch der Mieter jedoch nur bedingt beeinflusst werden.

303-1 Wasserentnahme nach Quelle

Siehe Umweltkennzahlen.

306-2 Abfall nach Art und Entsorgungsmethode

Siehe Umweltkennzahlen.

CRE5 Landdegradierung, Kontaminierung und Sanierung

Swiss Prime Site Immobilien

Grundstücke und Gebäude auf allfällige Altlasten hin zu überprüfen und diese gegebenenfalls gefahrlos zu entsorgen, ist für Swiss Prime Site Immobilien eine Selbstverständlichkeit. Im Falle einer

potenziellen Gefährdung für die Mieter werden Sofortmassnahmen ergriffen, um das Risiko zu beheben.

2016 überprüfte Swiss Prime Site Immobilien 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 von Bautätigkeiten wurden 2019 Leistungen von CHF 1.1 Mio. verrechnet.

Swiss Prime Site Solutions

Derselbe Ansatz gilt für Swiss Prime Site Solutions. Beim Projekt Riverside in Zuchwil wurden 2019 Sanierungsarbeiten gemäss kantonalen Vorgaben durchgeführt, damit das ehemalige Industrieareal aus dem Altlastenkataster entlassen und der künftigen Wohnnutzung entsprechend als altlastenfrei eingestuft werden kann.

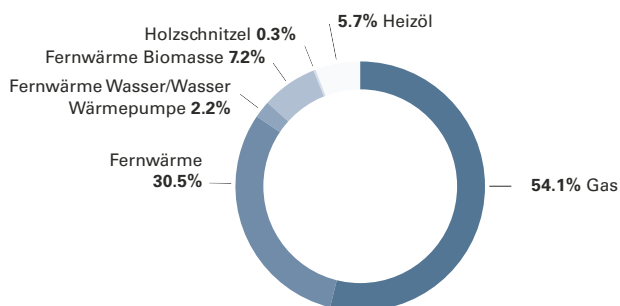
Umweltkennzahlen

Umweltkennzahlen Swiss Prime Site Immobilienportfolio

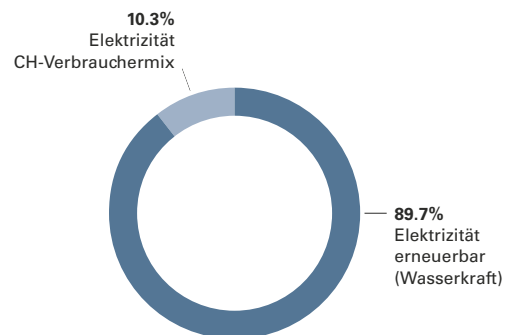
	Angaben in	2017	2018	2019
Liegenschaften	Anzahl	166	165	164
Nutzfläche	m ²	1 495 880	1 498 155	1 377 921
Gesamtenergieverbrauch (exkl. Services)	MWh	211 833	216 476	192 912
Wärme ¹	MWh	120 600	123 596	115 642
Heizöl	MWh	8 495	5 497	6 611
Gas	MWh	66 082	74 597	62 590
Fernwärme	MWh	45 301	32 516	35 237
Fernwärme Wasser/Wasser Wärmepumpe	MWh	416	611	2 561
Fernwärme Biomasse	MWh	–	10 052	8 353
Holzchnitzel	MWh	307	322	290
Strom	MWh	91 233	92 880	77 270
Elektrizität erneuerbar (Wasserkraft)	MWh	53 713	72 263	69 305
Elektrizität CH-Verbrauchermix	MWh	37 520	20 618	7 965
Energieintensität	kWh/m ²	141.6	144.5	140.0
CO ₂ -Emissionen	tCO ₂ e	38 372	39 074	31 229
CO ₂ -Emissionen Scope 1	tCO ₂ e	15 352	16 234	–
CO ₂ -Emissionen Scope 2	tCO ₂ e	23 020	22 840	2 863
CO ₂ -Emissionen Scope 3	tCO ₂ e	n.a.	n.a.	28 366
Wasserverbrauch	m ³	888 586	874 334	722 407

¹ Der Wärmeverbrauch ist witterungsbereinigt auf Basis von Heizgradtagen

Aufteilung nach Wärme-Energiequelle



Aufteilung nach Stromherkunft

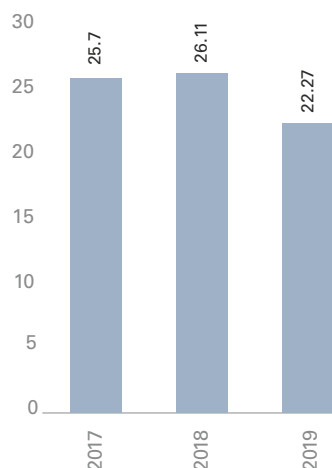


Energieintensität Gesamtportfolio
(inkl. Anteil Services in Objekten des Swiss
Prime Site-Portfolios) (witterungsbereinigt)^{1,2}
kWh/m²



■ Wärme ■ Strom

CO₂-Intensität Gesamtportfolio
(inkl. Anteil Services in Objekten des Swiss
Prime Site-Portfolios) (witterungsbereinigt)^{1,3}
in kg CO₂e/m²



Betrieblicher Ressourcenverbrauch Swiss Prime Site Immobilien¹

	Angaben in	2017	2018	2019
Gesamtenergieverbrauch Gebäude	kWh	395 143	373 466	381 469
Strom, erneuerbare Energie	kWh	247 635	235 745	231 338
Strom, konventionell	kWh	–	–	–
Heizöl HGT-bereinigt	kWh	–	–	–
Erdgas HGT-bereinigt	kWh	142 720	133 845	135 716
Holzenergie Holzschnitzel HGT-bereinigt	kWh	–	–	–
Holzenergie Pellets HGT-bereinigt	kWh	–	–	–
Fernwärme KVA HGT-bereinigt	kWh	4 788	3 876	14 415
Energieintensität ⁴	kWh/m ²	172.2	182.0	184.6
CO ₂ -Emissionen	tCO ₂ e	36	33.8	38.1
CO ₂ -Emissionen Scope 1	tCO ₂ e	32.5	30.5	24.7
CO ₂ -Emissionen Scope 2	tCO ₂ e	3.5	3.3	3.3
CO ₂ -Emissionen Scope 3	tCO ₂ e	n.a.	n.a.	10.1
Verbrauchsmaterial				
Frischfaserpapier	t	–	–	–
Recyclingpapier	t	2.49	1.63	0.93
Toner	Anzahl	174	77	63
Drucksachen auf Frischfaserpapier	t	–	–	–
Drucksachen auf Recyclingpapier	t	0.36	3.41	3.57
Wasserverbrauch	m ³	1 497	945	912

¹ 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.

² Die Energieintensität 2019 bezieht sich auf einen Gesamtenergieverbrauch von 214217917.4 kWh (Wärme: 126937312.3 kWh; Strom: 87280605.1 kWh) und eine Fläche von 1522650 m²

³ Die CO₂-Intensität 2019 bezieht sich auf Gesamtemissionen von 33903.8 tCO₂e und eine Gesamtfläche von 1522650 m²

⁴ Die Energieintensität 2019 bezieht sich auf eine Fläche von 2 067 m²

Betrieblicher Ressourcenverbrauch Wincasa

	Angaben in	2017	2018	2019
Gesamtenergieverbrauch Gebäude	kWh	3 328 773	3 776 403	3 890 917
Strom, erneuerbare Energie	kWh	823 092	1 229 054	1 174 846
Strom, konventionell	kWh	544 445	325 979	337 204
Heizöl HGT-bereinigt	kWh	153 780	88 986	92 051
Erdgas HGT-bereinigt	kWh	1 547 113	1 642 259	1 722 269
Holzenergie Holzschnitzel HGT-bereinigt	kWh	–	–	–
Holzenergie Pellets HGT-bereinigt	kWh	–	–	–
Fernwärme KVA HGT-bereinigt	kWh	260 343	490 125	564 547
Energieintensität ¹	kWh/m ²	143.5	156.4	159.4
CO ₂ -Emissionen	tCO ₂ e	493	502	672
CO ₂ -Emissionen Scope 1	tCO ₂ e	399	401	337
CO ₂ -Emissionen Scope 2	tCO ₂ e	94	101	175
CO ₂ -Emissionen Scope 3	tCO ₂ e	n.a.	n.a.	160
Verbrauchsmaterial				
Frischfaserpapier	t	33.37	30.09	24.04
Recyclingpapier	t	–	–	–
Toner	Anzahl	595	389	292
Drucksachen auf Frischfaserpapier	t	8.83	6.33	5.13
Drucksachen auf Recyclingpapier	t	–	–	–
Wasserverbrauch	m ³	15 558	17 465	17 801

¹ Die Energieintensität 2019 bezieht sich auf eine Fläche von 24 411 m²

Betrieblicher Ressourcenverbrauch Tertianum

	Angaben in	2017	2018	2019
Gesamtenergieverbrauch Gebäude ¹	kWh	50 649 341	49 261 204	71 234 466
Strom, erneuerbare Energie	kWh	20 202 939	21 295 215	22 838 931
Strom, konventionell	kWh	–	–	–
Heizöl HGT-bereinigt	kWh	7 881 983	4 806 519	8 433 415
Erdgas HGT-bereinigt	kWh	16 730 489	15 462 985	32 328 693
Holzenergie Holzschnitzel HGT-bereinigt	kWh	857 104	804 607	708 474
Holzenergie Pellets HGT-bereinigt	kWh	536 779	896 970	909 930
Fernwärme KVA HGT-bereinigt	kWh	4 440 047	5 994 909	6 015 023
Energieintensität ²	kWh/m ²	111.6	113.0	168.5
CO ₂ -Emissionen	tCO ₂ e	6 933	5 908	11 984
CO ₂ -Emissionen Scope 1	tCO ₂ e	6 211	5 005	7 999
CO ₂ -Emissionen Scope 2	tCO ₂ e	722	903	1 277
CO ₂ -Emissionen Scope 3	tCO ₂ e	n.a.	n.a.	2 708
Verbrauchsmaterial				
Frischfaserpapier	t	4	22.0	20.2
Recyclingpapier	t	0.03	1.0	0.6
Toner	Anzahl	1 314	1 493	1 585
Drucksachen auf Frischfaserpapier	t	46	17.3	19
Drucksachen auf Recyclingpapier	t	–	–	–
Wasserverbrauch	m ³	429 218	499 961	478 981

¹ 2019 wurde der Energieverbrauch mehrerer Liegenschaften in der Westschweiz erstmals gemessen. In den vergangenen Jahren wurde der Energieverbrauch dieser Liegenschaften auf der Grundlage von Annahmen geschätzt, die sich als zu optimistisch erwiesen. Der Gesamtenergieverbrauch nahm aus diesem Grund gegenüber 2018 deutlich zu.

