

SWISS PRIME SITE

ME TOWER

2019

— INTEGRIERTER GESCHÄFTSBERICHT

Integrierter Geschäftsbericht

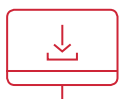
- 4 Wichtigste Zahlen
- 5 Unsere Stärken
- 6 Vorwort Präsident
- 8 Interview CEO
- 14 Interview CEO Immobilien
- 18 Verwaltungsrat
- 19 Gruppenleitung
- 20 Erfolgsgeschichte
- 22 Unsere Märkte
- 24 Risk Management
- 26 Strategie
- 28 Immobilienportfolio
- 30 Projektpipeline

Wertschöpfung

- 32 Verantwortung übernehmen
- 36 Stakeholderengagement
- 38 Wesentlichkeitsanalyse
- 42 Nachhaltigkeitsziele und Roadmap
- 48 Geschäftsmodell
- 50 Integrierte Wertschöpfung
- 53 Wertschöpfung Gruppengesellschaften
- 58 Absenkpfad
- 64 TCFD-Bericht

Anhang

- 70 GRI Bericht
- 100 Kennzahlen der Gruppengesellschaften
- 106 GRI-Inhaltsindex
- 110 Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über ausgewählte GRI-Angaben
- 113 Informationspolitik



Gliederung der Berichterstattung

Die Berichterstattung besteht aus dem Online-Bericht (www.sps.swiss/berichterstattung) und den separaten Teilberichten (PDF-Download). Im Kontext von Nachhaltigkeit wird nur noch der Kurzbericht gedruckt.

Wichtigste Zahlen

1259

Mio. CHF Betriebsertrag
+3.7% zum Vorjahr

6 506

Mitarbeitende
+2.9% zum Vorjahr

2.0

Mrd. CHF Projektpipeline
unverändert zum Vorjahr

608.5

Mio. CHF Gewinn
+95.7% zum Vorjahr

4 764

Frauen
+1.8% zum Vorjahr

1.6

Mio. m² Mietfläche
+2.4% zum Vorjahr

3.80

CHF Ausschüttung¹
unverändert zum Vorjahr

626

Auszubildende
+15.3% zum Vorjahr

4.7

Prozent Leerstand
–2.1% zum Vorjahr

¹ Antrag an die Generalversammlung

Unsere Stärken auf einen Blick



Nachhaltiges Geschäftsmodell

Swiss Prime Site investiert in hochwertige Grundstücke, Immobilien und Standorte. Zusammen mit Umnutzungen und Entwicklungen ganzer Areale ist dies das Kerngeschäft des Unternehmens. Vertikal integrierte immobiliennahe Gruppengesellschaften ergänzen das Kerngeschäft und bieten einen interessanten Mehrwert.



Stabile Finanzierung

Das Unternehmen ist durch Fremd- und Eigenkapital stabil finanziert. Die Eigenkapitalquote beträgt 44.4%. Das Fremdkapital ist durch die Aufnahme verschiedener Instrumente wie Anleihen, Hypotheken und Darlehen ausgewogen zusammengestellt. Die Belehnungsquote beträgt 45.7%.



Erstklassige Standortqualität

Die aktuell 187 Qualitätsliegenschaften umfassen erstklassig gelegene, wertbeständige Schweizer Immobilien mit einem Marktwert von CHF 11.8 Mrd. Das Unternehmen fokussiert dabei stark auf Büro- und Verkaufsflächen. Die Leerstandsquote beträgt 4.7%.



Hohe Profitabilität und Wachstum

Das bestehende Portfolio erreicht eine attraktive Nettorendite von 3.5%. Auf Stufe Return on Equity (ROE) erreicht Swiss Prime Site 11.5%. Die Projektpipeline umfasst für die nächsten Jahre mehr als 20 Projekte und ein Investitionsvolumen von rund CHF 2 Mrd.



Hohe Liquidität der Aktie

Swiss Prime Site ist mit einer Marktkapitalisierung von CHF 8.5 Mrd. das grösste kotierte Schweizer Immobilienunternehmen. Die rund 76 Mio. Namenaktien sind zu 100% im Streubesitz (Free Float) und weisen eine hohe Liquidität an der SIX Swiss Exchange auf.



Ausgewogene Ausschüttungspolitik

Der Verwaltungsrat verfolgt eine attraktive und investorenfreundliche Ausschüttungspolitik. Derzeit werden rund 80% des erwirtschafteten Gewinns ohne Neubewertungen und latente Steuern an die Aktionäre zurückgeführt. Die Dividendenrendite liegt aktuell bei 3.4%.



Geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre

Die nach wie vor hohe Nachfrage nach erstklassigen Renditeliegenschaften sorgte für eine positive Entwicklung auf den Immobilienmärkten. Unter diesen Rahmenbedingungen und dank aktivem Portfolio Management kann Swiss Prime Site für das Geschäftsjahr 2019 wiederum sehr gute Resultate ausweisen.

Der Betriebsertrag ist um 3.7% auf CHF 1 258.8 Mio. gewachsen. Beide Segmente Immobilien und Dienstleistungen trugen positiv zum erfreulichen Anstieg bei. Im Kerngeschäft Immobilien erhöhte sich der Ertrag um 2.0%. Die immobiliennahen Dienstleistungen steigerten ihren Beitrag zur Gruppe um 4.8% gegenüber dem Vorjahr. Im Jahresverlauf wuchs das Immobilienportfolio um 5.0% auf CHF 11.8 Mrd. Die Qualität des Portfolios zeigt sich in der reduzierten Leerstandsquote von 4.7% [4.8%] und der im Marktvergleich nach wie vor attraktiven Nettorendite von 3.5% [3.6%]. Der erzielte Gewinn stieg deutlich auf CHF 608.5 Mio. [CHF 310.9 Mio.]. Neben operativen Verbesserungen führten Wertsteigerungen im Liegenschaftsportfolio sowie ein einmaliger positiver Steuereffekt aufgrund von Steuersenkungen in einigen Kantonen zu diesem erfreulichen Resultat.