² Die Energieintensität 2019 bezieht sich auf eine Fläche von 422 669 m²

Betrieblicher Ressourcenverbrauch Jelmolli

	Angaben in	2017	2018	2019
Gesamtenergieverbrauch Gebäude	kWh	12 663 691	9 397 242	3 579 840
Strom, erneuerbare Energie	kWh	8 295 249	8 044 918	3 110 241
Strom, konventionell	kWh	–	–	–
Heizöl HGT-bereinigt	kWh	3 923 915	154 612	–
Erdgas HGT-bereinigt	kWh	444 527	1 197 712	469 598
Holzenergie Holzschnitzel HGT-bereinigt	kWh	–	–	–
Holzenergie Pellets HGT-bereinigt	kWh	–	–	–
Fernwärme KVA HGT-bereinigt	kWh	–	–	–
Energieintensität ¹	kWh/m ²	344.4	255.6	243.4
CO ₂ -Emissionen	tCO ₂ e	1'382	440	149
CO ₂ -Emissionen Scope 1	tCO ₂ e	1 282	320	86
CO ₂ -Emissionen Scope 2	tCO ₂ e	100	121	4
CO ₂ -Emissionen Scope 3	tCO ₂ e	n.a.	n.a.	59
Verbrauchsmaterial				
Frischfaserpapier	t	6.72	6.72	5.35
Recyclingpapier	t	0.58	0.58	0.87
Toner	Anzahl	175	175	168
Drucksachen auf Frischfaserpapier	t	–	–	–
Drucksachen auf Recyclingpapier	t	–	–	–
Wasserverbrauch	m ³	39 775	33 448	34 750

¹ Die Energieintensität 2019 bezieht sich auf eine Fläche von 14 708 m²

Betrieblicher Ressourcenverbrauch Swiss Prime Site Solutions

	Angaben in	2018	2019
Gesamtenergieverbrauch Gebäude	kWh	44 310	41 854
Strom, erneuerbare Energie	kWh	27 970	25 382
Strom, konventionell	kWh	–	–
Heizöl HGT-bereinigt	kWh	–	–
Erdgas HGT-bereinigt	kWh	15 880	14 891
Holzenergie Holzschnitzel HGT-bereinigt	kWh	–	–
Holzenergie Pellets HGT-bereinigt	kWh	–	–
Fernwärme KVA HGT-bereinigt	kWh	460	1 582
Energieintensität ¹	kWh/m ²	182.0	184.6
CO ₂ -Emissionen	tCO ₂ e	4	4.2
CO ₂ -Emissionen Scope 1	tCO ₂ e	3.6	2.7
CO ₂ -Emissionen Scope 2	tCO ₂ e	0.4	0.4
CO ₂ -Emissionen Scope 3	tCO ₂ e	n.a.	1.1
Verbrauchsmaterial			
Frischfaserpapier	t	–	–
Recyclingpapier	t	0.22	0.22
Toner	Anzahl	10	10
Drucksachen auf Frischfaserpapier	t	–	–
Drucksachen auf Recyclingpapier	t	0.46	0.46
Wasserverbrauch	m ³	127	100

¹ Die Energieintensität 2019 bezieht sich auf eine Fläche von 227 m²

Soziale Themen

401 Beschäftigung

103-1 Managementansatz

103-2

103-3

Swiss Prime Site-Gruppe

Kompetente und engagierte Mitarbeitende sind ein zentraler Erfolgsfaktor, um die Herausforderungen der Zukunft zu meistern. Der mittel- und der langfristige Geschäftserfolg aller Gruppengesellschaften hängt auch 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.

Da es zunehmend schwieriger wird, qualifizierte und ambitionierte Mitarbeitende zu finden, legen alle Gruppengesellschaften grossen Wert darauf, aktiv ein attraktives Arbeitsumfeld zu gestalten. Swiss Prime Site fördert eine angemessene Work-Life-Balance durch flexible und eigenverantwortliche Arbeitszeiteinteilung. Flexible Arbeitsmodelle beinhalten Gleit- und Teilzeitarbeit, Homeoffice sowie mobiles Arbeiten. Zudem sind auf allen Hierarchiestufen ein Beschäftigungsgrad unter 100% sowie Job-sharing möglich. Bei Wincasa werden diese Modelle im Rahmen der #weworksmart-Initiative unterstützt.

Um den eigenen Nachwuchs zu fördern, werden Lernende ausgebildet und Talente durch spezifische Programme und Karriereplanungsinstrumente unterstützt. Massnahmen zur Begünstigung der Wertschätzungskultur und der Gesundheit der Mitarbeitenden tragen ebenso zu einem positiven Arbeitsklima bei. Im Berichtsjahr wurde unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte das Personalreglement modernisiert und bei Swiss Prime Site Immobilien sowie Swiss Prime Site Solutions eingeführt.

Durch einen regelmässigen Austausch zwischen den Gruppengesellschaften und Swiss Prime Site wird sichergestellt, dass die strategische Ausrichtung und die Massnahmen zielführend sind. Um die Effektivität des Managementansatzes zu prüfen, finden jährlich Mitarbeiterumfragen statt. Die Umfrage 2019 zeigte, dass die Zusammenarbeit innerhalb des Unternehmens sowie die Leistungsbeurteilung sehr geschätzt wird. Weiteres Optimierungspotenzial wurde im Bereich der Prozessverschlangung verortet.

Wincasa

Nachdem Wincasa 2018 sieben neuen Kulturdimensionen (kundenorientiert, unternehmerisch, eigenverantwortlich, lösungsorientiert, mutig, fördernd, verbindend) erarbeitete, fanden 2019 regelmässige Workshops statt, um diese zu vertiefen. Zudem führte das Unternehmen eine Zufriedenheitsumfrage mit allen

Kadermitarbeitenden durch. Ergänzt wurden diese Aktivitäten durch regelmässige Kadermeetings sowie Standortbesuche durch den CEO.

Tertianum

Bei Tertianum vertritt die Personalkommission (PEKO) die Interessen der Mitarbeitenden gegenüber der Geschäftsleitung und stellt damit die Mitwirkung der Arbeitnehmenden sicher. 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 2020 schrittweise eingeführt werden soll.

Jelmoli

Jelmoli hat im Berichtsjahr weitere Anstrengungen unternommen, um administrative Tätigkeiten zu digitalisieren und den Informationsfluss zu den Mitarbeitenden zu verbessern. Die den Mitarbeitenden zur Verfügung stehende App ermöglicht es beispielsweise, News und Informationen schnell und unkompliziert auf Smartphones zu lesen. Damit erreicht das Unternehmen, dass alle Mitarbeitenden über den gleichen Informationsstand verfügen. 2019 wurde die App weiterentwickelt, sodass nun beispielsweise Abwesenheitsmeldungen mit dem entsprechenden Arztzeugnis digital eingereicht werden können.

401-1 Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation

Swiss Prime Site ist bestrebt, durch die Ausrichtung an langfristige Unternehmensziele eine hohe Jobsicherheit zu gewährleisten und attraktive Arbeitsbedingungen zu schaffen. Es wird regelmässig geprüft, welche Massnahmen implementiert werden können, um die Fluktuationsrate zu senken. Hohe Fluktuationsraten stellen vor allem bei Jelmoli, Wincasa und Tertianum eine Herausforderung dar. Bei Jelmoli ist die Reduktion der Angestelltenfluktuation deshalb Teil der Zielvereinbarungen für im Verkauf tätige Kadermitarbeitende.

Reorganisationen werden ausschliesslich mit hohem Verantwortungsbewusstsein, Fürsorgepflicht und unter Berücksichtigung der individuellen Situationen von Mitarbeitenden geplant und umgesetzt. Befristete Anstellungsverhältnisse finden Anwendung bei den Traineeprogrammen oder dienen als Überbrückungslösungen bei unerwarteten Personalausfällen. Tertianum und Wincasa streben an, befristete Arbeitsverhältnisse nach Möglichkeit in eine Festanstellung zu überführen.

401-2 Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden

Durch attraktive Lohnmodelle und Lohnnebenleistungen bietet Swiss Prime Site 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.

Zusatzleistungen für die Mitarbeitenden von Swiss Prime Site umfassen beispielsweise Ermässigungen bei Jelmoli, Rabatte bei Versicherungen, Restaurants oder Vergütungen bei der Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel. Zudem bestehen Programme für variable Lohnkomponenten, Aktienbeteiligungen, Pensionskassenleistungen, Jubiläumstage sowie geschenkte Weihnachtstage. Krankentaggeldversicherungen sind ebenfalls vorgegeben. Swiss Prime Site hat 2019 ausserdem die Regelungen bezüglich Vaterschaftsurlaub zum Vorteil der Arbeitnehmenden angepasst.

Jelmoli bietet ihren Mitarbeitenden externe Anlaufstellen zur Bewältigung von privaten Problemen. Dies gilt zum Beispiel für Angelegenheiten betreffend die Kinderbetreuung oder die Pflege von Angehörigen. In solchen Fällen können Mitarbeitende zudem Gebrauch von Sonderurlaub im Rahmen von drei Absenztagen machen. Sollte es eine Situation erfordern, steht allen Mitarbeitenden zudem die anonyme Integrity Line zur Verfügung.

Im Berichtsjahr bot Wincasa zum ersten Mal die Möglichkeit zum Ferienkauf an. Insgesamt wurde das Angebot von 112 Mitarbeitenden genutzt.

403 Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz

103-1 Managementansatz

103-2

103-3

Swiss Prime Site-Gruppe

Die Arbeitssicherheit und die Gesundheit der Mitarbeitenden haben bei Swiss Prime Site einen sehr hohen Stellenwert, denn gerade in kleineren Teams sind Ausfälle aufgrund der individuellen Kompetenzen nur schwer zu kompensieren. Die branchenüblichen Vorschriften und Regelungen werden durch unternehmensinterne Vorschriften konkretisiert und ergänzt. Zur Erhöhung der Arbeitssicherheit und zur Verbesserung der Gesundheitsprävention werden Schulungen durchgeführt, die den Bereich der verhaltensbasierten Sicherheit stärken. Evakuierungsübungen fördern zudem das Bewusstsein für die Thematik. Grundsätzlich sind Arbeitsplätze von Mitarbeitenden der Swiss Prime Site

gesundheitsfreundlich eingerichtet. Sofern erwünscht, können sich Mitarbeitende beispielsweise kostenfrei gegen die Grippe impfen lassen.

Bei Beschwerden betreffend Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz 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. Verantwortlich für den Schutz der Mitarbeitenden sind die Linienvorgesetzten, die Abteilung Human Resources sowie Sicherheitsbeauftragte. Durch Gespräche mit Mitarbeitenden und das Monitoring der Absenzzrate wird regelmässig geprüft, ob Massnahmen zielführend sind.

Tertianum

Für Mitarbeitende von Tertianum ist das Thema besonders wichtig, da die Arbeit in der Pflege sehr anspruchsvoll ist. Seit 2017 sind alle Geschäftsführer gleichzeitig auch als Haus-Sicherheitsbeauftragte tätig. Sie werden durch einen vom Bundesamt für Gesundheit anerkannten internen Spezialisten für Arbeitssicherheit & Gesundheitsschutz geschult, instruiert und auditiert. Die Umsetzung von Richtlinien der Eidgenössischen Koordinationskommission für Arbeitssicherheit (EKAS) wird ebenfalls durch diese Personen koordiniert.

Bei Tertianum werden jährliche Sicherheitsziele definiert. Im Berichtsjahr wurde für jeden Betrieb das Evakuierungskonzept aktualisiert und die Mitarbeitenden entsprechend geschult. Alle zwei Jahre finden Sicherheitsaudits durch den Sicherheitsbeauftragten der Swiss Prime Site-Gruppe statt. Weitere Audits finden regelmässig nach den Vorgaben der EKAS 6508 statt. Bisher wurden bereits 18 Betriebe durch die kantonalen Arbeitsinspektorate auditiert und mit sehr guten Berichten beurteilt. Des Weiteren sind sämtliche Lieferanten und Auftragnehmer von Tertianum in das Gesundheits- und Arbeitssicherheitssystem integriert.

Wincasa

Auch Wincasa orientiert sich an den EKAS-Richtlinien und strebt eine Absenzzate von unter 3% an. Um dieses Ziel zu erreichen, werden beispielsweise Rückkehr- und Gesundheitssprache geführt. Zudem haben im Berichtsjahr sämtliche neu eingetretenen Kaderpersonen einen Workshop in gesundheitsorientierter Führung durchlaufen. Mitarbeitende haben E-Learnings zum Thema Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz absolviert. Zudem fördert Wincasa die Gesundheit der Mitarbeitenden durch die Schaffung von Ruheräumen, mit der Unterstützung von Ernährungs- und Stoffwechselberatungen, Gesundheitsaktionen wie bike2work und Vorzugskonditionen bei Fitnesscentern.

Jelmoli

Bei Jelmoli werden die Arbeitssicherheit und der Gesundheitsschutz durch das Arbeitsinspektorat der Stadt Zürich laufend kontrolliert. Die Kontrolle deckt beispielsweise den Brandschutz, Evakuierungspläne, Notfallkonzepte und Fluchtwege ab.

403-2 Art und Rate der Verletzungen, Berufskrankheiten, Arbeitsausfalltage, Abwesenheit und Zahl der arbeitsbedingten Todesfälle

Siehe Mitarbeiterkennzahlen.

403-3 Mitarbeiter mit einem hohen Auftreten von oder Risiko für Krankheiten, die mit ihrer beruflichen Tätigkeit in Verbindung stehen

Tertianum

Die langen Arbeits- und Präsenzzeiten, die körperliche Belastung in der alltäglichen Pflegearbeit sowie der durch Todesfälle der Gäste bedingte emotionale Stress führen zu branchentypisch hohen Absenz- und Fluktuationsraten bei Tertianum. Aufgrund dessen ist ein gutes betriebliches Gesundheitsmanagement unabdingbar. Die Mitarbeitenden werden durch Zeiterfassung, Rückkehrgespräche, Care Management, medizinische Untersuchungen sowie Schutzimpfungen bestmöglich geschützt. Weitere systematische Massnahmen sind geplant. Insbesondere wird vermehrt Fokus auf die kooperative Führung von Mitarbeitenden gelegt, um die Fluktuationsraten zu reduzieren.

404 Aus- und Weiterbildung

103-1 Managementansatz

103-2

103-3

Swiss Prime Site-Gruppe

Die Aus- und Weiterbildung der Mitarbeitenden ist zentral, um die strategische Weiterentwicklung von Swiss Prime Site voranzutreiben und die Arbeitgebermarke zu stärken. Der stetige Wandel in der Arbeitswelt und veränderte Anforderungen bedürfen eines vielfältigen Aus- und Weiterbildungsangebots. Daher investiert Swiss Prime Site intensiv in die systematische Weiterentwicklung der Mitarbeitenden.

Abgeleitet von den Unternehmenszielen, dem Bedarf und den bereits vorhandenen und künftig erwarteten Fähigkeiten der Mitarbeitenden werden Schulungs- und Ausbildungsprogramme identifiziert. Dabei werden auch die persönlichen Ziele der Mitarbeitenden berücksichtigt. Durch die jährlichen Zielvereinbarungen und Beurteilungsgespräche stellt Swiss Prime Site sicher, dass der Schulungsinhalt möglichst gut auf die Bedürfnisse der einzelnen Mitarbeitenden und des Tätigkeitsbereichs abgestimmt ist. Mitarbeitende profitieren grundsätzlich von jährlich mindestens

drei bezahlten Absenztagen für die Aus- und Weiterbildung. Die Kosten für die Aus- und Weiterbildung werden weitgehend übernommen. Die Verantwortlichkeit liegt bei den Vorgesetzten und der Personalentwicklung der Abteilung Human Resources.

Alle internen Kurse werden unter Zuhilfenahme des Learning-Management-Systems sowie auf Excel-Basis systematisch evaluiert und ausgewertet. Die Instruktoren erhalten Feedback und werden im Bedarfsfall kontaktiert, um das Konzept anzupassen und zu verbessern. Externe Kurse werden ebenfalls durch kontinuierliches Feedback und situative Gespräche mit Kursteilnehmenden überprüft.

Wincasa

Bei Wincasa können sich Mitarbeitende via Learning-Management-System über die aktuellen Schulungsprogramme informieren und eigenständig für Kurse einschreiben. Vereinzelt gibt es Coachings, die gemeinsam mit dem Vorgesetzten organisiert werden. Einzelne Bereiche profitierten im Berichtsjahr ausserdem von massgeschneiderten Weiterbildungsprogrammen. So führte der Bereich Construction beispielsweise eine Führungswerkstatt zu abteilungsspezifischen Themen durch. Ferner werden im Talent Pool-Programm individuell zugeschnittene Schulungen unter Berücksichtigung der Transformation und der Kulturdimensionen angeboten. Das Training «Absenzmanagement» wurde speziell für Führungskräfte erarbeitet, um krankheits- oder unfallbedingte Absenzen optimal begleiten zu können.

Tertianum

Um den steigenden Bedarf an Fachkräften zu decken, setzt Tertianum insbesondere auf die Bindung und die Aus- und Weiterbildung der Mitarbeitenden. Im Berichtsjahr führte Tertianum die Zusammenarbeit mit Careum erfolgreich weiter. Careum, eine spezialisierte Weiterbildungsinstitution im Gesundheits- und Sozialwesen, übernimmt für Tertianum die Organisation, Administration und Unterstützung bei der konzeptionellen Planung und Entwicklung des Weiterbildungsangebots. Dies umfasst die Bereiche Pflege, Mitarbeiterführung, Berufsbildung, Gästebetreuung, Gastronomie, Informatik, Administration und Technik. Das Weiterbildungsangebot richtet sich an Fach- und Führungspersonen in allen Bereichen. Des Weiteren wurde eine neue Stelle explizit für die Koordination der Weiterbildungsangebote geschaffen. Ziel ist es, die Organisation und das Angebot weiter zu professionalisieren.

404-1 Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten

Siehe Kennzahlen der Gruppengesellschaften.

404-2 Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe

Swiss Prime Site-Gruppe

Zweimal jährlich finden für neu eintretende Kadermitarbeitende Welcome Days statt. Einmal pro Jahr organisiert Swiss Prime Site ausserdem einen Kadertag für alle Kadermitarbeitende. Diese Veranstaltungen bieten den Gruppengesellschaften die Möglichkeit, sich den neuen Mitarbeitenden vorzustellen. Zudem fördern sie das Bewusstsein für die Vielfalt innerhalb der Gruppe und bieten Gelegenheit zur informellen Netzwerkbildung. Die Kurse «Erste 100 Tage im neuen Job» sowie «Erste 100 Tage als Führungskraft» unterstützen Mitarbeitende beim Einstieg in eine neue Position. Zudem bietet Swiss Prime Site älteren Mitarbeitenden Pensionsvorbereitungskurse an, um sie beim Übergang vom Berufsleben in den Ruhestand zu unterstützen.

Seit 2017 besteht ein gruppenweites Leadership-Programm, das ein gemeinsames Führungsverständnis etablieren und den gegenseitigen Austausch fördern soll. Neben praxisorientierten Führungsinstrumenten werden auch die Unternehmenswerte sowie adäquate Führungsstile vermittelt und vertieft. Im Berichtsjahr wurde das Programm durch das Modul «Change Management» ergänzt. Bereits über 80 Kadermitarbeitende haben die ersten drei Module des Leadership-Programms absolviert. Ein weiterer Ausbau ist für das Jahr 2020 angedacht. Der Fokus wird auf dem Lernen mit neuen Medien, Arbeiten im Homeoffice sowie auf der Rekrutierung liegen. Ebenfalls ist geplant, den Mitarbeitenden, Zugang zur LinkedIn-Learning-Plattform bereitzustellen.

Wincasa

Wincasa konzentrierte sich im Berichtsjahr auf Schulungen in Zusammenhang mit der Digitalisierung und dem Umgang mit neuen Technologien. Zusätzlich standen die Themen agile Projektentwicklung, Transformation und Kulturentwicklung im Fokus. Im Rahmen des Mentoring@Transition-Programms wurden im Berichtsjahr 14 Mentoren in zwei Schulungen ausgebildet. Daneben wurden Schulungen zu unterschiedlichen juristischen Themen wie beispielsweise dem Mietrecht durchgeführt.

Wincasa strebt an, bis 2020 die Anzahl der jährlich zur Verfügung gestellten Ausbildungsstunden auf mindestens acht Stunden pro FTE zu erhöhen.

Tertianum

Tertianum konnte 2019 eine grosse Anzahl an Weiterbildungen für Pflegefachkräfte sowie für die Mitarbeitenden in den Bereichen Hauswirtschaft, Service, Küche und Facility Management anbieten. Zudem wurde im Berichtsjahr ein Lehrlingslager durchgeführt.

Jelmoli

Bei Jelmoli standen 2019 vor allem Verkaufstrainings sowie Sprachkurse im Vordergrund. Damit soll sichergestellt werden, dass die hohen Kundenansprüche stets erfüllt werden können. Ziel ist es insbesondere, Touristen kompetent in deren Muttersprache bedienen zu können.

Swiss Prime Site Solutions

Swiss Prime Site Solutions unterstützt die Mitarbeitenden gezielt in ihrer Weiterbildung mit dem Ziel, die Dienstleistungsqualität weiter zu verbessern. Geförderte Massnahmen bezogen sich vor allem auf Fach- und Führungskompetenzen sowie Sprachkenntnisse, wobei auch individuelle Interessen berücksichtigt wurden.

404-3 Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmässige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten

Bei Swiss Prime Site werden die individuellen Entwicklungs- und Ausbildungsziele im Rahmen der jährlichen Beurteilungsgespräche definiert.

405 Diversität und Chancengleichheit

103-1 Managementansatz

103-2

103-3

Swiss Prime Site-Gruppe

Gleichbehandlung und Chancengleichheit bilden die Basis für ein respektvolles und leistungsfähiges Arbeitsklima. Vielfalt – in Form von Menschen, Meinungen und Erfahrungen – wird gruppenweit gefördert. Als verbindliche Leitlinie für den Umgang miteinander dienen die gruppenweiten Unternehmenswerte und der Verhaltenskodex. Swiss Prime Site anerkennt zudem die «Women's Empowerment Principles» der Vereinten Nationen und verweist im Rahmen des GRI-Berichts auf die Aktivitäten zu den verschiedenen Prinzipien (siehe GRI 401, 404, 405, 406).

Im Berichtsjahr wurde bei Swiss Prime Site Immobilien und Wincasa die Lohngleichheit zwischen Mann und Frau mithilfe des Logib-Tools des Bundes geprüft. Die Überprüfung der Lohngleichheit wird in den kommenden Jahren kontinuierlich weitergeführt und – wo nötig – entsprechende Massnahmen abgeleitet. Um Chancengleichheit in der Praxis tatsächlich umzusetzen, spielen jedoch weitere Faktoren wie faire Rekrutierungsverfahren sowie die Bereitstellung flexibler Arbeitsmodelle eine zentrale Rolle (siehe auch GRI 401 Beschäftigung).

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.

Wincasa

Die Lohnanalyse bei Wincasa ergab, dass das Unternehmen im Vergleich zum Branchenbenchmark marktkonforme Löhne zahlt. Bei einigen Funktionsgruppen sowie Spezialisten (z.B. Informatik, Baumanagement, Sachbearbeitung) werden 2020 jedoch regional bedingte, strukturelle Lohnanpassungen notwendig sein. Ein weiterer Grund für die Korrekturen ist der geplante Umzug des Wincasa Hauptsitzes von Winterthur nach Zürich.

Wincasa verfolgt das Ziel, den Frauenanteil in Führungsrollen bis 2020 auf mindestens 50% zu heben.

Tertianum

Tertianum arbeitete im Berichtsjahr an einem neuen Lohnsystem, das 2020 eingeführt wird. Die neuen Lohnkurven werden über Zeit mit einem internen Benchmark verglichen und angepasst. Dadurch wird dielohneinstufung einheitlicher geregelt und führt so zu mehr Fairness und Transparenz

405-1 Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten

Siehe Mitarbeiterkennzahlen.

406 Nichtdiskriminierung

103-1 Managementansatz

103-2

103-3

Swiss Prime Site erachtet einen offenen und respektvollen Umgang miteinander als massgebende Grundlage für die erfolgreiche Zusammenarbeit, sowohl innerhalb des Unternehmens als auch mit Dritten. Der Grundsatz der Nichtdiskriminierung ist im gruppenweit gültigen Verhaltenskodex festgelegt, der über anwendbare Gesetze und Richtlinien hinausgeht.

Unter dem Prinzip der Nichtdiskriminierung versteht Swiss Prime Site einerseits, allen Mitarbeitenden die gleichen Chancen zu ermöglichen, die in ihrem oder seinem Umfeld möglich sind. Es beinhaltet andererseits das Verbot der Benachteiligung oder Herabwürdigung von Gruppen oder einzelner Personen aufgrund des Geschlechts, der Nationalität, der sexuellen Orientierung, der Religion, des Alters, des Familienstands, der Gesinnung, der sozialen Herkunft, oder körperlicher sowie geistiger Beeinträchtigung. Dies gilt für alle Bereiche, wie unter anderem für die Rekrutierung, Beförderung, Aus- und Weiterbildung sowie Lohnungleichheit.

In den neuen, gruppenweit gültigen Allgemeinen Arbeitsvertraglichen Bestimmungen sowie im Verhaltenskodex bekennt sich Swiss Prime Site zum Schutz der Persönlichkeit und Integrität der Mitarbeitenden. Dazu gehören die Beachtung und die Rücksicht auf die Persönlichkeit, Gesundheit und Integrität jedes Mitarbeitenden. Die Swiss Prime Site-Gruppe verurteilt und verbietet ungerechte Behandlungen, Mobbing, sexuelle Belästigung oder Diskriminierung jeglicher Art. Sie setzt sich dafür ein, dass Mitarbeitende sich wehren können, ohne dass ihnen Nachteile daraus entstehen. Allen Mitarbeitenden der Gruppe steht als anonymer Hinweis- und Beschwerdeweg die Integrity Line zur Verfügung.

406-1 Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemassnahmen

2019 wurden gruppenweit keine Diskriminierungsfälle festgestellt.

308 Umweltbewertung der Lieferanten

414 Soziale Bewertung der Lieferanten

103-1 Managementansatz

103-2

103-3

Swiss Prime Site-Gruppe

Swiss Prime Site ist sich bewusst, dass auch die Beschaffung nachhaltig ausgestaltet werden muss, um einem umfassenden Ansatz unternehmerischer Verantwortung gerecht zu werden. Durch die sorgfältige Auswahl der Lieferanten sowie vertragliche Verpflichtungen stellt Swiss Prime Site sicher, dass sozialen und ökologischen Aspekten entlang der Lieferkette Rechnung getragen wird. Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Lieferanten enthalten Vorgaben zu Qualitätsmanagement, Arbeitssicherheit und Arbeitsbedingungen. Dabei stützt sich Swiss Prime Site unter anderem auf international anerkannte Menschenrechtsprinzipien wie die Allgemeine Erklärung der Menschenrechte (siehe auch GRI 102-9 Lieferkette).

Swiss Prime Site Immobilien

Swiss Prime Site Immobilien überträgt die Pflicht zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben bezüglich Arbeitssicherheit vollumfänglich den Totalunternehmern und deren Subunternehmen, 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.

Bei allen verwendeten Materialien wie beispielsweise Teppichen, Fassaden und Edelholzverkleidungen 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 wer-

den. Entsprechende Zertifizierungen und Selbstdeklarationen werden eingefordert, um die Lieferanten für diese Themen zu sensibilisieren. Zudem haben Lieferanten nachzuweisen, dass in der gesamten Produktions- sowie Beschaffungskette unethisches Verhalten wie beispielsweise Kinder- oder Zwangsarbeit, Belästigung, missbräuchliches Verhalten oder Ausbeutung ausgeschlossen werden kann. Rohstoffe und Materialien werden, soweit möglich, aus lokaler respektive inländischer Erzeugung beschafft.

Wincasa

Wincasa legt vor allem Wert darauf, Geschäftspartner und Lieferanten mit gleichen Wertvorstellungen zu engagieren. Hierfür berücksichtigt Wincasa unter anderem auch gängige Nachhaltigkeitskriterien. Die Anwendung dieser hängt im Einzelfall von den Bedürfnissen und Vorgaben der Eigentümer ab. Auf Wunsch wird das Standardvertragswerk um entsprechende Klauseln zu sozialen oder ökologischen Themen ergänzt. Ein Beispiel dafür war die Ausarbeitung eines Rahmenvertrags für Maler und Bodenleger für ein komplettes Portfolio eines Gebäudeeigners. Dabei wurde besonders grosser Wert auf ökologische und soziale Aspekte gelegt. Unter anderem wurde festgelegt, dass, wo möglich, regionale Produkte zu bevorzugen sind, welche geringe Lösungsmittelkonzentrationen enthalten. Ohne zusätzliche Vorgaben, bewegt sich Wincasa im gesetzlich vorgegebenen Rahmen.

Im Berichtsjahr wurde zudem erstmals das neue Qualitätsmanagementsystem für handwerkliche und bautechnische Arbeiten eingesetzt, das zukünftig auch Nachhaltigkeitskriterien enthalten wird. Die Kriterien schreiben typischerweise Zertifizierungen in den Bereichen Qualitätsmanagement (ISO 9001), Umweltmanagement (ISO 14000) oder Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz (OHSAS 18001) vor. Je nach Tätigkeit gehören auch spezifische Auszeichnungen in den Bereichen Brandschutz, Aufzugsanlagen oder Kälteanlagen dazu.

Jelmoli

Bei der Beschaffung von Lebensmitteln stehen für Jelmoli ökologische, bei Textil- und Haushaltsprodukten vor allem soziale Aspekte im Vordergrund. Dies begründet sich damit, dass die Arbeitsbedingungen in den globalen Produktionsländern teilweise problematisch sind. Durch die Positionierung im oberen Marktsegment steht Jelmoli gerade im Textilbereich nicht nur mit den Lieferanten, sondern auch mit den in Europa tätigen Produzenten in Kontakt. Jelmoli hat 2019 ein System zur Vereinheitlichung und Vereinfachung der Einkaufsverhandlungen eingeführt, wobei Kriterien der Nachhaltigkeit und Ethik berücksichtigt werden. Im Rahmen des Risiko-Assessments werden Lieferanten nach ihren Partnerschaften mit NGOs sowie nach ihren Nachhaltigkeits- und Ethikkodizes befragt. Zudem erfasst Jelmoli systematisch, welche

Labels die einzelnen Marken berücksichtigen. Beispielsweise wird auf die Zertifizierung «Fair Trade» oder «FSC» geachtet.

Tertianum

Tertianum verfolgt einen ähnlichen Ansatz. Die Einkaufsstrategie des Unternehmens schreibt vor, dass bei der Erstbeschaffung Waren und Produkte bevorzugt werden, die ethischen und ökologischen Standards entsprechen und deren Lieferung und Entsorgung möglichst umweltschonend ist. Zudem wird ab 2020 ein Verhaltenskodex für Vertragspartner implementiert. Dieser adressiert Themen wie zum Beispiel das Verbot von Kinder- oder Zwangsarbeit, Vereinigungsfreiheit und Tarifverhandlungen, Nichtdiskriminierung sowie faire Löhne und Arbeitszeiten für die Mitarbeitenden von Lieferanten.

308-1 Neue Lieferanten, die anhand von Umweltkriterien bewertet wurden

414-1 Neue Lieferanten, die anhand von sozialen Kriterien bewertet wurden

Bei Wincasa werden circa 30% der beauftragten Lieferanten in zentral verwalteten Rahmenverträgen nach sozialen und ökologischen Kriterien überprüft. Mit dem neuen Qualitätsmanagementsystem kann diese Quote auf über 50% der Lieferanten erhöht werden. Die übrige Beschaffung erfolgt dezentral und wird daher nicht durch die Abteilung Einkauf kontrolliert.

416 Kundengesundheit und -sicherheit

103-1 Managementansatz

103-2

103-3

Swiss Prime Site-Gruppe

Das Handeln von Swiss Prime Site stellt die Bedürfnisse und das Wohlbefinden der Kunden in den Mittelpunkt. Physische Gesundheitsrisiken werden bei Swiss Prime Site durch die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften sowie Kontrollen durch die entsprechenden Amts- und Kontrollorgane (zum Beispiel Arbeits- und Sicherheitsinspektorat, Brandschutzinspektorat, SUVA usw.) sichergestellt.

Swiss Prime Site Immobilien

Bei Swiss Prime Site Immobilien und Swiss Prime Site Solutions 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 Auswirkungen wird über Werkverträge mit den Lieferanten sichergestellt.

Wincasa führt für Swiss Prime Site Immobilien präventive Massnahmen wie beispielsweise Evakuationsübungen und Tests der Feueralarmsysteme durch und erstellt objektbezogene Sicherheitskonzepte für Liegenschaften mit erhöhtem Gefährdungsrisiko. Mieterspezifische Bedürfnisse in Zusammenhang mit Zutrittskontrollen oder technisch redundante Systeme, wie beispielsweise der Einbau von Notstromaggregaten, werden ebenfalls berücksichtigt.

Das Thema Sicherheit umfasst auch Natur- und Umweltrisiken. 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 Akquisitionen findet die Bewertung der Umweltrisiken im Rahmen der Due-Diligence-Prüfung statt. Die Bestandsimmobilien werden auf ihre Erdbebensicherheit hin überprüft.

Wincasa

Bei Wincasa resultieren je nach Mandat und Vorgaben des jeweiligen Immobilieneigentümers verschiedene Aufgaben, wie beispielsweise die Erstellung von Safety-and-Security-Konzepten, die Erstellung von Kontroll- und Zustandsberichten über Objekte sowie Projekte betreffend Erdbebenertüchtigung. Sämtliche Liegenschaften werden durch ausgebildete Bewirtschafter betreut. Sie stellen sicher, dass alle anwendbaren Sicherheitsvorschriften (z.B. betreffend Hygiene, Lärm, Licht, Emissionen, Anwendung von Chemikalien usw.) eingehalten werden.

Tertianum

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.

Jelmoli

Jelmoli stellt die Gesundheit und die Sicherheit der Kunden sowohl durch bauliche Massnahmen in der und um die Immobilie als auch durch die Qualität der verkauften Produkte sicher. Für die Sicherheit sind bei Jelmoli nicht nur die sechs intern geschulten Sanitäter und die Sicherheitsverantwortlichen auf den Stockwerken zuständig: Alle Mitarbeitenden übernehmen Verantwortung gegenüber den Kunden und kennen das Sicherheitskonzept des Hauses. Bei Jelmoli finden einmal jährlich unangekündigte, amt-

liche Kontrollen statt. Dabei werden auch einzelne Produkte geprüft. Der Lieferantenkodex schafft zudem die Grundlage für Jelmoli, Produkte hinsichtlich Qualität, Gesundheit und Sicherheit einer eigenen Prüfung zu unterziehen.

416-1 Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und Sicherheit

Wincasa

Wincasa überprüft im Rahmen des internen Kontrollsystems jedes Jahr Liegenschaften nach Sicherheitsgesichtspunkten. Zudem wird jährlich geprüft, ob Centerliegenschaften die vorgeschriebenen Sicherheitsübungen und Schulungen durchführen – bei Grosscentern durch Kontrollen, bei kleineren Centern durch Stichproben. Im eigenen Betrieb verfügt Wincasa über ein Notfallhandbuch.

2019 führte Wincasa mit der Gebäudeversicherung einen Workshop durch, um die Sicherheit der Gewerbemieten und deren Kunden zu verbessern, indem die Kommunikation zwischen Eigentümer, Eigentümervertreter, Facility Manager und Mieter transparent aufgezeigt wird.

Tertianum

Um die Servicequalität weiter zu verbessern, orientiert sich Tertianum am ISO 9001-Standard. Die ISO-Zertifizierung wurde bereits in der Westschweiz und im Kanton Graubünden durchgeführt. Die Überprüfung sämtlicher 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.

Jelmoli

Bei Jelmoli wurden im Berichtsjahr insgesamt zwei Evakuationsübungen durchgeführt, die erfolgreich verliefen. Diejenigen Mitarbeitenden, die im Evakuationsfall eine Zonenverantwortung haben, werden viermal jährlich geschult und getestet.

417 Marketing und Kennzeichnung

103-1 Managementansatz

103-2

103-3

Swiss Prime Site-Gruppe

Transparente Informationen für Kunden und Mieter sind für die Swiss Prime Site-Gruppe entscheidend, um auf dem Markt glaubwürdig zu agieren und Vertrauen zu schaffen.

Jelmoli

Die sachgerechte Produktdeklaration und die umfassende Information der Kunden sind insbesondere bei Jelmoli von Bedeutung. Negative Auswirkungen auf die Kunden durch fehlerhafte oder ungenügende Produktinformationen stellen für Jelmoli ein gewichtiges Reputationsrisiko dar. Die hohe Verfügbarkeit von Informationen, gerade in den sozialen Medien, schafft zudem eine enorme Transparenz, weshalb Unzulänglichkeiten bei Produkten oder im Service umgehend Resonanz in der Öffentlichkeit auslösen können. Im Rahmen amtlicher Kontrollen wird die korrekte Etikettierung regelmässig überprüft.

Tertianum

Tertianum übernimmt mit der Betreuung von teils pflegebedürftigen Menschen eine ausserordentlich grosse Verantwortung, die eine genaue Definition der zu erbringenden Leistungen, Risiken und Risikominderungsmaßnahmen 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 bestehen diverse Bewilligungshürden und es gilt, die zahlreichen regulatorischen Vorgaben jederzeit einzuhalten.

Swiss Prime Site Solutions

Bei Swiss Prime Site Solutions wird sichergestellt, dass ihre Kunden über genügend Informationen verfügen, um fundierte Investitionsentscheide zu treffen. Transparenz wird durch Informationen auf der Homepage, Präsentationen, Prospekte und die Berichterstattung gewährleistet.

417-1 Anforderungen für die Produkt- und Dienstleistungsinformationen und Kennzeichnung

Jelmoli

Bei Jelmoli besteht eine Deklarationspflicht unter anderem bei Lebensmitteln, Körperpflegeprodukten und Haushaltsgeräten, und sie 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 Pflicht zur umfassenden Produktdeklaration sieht Jelmoli primär bei den Herstellern und den Lieferanten. Wenn die Deklarationen unvollständig oder unglaubwürdig sind, setzt Jelmoli alles daran, die fehlenden Informationen zu beschaffen, oder trifft weitere präventive Massnahmen, wenn es sich um sensitive Produktkategorien handelt. In letzter Instanz zieht Jelmoli auch Vertragskündigungen in Erwägung.

Tertianum

Bei Tertianum ist vor allem das Erwachsenenschutzrecht bestimmend. Es regelt, wer im Fall einer festgestellten Urteilsunfähigkeit die Interessen des Gastes vertritt und welche medizinischen Massnahmen durchgeführt werden dürfen. Auch Medikamente 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.

CRE8 Zertifizierung und Labels

Swiss Prime Site Immobilien

Die Nachfrage nach energieeffizienten und ökologischen Immobilien steigt. Immer mehr Nutzer legen Wert auf Umweltlabels. Swiss Prime Site Immobilien prüft deshalb bei jedem Objekt individuell, welches Label sinnvollerweise angestrebt werden sollte. Grundsätzlich orientiert sich das Unternehmen bei allen Projekten am umfassenden Kriterienkatalog des Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Ende 2019 verfügten 7 Objekte über ein Nachhaltigkeitslabel, was einem Flächenanteil von 15% entspricht. Zu den bereits Minergie®, LEED- oder DGNB-zertifizierten Liegenschaften gehören beispielsweise der Hauptsitz der Schweizerischen Post in Bern, der Prime Tower, die Liegenschaft SkyKey und der Medienpark in Zürich, der Stüchi Park in Basel sowie die von Siemens genutzten Gebäude Opus 1 und Opus 2 in Zug. 2019 wurde zudem das Projekt Schönbürg am ehemaligen Hauptsitz der Schweizerischen Post in Bern nach SNBS-Kriterien umgebaut. Auch beim grössten Entwicklungsprojekt in Genf, Alto Pont Rouge, orientiert sich das Unternehmen an den Vorgaben von SNBS und strebt die Zertifizierung nach Fertigstellung bis 2022 an.

Weitere sozial- und umweltverträgliche Angebote

Auch die weiteren Gruppengesellschaften sind bestrebt, im Rahmen ihrer Möglichkeiten Angebote mit explizit sozialem oder ökologischem Mehrwert anzubieten. Wincasa arbeitet beispielsweise mit der Stiftung Domicil zusammen, die für sozial und wirtschaftlich benachteiligte Personen Wohnungen organisiert und bei Bedarf als Bürge auftritt.

Auch Jelmoli plant, das Angebot an umweltfreundlichen Produkten zu erweitern, ist bei der Selektion jedoch stark von den einzelnen Marken im Hochpreissegment abhängig. Noch gibt es nur einige wenige Produkte, die in das Sortiment von Jelmoli passen und sich gleichzeitig durch einen ökologischen Mehrwert besonders auszeichnen.

Swiss Prime Site Solutions orientiert sich bei den Investitionen in sozial- und umweltverträgliche Angebote an den Vorgaben der Swiss Prime Anlagengestiftung sowie der Nachfrage am Markt. Bei

grösseren Wohnbauprojekten wie beispielsweise der Überbauung Riverside in Zuchwil bei Solothurn achtet das Unternehmen auf eine gute Durchmischung der Mieter und bietet deshalb bewusst auch Wohnungen für Personen und Familien mit tieferem Einkommen an. Zudem versteht sich Swiss Prime Site Solutions als urbaner Katalysator und ist somit bestrebt, in unterschiedliche Nutzungen zu investieren. Dies schliesst beispielsweise Liegenschaften im Bereich studentisches Wohnen oder Bildung mit ein.

418 Schutz der Kundendaten

103-1 Managementansatz

103-2

103-3

Swiss Prime Site-Gruppe

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. Das Informationssicherheits- und Datenschutzkonzept von Swiss Prime Site legt fest, wie Informationssicherheit und Datenschutz aufrechterhalten und kontinuierlich verbessert werden können.

In Bezug auf die Mitarbeitenden bekennt sich Swiss Prime Site in den Allgemeinen Arbeitsvertraglichen Bestimmungen (AAB) explizit zum Datenschutz und zur Vertraulichkeit von persönlichen Daten. Sie führt über jeden Mitarbeitenden ein Personaldossier und trifft sämtliche angemessenen Massnahmen, um die Daten der Mitarbeitenden vor unbefugter Weitergabe und unberechtigtem Zugriff zu schützen. Zudem vergewissert sie sich über die Richtigkeit der bearbeiteten Personendaten und überprüft sie in regelmässigen Abständen auf ihre Aktualität. Bei fehlerhaften Personendaten kann der Mitarbeitende eine Berichtigung verlangen. Die Mitarbeitenden haben zudem das Recht, Einsicht in ihr Personaldossier zu verlangen. Das Bekenntnis zum Datenschutz hat Swiss Prime Site in weiteren Regularien konkretisiert. Verstösse gegen die Datensicherheit können jederzeit über die Integrity Line gemeldet werden.

Alle Gruppengesellschaften prüfen bei jeglichen Datenbearbeitungsvorgängen, ob diese in den Geltungsbereich der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) fallen. Ist eine Gruppengesellschaft im Anwendungsbereich der DSGVO tätig, stellt sie sicher, dass sie die Grundsätze der DSGVO einhält und die Rechte der betroffenen Person entsprechend gewährleistet.

Wincasa

Aufgrund erhöhter Sicherheitsanforderungen seitens der Kunden transferierte Wincasa ihre Kundendaten per 1. Oktober 2019 auf einen Microsoft Server in der Schweiz. Daneben stärkte Wincasa 2019 die Datensicherheit durch eine Reihe von Massnahmen. Das Unternehmen führte für alle neuen Mitarbeitenden eine Einführungsschulung zum Thema Informationssicherheit durch. Für bestehende Mitarbeitende wurden weiterführende Trainings angeboten. Über selbst ausgelöste Phishing-Attacken sensibilisierte Wincasa die Mitarbeitenden ausserdem für Cyberrisiken. Daneben publizierte sie regelmässig Beiträge zur Thematik auf dem Intranet.

Zusätzlich zu den Sensibilisierungs- und Trainingsaktivitäten führte Wincasa vermehrt technische Sicherheitsprüfungen zur Identifikation von potenziellen Schwachstellen in Applikationen, Systemen und Netzwerken durch. Es wurden Security-Incident-Response-Prozesse, inklusive Eskalations- und Meldewege sowie Gegenmassnahmen definiert. Schliesslich engagierte Wincasa einen externen Chief Information Security Officer (CISO), um das Thema Informationssicherheit unabhängig und professionell bearbeiten zu können.

Tertianum

Der Schutz der Gäste von Tertianum 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. 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. Sensitive Daten werden in einem passwortgeschützten System verwaltet. Der Datenschutz wird auch im Rahmen des Qualitätsmanagements, der ISO- und der sanacert-Zertifizierungen sowie der Audits der Aufsichtsbehörden berücksichtigt. Überdies bestehen sowohl für Mitarbeitende als auch für Gäste Beschwerdemöglichkeiten, sollten sie Verstösse gegen den Datenschutz feststellen. 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.

418-1 Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes und den Verlust von Kundendaten

Seit Bestehen von Swiss Prime Site wurden keine Verletzungen der Datensicherheit oder des Datenschutzes bekannt.

307 Umwelt-Compliance 419 Sozioökonomische Compliance 103-1 Managementansatz 103-2 103-3

Swiss Prime Site-Gruppe

Die Grundlage der Compliance bei Swiss Prime Site sind die Unternehmenswerte sowie der gruppenweit gültige Verhaltenskodex (siehe GRI 102-16). Selbstverständlich befolgt Swiss Prime Site Schweizer Recht sowie 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.

Im Jahr 2019 unterzog die Swiss Prime Site-Gruppe das gesamte Regelwerk einer Totalrevision und stimmte unter anderem die internen Ausführungsbestimmungen auf die Verhaltensgrundsätze des Verhaltenskodex ab. Zudem beschäftigte sich Swiss Prime Site mit den Inhalten der Konzernverantwortungsinitiative und deren allfälligen Konsequenzen für die Gruppengesellschaften. Bei Swiss Prime Site Immobilien könnte die Umsetzung der Initiative Auswirkungen auf die Beschaffung von Baumaterialien haben. Auch bei Jelmolli könnten Einkaufsregeln beeinflusst werden.

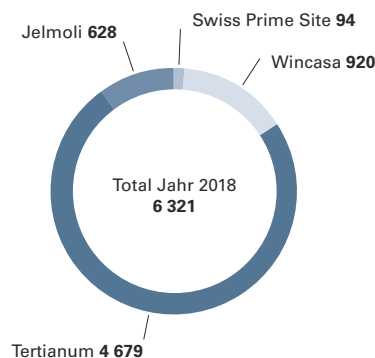
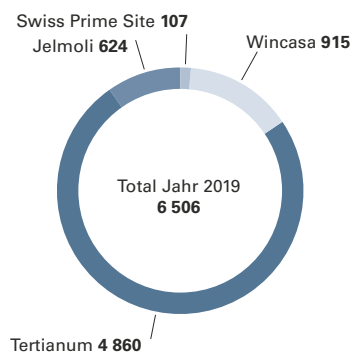
In Bezug auf Whistleblowing und die Feststellung von internen Missständen oder Gesetzesübertretungen verfügt Swiss Prime Site über einen Benachrichtigungsmechanismus. Mitarbeitende können Vorfälle über die externe und unabhängige Integrity-Plattform der EQS Group melden. Diese ist nicht Teil von Swiss Prime Site. Bei Vorfällen werden die Abteilungen Human Resources und Legal & Compliance benachrichtigt, welche diese anonymisiert dem CEO und Verwaltungsrat rapportieren.

307-1 Nichteinhaltung von Umweltschutzgesetzen und -verordnungen

419-1 Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich

2019 wurden keine Verstösse gegen Umweltgesetze oder gesetzliche Vorschriften festgestellt.

Mitarbeiterkennzahlen Mitarbeitende nach Gruppengesellschaft



Swiss Prime Site-Gruppe

	2017			2018			2019		
	Männer	Frauen	Total	Männer	Frauen	Total	Männer	Frauen	Total
Mitarbeitende^{1,2}	1 343	3 999	5 342	1 494	4 284	5 778	1 556	4 324	5 880
Auszubildende	123	355	478	149	394	543	186	440	626
Lehrlinge	98	300	398	115	279	394	159	373	532
Praktikanten	25	55	80	34	115	149	27	67	94
Total	1 466	4 354	5 820	1 643	4 678	6 321	1 742	4 764	6 506
Vollzeit/Teilzeit^{1,2}									
Vollzeit	1 188	2 070	3 258	1 218	1 839	3 057	1 398	2 007	3 405
Teilzeit < 50%	67	488	555	122	586	708	59	490	549
Teilzeit 50%–79%	64	842	906	87	994	1 081	89	962	1 051
Teilzeit 80%–99%	147	954	1 101	216	1 259	1 475	196	1 305	1 501
Total	1 466	4 354	5 820	1 643	4 678	6 321	1 742	4 764	6 506
Altersverteilung^{1,2}									
Mitarbeitende < 25 Jahre	212	642	854	302	901	1 203	278	795	1 073
Mitarbeitende 25–35 Jahre	373	1 022	1 395	353	957	1 310	450	1 143	1 593
Mitarbeitende 36–45 Jahre	331	829	1 160	348	843	1 191	386	913	1 299
Mitarbeitende 46–55 Jahre	341	1 119	1 460	400	1 229	1 629	400	1 137	1 537
Mitarbeitende > 55 Jahre	209	742	951	240	748	988	228	776	1 004
Total	1 466	4 354	5 820	1 643	4 678	6 321	1 742	4 764	6 506
Befristet/unbefristet^{1,2,3}									
Permanente Mitarbeitende	1 343	3 999	5 342	1 494	4 284	5 778	1 556	4 324	5 880
davon Mitglieder d. Geschäftsleitung ⁴	26	8	34	25	12	37	18	8	26
Auszubildende	123	355	478	149	394	543	186	440	626
Aushilfen	5	47	52	17	40	57	0	30	30
Hauswarte	13	25	38	15	17	32	5	7	12
Weitere temporäre Mitarbeitende	7	11	18	n.a.	n.a.	n.a.	10	11	21
Total	1 491	4 437	5 928	1 675	4 735	6 410	1 757	4 812	6 569

¹ Nicht enthalten sind Mitglieder des Verwaltungsrats

² Es bestehen Abweichungen gegenüber der Berichterstattung 2017/2018 aufgrund nachträglich angepasster Datenkonsolidierung

³ Anzahl Personen am Jahresende inklusive Aushilfen, Hauswarte und weitere temporäre Mitarbeitende

⁴ Nicht enthalten sind die fünf Mitglieder der Konzernleitung. Diese werden als permanente Mitarbeitende ausgewiesen

Kennzahlen Arbeitssicherheit und Gesundheit

Raten in %	2017			2018			2019		
	Unfall	Krankheit	Absenz	Unfall	Krankheit	Absenz ¹	Unfall	Krankheit	Absenz
Swiss Prime Site Immobilien	0.0	1.3	1.3	n.a.	n.a.	0.9	0.0	1.3	1.4
Swiss Prime Site Solutions	0.0	6.7	6.7	n.a.	n.a.	0.3	0.0	0.6	0.6
Wincasa	0.3	2.4	2.7	n.a.	n.a.	2.8	0.3	3.4	3.7
Tertianum	0.6	4.2	4.8	n.a.	n.a.	5.7	0.9	5.2	6.1
Jelmoli	0.4	3.3	3.7	n.a.	n.a.	4.5	0.4	2.8	3.2

¹ Die Absenzzrate 2018 von Wincasa wurde nachträglich korrigiert. Im Geschäftsbericht 2018 wurde fälschlicherweise der Wert 2.17% ausgewiesen

Fluktuation nach Gruppengesellschaft

Raten in %	2017	2018	2019
Swiss Prime Site Immobilien	2.0	8.3	6.4
Wincasa	18.6	21.5	24.1
Tertianum	22.8	26.6	28.0
Jelmoli	19.4	28.4	26.3
Swiss Prime Site Solutions	n.a.	0.0	12.1
Durchschnitt	21.7	25.9	26.9



Kennzahlen der Gruppengesellschaften

Swiss Prime Site Immobilien

	Angaben in	2017	2018	2019
Stakeholder				
Mieter	Anzahl	ca. 2 000	ca. 2 000	ca. 2 000
Protokollierte Mietergespräche	Anzahl	ca. 40	40	40
Finanzen				
Betriebsertrag (Segment Immobilien)	Mio. CHF	478	509	519
Investitionen in Aus- und Weiterbildung	% der Jahreslohnsumme	1.29	0.82	0.82
Portfoliowert	Mio. CHF	10 633	11 204	11 765
Immobilienaufwand	Mio. CHF	63	64	65
Investitionen in Projekte und Entwicklungen	Mio. CHF	204	200	288
Neubewertungserfolg	Mio. CHF	66	68	204
Nettomietrertrag	Mio. CHF	424	434	437
Infrastruktur				
Liegenschaften	Anzahl	188	190	187
Nutzfläche	m ²	1 575 102	1 567 288	1 604 451
Leerstandsquote	%	5.2	4.8	4.7
Innovation				
Geschossfläche Entwicklungsprojekte Development	m ²	375 000	325 000	350 000
Ökologie (Services)				
Energieverbrauch	MWh	395.1	373.5	381.5
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2)	tCO ₂ e	36	33.8	n.a.
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2, 3)	tCO ₂ e	n.a.	n.a.	38.1
CO ₂ -Intensität / m ²	kg CO ₂ e / m ²	15.7	16.46	18.5
CO ₂ -Intensität / FTE	kg CO ₂ e / FTE	612.2	642.6	597.9
Wasserverbrauch	m ³	1 496.5	945	911.9
Ökologie (Portfolio)				
Energieverbrauch	MWh	211 833	216 476	192 912
Energieintensität	kWh / m ²	141.6	144.5	140.0
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2)	tCO ₂ e	38 372	39 074	n.a.
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2, 3)	tCO ₂ e	n.a.	n.a.	31 229
CO ₂ -Intensität / m ²	kg CO ₂ e / m ²	25.65	26.08	22.66
Wasserverbrauch	m ³	888 586	874 334	722 407
Liegenschaften mit Bodenaltlasten	ha	32.35	32.35	32.35
Altlastensanierungsmassnahmen	Mio. CHF	2	1.3	1.1
Mitarbeitende				
Mitarbeitende	Anzahl	51	59	70
Fluktuationsrate	%	2	8.33	6.38
Absenzrate	%	1.32	0.94	1.36
Frauenanteil in Führungspositionen (Kader)	%	n.a.	41	40

Wincasa

	Angaben in	2017	2018	2019
Stakeholder				
Filialen	Anzahl	24	27	28
Direktlieferanten	Anzahl	70	70	67
Anteil Top-10-Kunden	%	90.3	92.9	91
Finanzen				
Betriebsertrag (Segment Dienstleistungen)	Mio. CHF	142	144	148
Investitionen in Aus- und Weiterbildung	% der Jahreslohnsumme	1.33	1.01	0.83
Assets under Management	Mio. CHF	66	68	71
Mieterträge für Kunden	Mio. CHF	3 137	3 290	3 294
Begleitetes Transaktionsvolumen	Mio. CHF	500	450	440
Finanzieller Nutzen Kaizen	Mio. CHF	0.435	0.21	0.045
Infrastruktur				
Bewirtschaftete Objekte	Anzahl	233 000	233 300	240350
Bauprojekte	Anzahl	1 670	1 766	1 634
Mandatsportfolio Wohnen	%	38.4	36.8	44
Mandatsportfolio Büro & Retail	%	61.6	63.2	56
Innovation				
Kaizen-Ideen umgesetzt	Anzahl	404	350	290
Ökologie (Services)				
Energieverbrauch	MWh	3 328.8	3 776.4	3890.9
Energieintensität	kWh/m ²	143.5	156.4	159.4
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2)	tCO ₂ e	493	502	n.a.
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2, 3)	tCO ₂ e	n.a.	n.a.	672
CO ₂ -Intensität / m ²	kg CO ₂ e/ m ²	21.26	20.79	27.87
CO ₂ -Intensität / FTE	kg CO ₂ e / FTE	620.05	647.7	806.77
Wasserverbrauch	m ³	15 557.6	17 465	17 800.5
Mitarbeitende				
Mitarbeitende	Anzahl	940	920	915
Fluktuationsrate	%	18.59	21.51	24.12
Absenzrate ¹	%	2.71	2.8	3.68
Frauenanteil in Führungspositionen (Kader)	%	n.a.	43	37

¹ Die Absenzrate 2018 wurde nachträglich korrigiert. Im Geschäftsbericht 2018 wurde fälschlicherweise der Wert 2.17% ausgewiesen.

Tertianum

	Angaben in	2017	2018	2019
Stakeholder				
Wohnungsgäste	Anzahl	1 637	1 658	1 759
Pflege Gäste	Anzahl	2 544	2 805	3 122
Gästezufriedenheit	% zufrieden/ sehr zufrieden	n.a.	n.a.	82.2%
Finanzen				
Betriebsertrag (Segment Dienstleistungen)	Mio. CHF	360	397	424
Investitionen in Aus- und Weiterbildung	% der Jahres- lohnsumme	0.97	0.85	1.24
Kosten Pflegematerial und Medikamente	Mio. CHF	3.44	3.94	4.35
Infrastruktur				
Betriebe	Anzahl	76	77	80
Auslastung Pflegebetten	%	89.2	85.2	91.6
Auslastung Appartements	%	84.8	84.8	81.2
Ökologie (Services)				
Energieverbrauch	MWh	50 649.3	49 261.2	71 234.5
Energieintensität	kWh/m ²	111.56	112.99	168.53
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2)	tCO ₂ e	6 933	5 908	n.a.
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2, 3)	tCO ₂ e	n.a.	n.a.	11 984
CO ₂ -Intensität / m ²	kg CO ₂ e / m ²	15.27	13.55	28.35
CO ₂ -Intensität / FTE	kg CO ₂ e / FTE	2 001.45	1 582.8	3 032.05
Wasserverbrauch	m ³	429 218	499 961	478 981
Mitarbeitende				
Mitarbeitende	Anzahl	4 303	4 679	4 860
Fluktuationsrate	%	22.84	26.64	27.97
Absenzzahl	%	4.8	5.65	6.09
Frauenanteil in Führungspositionen (Kader) ¹	%	n.a.	7	56.98
Anteil Pflegepersonal mit sekundärer oder tertiärer Ausbildung	%	>50	>50	>50

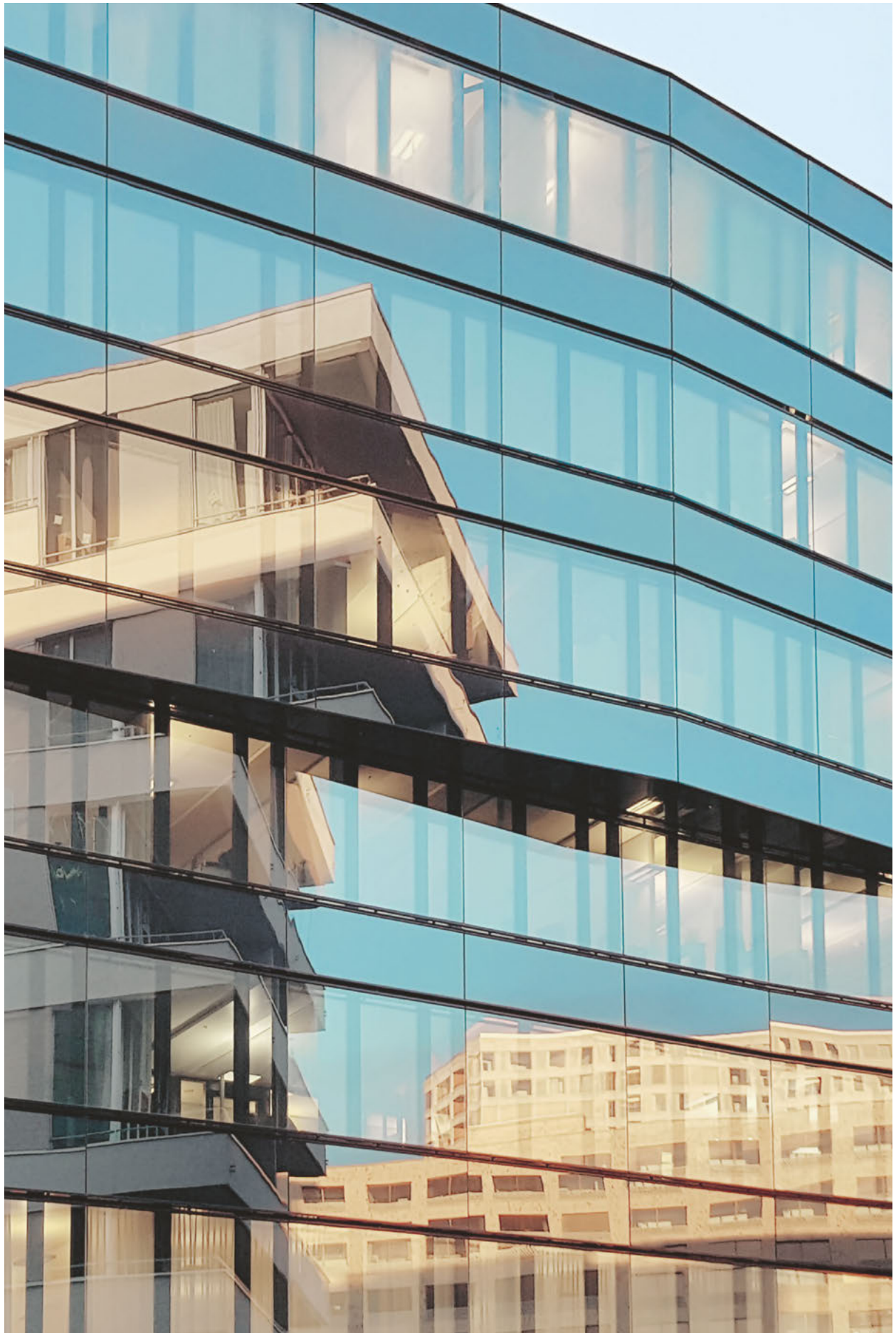
¹ Der starke Anstieg des Frauenanteils im Jahr 2019 ist auf eine neue Kategorisierung der Kadermitarbeitenden zurückzuführen. Neu zählen neben der Geschäftsleitung und den Geschäftsführerinnen auch die Bereichsleiterinnen zum Kader von Tertianum.

Jelmoli

	Angaben in	2017	2018	2019
Stakeholder				
Kunden mit J-Card	Anzahl	>250 000	281 600	300 740
Kundenzufriedenheit (Weiterempfehlung n = 100)	NPS%	96	93	n.a.
Finanzen				
Betriebsertrag (Segment Dienstleistungen)	Mio. CHF	136	131	128
Investitionen in Aus- und Weiterbildung	% der Jahreslohnsumme	1.06	0.99	0.51
Infrastruktur				
Verkaufsfläche (Gesamtfläche 33 000 m ²)	m ²	24 000	24 000	25 000
Verkaufte Artikel pro Kassenbon	Anzahl	1.94	1.98	2.01
Innovation				
Marken	Anzahl	ca. 1 000	ca. 1 000	ca. 1 000
Artikel	Anzahl	ca. 1 000 000	ca. 1 000 000	ca. 1 000 000
Ökologie (Services)				
Energieverbrauch	MWh	12 663.7	9 397.2	3 579.8
Energieintensität	kWh/m ²	344.40	255.57	243.39
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2)	tCO ₂ e	1 382	440	n.a.
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2, 3)	tCO ₂ e	n.a.	n.a.	149
CO ₂ -Intensität / m ²	kg CO ₂ e/ m ²	38	12	10
CO ₂ -Intensität / FTE	kg CO ₂ e / FTE	2 760.14	887.1	300.1
Wasserverbrauch	m ³	39 755	33 448	13 900
Mitarbeitende				
Mitarbeitende	Anzahl	623	628	624
Fluktuationsrate	%	19.4	28.4	26.3
Absenzrate	%	3.73	4.5	3.2
Frauenanteil in Führungspositionen (Kader)	%	n.a.	46	50

Swiss Prime Site Solutions

	Angaben in	2018	2019
Stakeholder			
Pensionskassen / Investoren Swiss Prime Anlagestiftung	Anzahl	250	280
Finanzen			
Betriebsertrag (Segment Dienstleistungen)	Mio. CHF	8.5	13.5
Investitionen in Aus- und Weiterbildung	% der Jahreslohnsumme	0.46	1.04
Infrastruktur			
Assets under Management	Mrd. CHF	1.6	2.3
Akquisitionen im Berichtsjahr	Anzahl Objekte	12	25
Wert der Entwicklungsprojekte	Mio. CHF	122.7	161.0
Innovation			
Geschossflächen Entwicklungsprojekte	m ²	28 350	42 789
Ökologie (Services)			
Energieverbrauch	MWh	44.3	41.9
Energieintensität	kWh/m ²	182.0	184.6
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2)	tCO ₂ e	4	n.a.
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2, 3)	tCO ₂ e	n.a.	4.2
CO ₂ -Intensität / m ²	kg CO ₂ e / m ²	16.5	18.5
CO ₂ -Intensität / FTE	kg CO ₂ e / FTE	615.4	445.3
Wasserverbrauch	m ³	127.2	100.1
Mitarbeitende			
Mitarbeitende	Anzahl	9	10
Fluktuationsrate	%	0.00	12.12
Absenzrate	%	0.33	0.58
Frauenanteil in Führungspositionen (Kader)	%	0.00	16.67



GRI-Inhaltsindex



Für den Materiality Disclosures Service prüfte das GRI Service Team, ob der GRI-Inhaltsindex klar dargestellt ist und die Referenzen für die Angaben 102-40 bis 102-49 mit den entsprechenden Berichtsteilen übereinstimmen. Der GRI Materiality Disclosures Service wurde auf der deutschen Version des Berichts durchgeführt.

Dieser Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI-Standards: Option Kern erstellt.

Allgemeine Standardangaben

		Seite(n)/Angaben
GRI 101: 2016	Grundlagen	
GRI 102: 2016	Allgemeine Angaben	
Organisationsprofil		
102-1	Name der Organisation	114
102-2	Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen	20–23
102-3	Hauptsitz der Organisation	CH-4601 Olten
102-4	Betriebsstätten	28
102-5	Eigentumsverhältnisse und Rechtsform	Corporate Governance Bericht, S. 6
102-6	Belieferte Märkte	22
102-7	Grösse der Organisation	20
102-8	Informationen zu Angestellten und sonstigen Mitarbeitenden	97
102-9	Lieferkette	70
102-10	Signifikante Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette	22
102-11	Vorsorgeansatz oder Vorsorgeprinzip	24
102-12	Externe Vereinbarungen und Initiativen	70
102-13	Mitgliedschaft in Verbänden und Organisationen	70
Strategie		
102-14	Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers	7
Ethik und Integrität		
102-16	Werte, Prinzipien, Standards und Normen	71
Unternehmensführung		
102-18	Führungsstruktur	18–19
Einbindung von Stakeholdern		
102-40	Stakeholder	71
102-41	Kollektivvereinbarungen	73
102-42	Identifikation und Auswahl der Stakeholder	71
102-43	Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	71
102-44	Vorgebrachte Themen und Anliegen	71
Vorgehensweise bei der Berichterstattung		
102-45	Im Konzernabschluss enthaltene Entitäten	Corporate Governance Bericht, S. 3–5
102-46	Vorgehen zur Bestimmung des Berichtsinhalts und der Abgrenzung der Themen	38
102-47	Liste der wesentlichen Themen	41

		Seite(n)/Angaben
102-48	Neudarstellung von Informationen	Sind an der jeweiligen Stelle im Bericht vermerkt.
102-49	Änderungen bei der Berichterstattung	38
102-50	Berichtszeitraum	01.01.2019–31.12.2019
102-51	Datum des letzten Berichts	Februar 2018
102-52	Berichtszyklus	jährlich
102-53	Ansprechpartner bei Fragen zum Bericht	113
102-54	Erklärung zur Berichterstattung in Übereinstimmung mit den GRI-Standards	106
102-55	GRI-Inhaltsindex	106
102-56	Externe Prüfung	110

Themenspezifische Angaben

		Seite(n)	Auslassungsgrund
GRI 200	Ökonomische Themen		
GRI 201: 2016	Wirtschaftliche Leistung		
GRI 103: 2016 103-1/ 103-2/ 103-3	Managementansatz	74	
201-1	Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	75	
201-2	Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen	76	
201-4	Finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand	76	
GRI 203: 2016	Indirekte ökonomische Auswirkungen		
GRI 103: 2016 103-1/ 103-2/ 103-3	Managementansatz	76	
203-1	Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen	76	
Innovationskultur und -partnerschaften			
GRI 103: 2016 103-1/ 103-2/ 103-3	Managementansatz	77	
GRI 205: 2016	Korruptionsbekämpfung		
GRI 103: 2016 103-1/ 103-2/ 103-3	Managementansatz	78	
205-2	Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	78	
205-3	Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Massnahmen	78	
GRI 206: 2016	Wettbewerbswidriges Verhalten		
GRI 103: 2016 103-1/ 103-2/ 103-3	Managementansatz	78	
206-1	Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung	79	
GRI 300	Ökologische Themen		
GRI 302: 2016	Energie		
GRI 103: 2016 103-1/ 103-2/ 103-3	Managementansatz	79	
302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	83–86	
302-3	Energieintensität	83–86	
302-4	Verringerung des Energieverbrauchs	83–86	

		Seite(n)	Auslassungsgrund
GRI 303: 2016	Wasser		
GRI 103: 2016 103-1 / 103-2/ 103-3	Managementansatz	81	
303-1	Wasserentnahme nach Quelle	83–86	
GRI 305: 2016	Emissionen		
GRI 103: 2016 103-1 / 103-2/ 103-3	Managementansatz	79	
305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	83–86	
305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	83–86	
305-4	Intensität der THG-Emissionen	84	
305-5	Senkung der THG-Emissionen	83–86	
GRI 306: 2016	Abwasser und Abfall		
GRI 103: 2016 103-1 / 103-2/ 103-3	Managementansatz	81	
306-2	Abfall nach Art und Entsorgungsmethode	83–86	
CRE5	Landdegradierung, Kontaminierung und Sanierung	82	
GRI 307: 2016	Umwelt-Compliance		
GRI 103: 2016 103-1 / 103-2/ 103-3	Managementansatz	96	
307-1	Nichteinhaltung von Umweltschutzgesetzen und -verordnungen	96	
GRI 308: 2016	Umweltbewertung der Lieferanten		
GRI 103: 2016 103-1 / 103-2/ 103-3	Managementansatz	91	
308-1	Neue Lieferanten, die anhand von Umweltkriterien bewertet wurden	92	
GRI 400	Soziale Themen		
GRI 401: 2016	Beschäftigung		
GRI 103: 2016 103-1 / 103-2/ 103-3	Managementansatz	87	
401-1	Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	87	
401-2	Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden	88	
GRI 403: 2016	Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz		
GRI 103: 2016 103-1 / 103-2/ 103-3	Managementansatz	88	
403-2	Art und Rate der Verletzungen, Berufskrankheiten, Arbeitsausfalltage, Abwesenheit und Zahl der arbeitsbedingten Todesfälle	98	
403-3	Mitarbeiter mit einem hohen Auftreten von oder Risiko für Krankheiten, die mit ihrer beruflichen Tätigkeit in Verbindung stehen	89	
GRI 404: 2016	Aus- und Weiterbildung		
GRI 103: 2016 103-1 / 103-2/ 103-3	Managementansatz	89	
404-1	Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	100–104	Nicht zutreffend
404-2	Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	89	
404-3	Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten	90	

		Seite(n)	Auslassungsgrund
GRI 405: 2016	Diversität und Chancengleichheit		
GRI 103: 2016 103-1 / 103-2/ 103-3	Managementansatz	90	
405-1	Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	97, 100–104	
GRI 406: 2016	Nichtdiskriminierung		
GRI 103: 2016 103-1 / 103-2/ 103-3	Managementansatz	91	
406-1	Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemassnahmen	91	
GRI 414: 2016	Soziale Bewertung der Lieferanten		
GRI 103: 2016 103-1 / 103-2/ 103-3	Managementansatz	91	
414-1	Neue Lieferanten, die anhand von sozialen Kriterien bewertet wurden	92	
GRI 416: 2016	Kundengesundheit und -sicherheit		
GRI 103: 2016 103-1 / 103-2/ 103-3	Managementansatz	92	
416-1	Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und Sicherheit	93	
GRI 417: 2016	Marketing und Kennzeichnung		
GRI 103: 2016 103-1 / 103-2/ 103-3	Managementansatz	93	
417-1	Anforderungen für die Produkt- und Dienstleistungsinformationen und Kennzeichnung	94	
CRE8	Zertifizierung und Labels	94	
GRI 418: 2016	Schutz der Kundendaten		
GRI 103: 2016 103-1 / 103-2/ 103-3	Managementansatz	95	
418-1	Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes und den Verlust von Kundendaten	95	
GRI 419: 2016	Sozioökonomische Compliance		
GRI 103: 2016 103-1 / 103-2/ 103-3	Managementansatz	96	
419-1	Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich	96	



Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über ausgewählte GRI-Angaben

An den Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG, Olten

Wir haben auftragsgemäss eine unabhängige betriebswirtschaftliche Prüfung bezüglich der nachstehend aufgeführten ausgewählten GRI-Angaben, welche im GRI Bericht im Anhang des integrierten Geschäftsberichts 2019 der Swiss Prime Site Gruppe (nachfolgend „Gesellschaft“) auf den Seiten 70-109 dargestellt werden, durchgeführt.

Unsere unabhängige betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit umfasst folgende GRI-Angaben für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr (nachfolgend die „ausgewählten GRI-Angaben“):

- | | |
|---|-----------------|
| - GRI 302:2016 Energie: 302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation | Seite 81; 83-86 |
| - GRI 302:2016 Energie: 302-3 Energieintensität | Seite 81; 83-86 |
| - GRI 303:2016 Wasser: 303-1 Wasserentnahme nach Quelle | Seite 82; 83-86 |
| - GRI 305:2016 Emissionen: 305-1 Direkte THG-Emissionen (Scope 1) | Seite 81; 83-86 |
| - GRI 305:2016 Emissionen: 305-2 Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2) | Seite 81; 83-86 |
| - GRI 305:2016 Emissionen: 305-4 Intensität der THG-Emissionen. | Seite 81; 83-86 |

Gegenstand unseres Auftrages ist weder eine Prüfung von weiteren, oben nicht erwähnten GRI-Angaben noch von Vorjahresangaben, zukunftsbezogenen Angaben, Aussagen aus externen Dokumentationsquellen oder Expertenmeinungen.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG ist für die Aufstellung der GRI-Angaben 2019 in Übereinstimmung mit den Berichtskriterien verantwortlich. Die Gesellschaft wendet die Standards der Global Reporting Initiative (GRI Standards) in der Option „Kern“ als Berichtskriterien an und veröffentlicht den Bericht unter der Bezeichnung „GRI Bericht“.

Diese Verantwortung umfasst zum einen die Auswahl und Anwendung angemessener Methoden zum integrierten Geschäftsbericht (insbesondere Auswahl der wesentlichen Themen) sowie das Treffen von Annahmen und die Vornahme von Schätzungen zu einzelnen Nachhaltigkeitsangaben, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind. Zum anderen umfasst die Verantwortung die Konzeption, Implementierung und Aufrechterhaltung von Systemen, Prozessen und internen Kontrollen, um die Aufstellung eines integrierten Geschäftsberichtes zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Angaben ist.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Aufgabe ist es, eine betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit durchzuführen und auf Grundlage unserer Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise eine Schlussfolgerung darüber abzugeben, ob uns Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Annahme gelangen lassen, dass die ausgewählten GRI-Angaben der Gesellschaft nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den Anforderungen der GRI Standards (Option „Kern“) aufgestellt wurden.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 Betriebswirtschaftliche Prüfungen, die weder Prüfungen noch Reviews von vergangenheitsorientierten Finanzinformationen darstellen, herausgegeben vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB), durchgeführt. Danach haben wir unsere Prüfungshandlungen so zu planen und durchzuführen, dass begrenzte Sicherheit darüber erlangt wird, ob die ausgewählten GRI-Angaben der Gesellschaft in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den Anforderungen der GRI Standards (Option „Kern“) aufgestellt wurden.

Bei einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, sodass



dementsprechend eine geringere Sicherheit gewonnen wird. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Unter Berücksichtigung von Risiko- und Wesentlichkeitsüberlegungen haben wir Prüfungshandlungen durchgeführt, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu erlangen. Dies umfasste unter anderem:

- Einschätzung der Konzeption und der Implementierung von Systemen und Prozessen für die Ermittlung, Verarbeitung und Überwachung von Angaben zur Nachhaltigkeitsleistung, einschliesslich der Konsolidierung der Daten;
- Befragungen von Mitarbeitern auf Konzernebene, die für die Ermittlung und Konsolidierung sowie die Durchführung der internen Kontrollhandlungen bezüglich der Angaben verantwortlich sind;
- Einsichtnahme in ausgewählte interne und externe Dokumente um zu bestimmen, ob qualitative und quantitative Informationen durch ausreichende Nachweise hinterlegt sowie zutreffend und ausgewogen dargestellt sind;
- Einschätzung der Datenerhebungs-, Validierungs- und Berichterstattungsprozesse sowie der Verlässlichkeit der gemeldeten Daten durch eine Stichprobenerhebung und Überprüfung ausgewählter Kalkulationen;
- Analytische Beurteilung der Daten und Trends der quantitativen Angaben für die im Prüfungsumfang enthaltenen GRI-Angaben, welche zur Konsolidierung auf Konzernebene gemeldet wurden;
- Einschätzung der Konsistenz der für die Gesellschaft anwendbaren Anforderungen der ausgewählten GRI-Angaben mit den übrigen Angaben und Kennzahlen im integrierten Geschäftsbericht 2019;
- Einschätzung der Gesamtdarstellung der Angaben durch kritisches Lesen des integrierten Geschäftsberichtes 2019.

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

Inhärente Grenzen

Aufgrund der inhärenten Beschränkungen jeder internen Kontrollstruktur ist es möglich, dass Fehler oder Unregelmässigkeiten in den ausgewählten GRI-Angaben auftreten und nicht aufgedeckt werden können. Unser Auftrag ist nicht darauf ausgerichtet, alle Schwachstellen der internen Kontrollen bei der Aufstellung der ausgewählten GRI-Angaben aufzudecken, da der Auftrag nicht kontinuierlich während des gesamten Zeitraums ausgeführt wurde und die durchgeführten Prüfungshandlungen auf einer Testbasis durchgeführt wurden.

Unabhängigkeit und Qualitätssicherung

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

Unser Unternehmen wendet International Standard on Quality Control 1 an und unterhält dementsprechend ein umfassendes Qualitätssicherungssystem mit dokumentierten Regelungen und Massnahmen zur Einhaltung der beruflichen Verhaltensanforderungen, beruflichen Standards und anwendbaren gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen.

Schlussfolgerung

Auf Basis unserer Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme gelangen lassen, dass die ausgewählten GRI-Angaben der Gesellschaft für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den Anforderungen der GRI Standards (Option „Kern“) aufgestellt wurden.

KPMG AG

Silvan Jurt
Zugelassener Revisionsexperte

Anna Pohle
Zugelassene Revisionsexpertin

Zürich, 20. Februar 2020

Impressum

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

Gesamtverantwortung | Redaktion

Swiss Prime Site AG
Frohbургstrasse 1
CH-4601 Olten
info@sps.swiss
www.sps.swiss

Beratung Nachhaltigkeit und Integrierte Berichterstattung

Sustainerv GmbH, Zürich und Boston

Design | Realisation

Linkgroup AG, Zürich

Übersetzung

Supertext AG, Zürich

Bildmaterial

Swiss Prime Site AG, Olten

Disclaimer

Dieser Bericht 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 Worte wie «glaubt», «schätzt», «geht davon aus», «erwartet», «beabsichtigt», «ist der Ansicht» und ähnliche Formulierungen sowie deren negative Entsprechung. 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.

Die Swiss Prime Site AG, die mit ihr verbundenen Gesellschaften, deren Mitarbeitende, 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 Gesetz vorgeschrieben. Die Leserinnen und Leser dieses Berichts können sich daher nicht auf die in diesem Bericht geäusserten Meinungen und Prognosen verlassen.