Für 2020 gehen wir davon aus, dass die ökonomischen und politischen Bedingungen im Rahmen des Vorjahres bleiben werden. Dies dürfte für uns wie auch die Immobilienbranche vielfältige Chancen bieten: Abgeschlossene Projektentwicklungen, das aktive Asset-, Portfolio- und Leerstandsmanagement, wiederkehrende Erträge aus Immobilienentwicklungen sowie die weitere Realisation der Projektpipeline werden sich 2020 positiv auf die Erreichung der operativen und strategischen Ziele im Kerngeschäft Immobilien auswirken. Aus dem immobiliennahen Segment Dienstleistungen erwarten wir solide Beiträge. Die Veräusserung der Tertium Gruppe wird darüber hinaus zu einem einmaligen Gewinnzuwachs, vor Neubewertungen und latenten Steuern, führen. An einer attraktiven Ausschüttungspolitik werden wir festhalten.

Ich danke unseren werten Aktionären, Kunden und Partnern für das Vertrauen und die Unterstützung. Mein Dank gilt ebenfalls allen Mitarbeitenden und dem Management der gesamten Swiss Prime Site-Gruppe. Gemeinsam mit ihnen hat sich Swiss Prime Site in meiner Zeit als Verwaltungsrat und auch Verwaltungsratspräsident zu einem erfolgreichen Unternehmen der Immobilienbranche entwickelt.



Hans Peter Wehrli
Verwaltungsratspräsident



Die Marktbedingungen sind intakt

Swiss Prime Site schliesst das Geschäftsjahr 2019 mit sehr positiven Resultaten ab. Beide Segmente entwickelten sich wie geplant. Weshalb die Marktaussichten weiterhin gut sind, warum sich das Unternehmen von Tertium trennt, wann Co-Working funktioniert, wie man Retailflächen erfolgreich anreichern kann und wie wichtig Nachhaltigkeit für die Gesellschaft als Ganzes ist, erklärt René Zahnd, CEO Swiss Prime Site.

René Zahnd, 2019 lag eine «Revolution der Nachhaltigkeit» in der Luft. Wie empfinden Sie diese Bewegung, als starker Befürworter von Nachhaltigkeit?

René Zahnd: Nachhaltigkeit ist Zukunftsfähigkeit. Wir erleben gerade eine Zeitenwende. Nachhaltiges Schaffen generiert mittel- bis langfristig Mehrwert. Wer das Schreiben von Larry Fink mit dem Titel «A Fundamental Reshaping of Finance» gelesen hat, weiss, dass nun auch Firmen wie BlackRock, immerhin der grösste Asset Manager weltweit, dem Thema ungleich höheres Gewicht einräumen, als das bislang der Fall war. Dies geschieht zu Recht.

Was tun die Immobilienbranche und Swiss Prime Site in diesen Belangen?

Die Immobilienbranche investiert in Liegenschaften und Gebäude, die typischerweise einen Lebenszyklus von 50 bis 100 Jahren aufweisen. Wir müssen uns also per se mittel- bis langfristig orientieren, damit wir unseren Kunden die richtigen Lösungen für übermorgen bieten können. Nichtsdestotrotz besteht gerade im Bau und Betrieb von Liegenschaften viel Potenzial, um graue oder Betriebsenergie einzusparen. Die Vorgaben des Bundes sind klar: Wir müssen dafür sorgen, dass wir ab 2050 klimaneutral sind. Als Swiss Prime Site haben wir uns auf verschiedenen Ebenen Ziele gesetzt, um diese Vorgaben zu erfüllen. Von der Förderung der E-Mobilität über den Bau von Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern unserer Gebäude, zu Immobilien, die praktisch keine Emissionen verursachen oder gar als eigene Kraftwerke dienen können, bis hin zu einer verbindlichen Definition für einen sogenannten CO₂-Absenkungspfad, haben wir verschiedene Massnahmen initiiert, um unseren Teil dazu beizutragen. Zudem haben wir seit 2019 auf Stufe Verwaltungsrat ein Sustainability Board ins Leben gerufen. Dort befassen wir uns vertieft mit der Thematik und versuchen diese wo immer möglich in unsere Geschäftsprozesse zu integrieren.

Der Immobilienmarkt entwickelte sich 2019 wiederum gut. Das tiefe Zinsniveau hat die Nachfrage nach Land und Immobilien nochmals angekurbelt. Sehen Sie noch Luft nach oben?

Immobilien sind seit nunmehr über zwanzig Jahren ein Wachstumsmarkt. Seit bald einem Jahrzehnt wird darüber spekuliert, ob es bald zu einer Korrektur kommen könnte. Dies ist bislang nicht geschehen. Der Grund dafür ist neben dem Zinsniveau die solide wirtschaftliche Entwicklung der Schweizer Wirtschaft und damit die hohe Attraktivität des hiesigen Arbeitsmarkts für ausländische Unternehmen und deren Arbeitskräfte sowie Spezialisten. Selbst der tiefe Eurokurs konnte nicht viel daran ändern. Versuche ich nun in die unmittelbare Zukunft zu blicken, sehe ich keine Anzeichen dafür, dass sich das Umfeld komplett ändern könnte. Daher bin ich zuversichtlich.

In vielen Branchen entstehen mit der Digitalisierung neue Geschäftsmodelle, welche die bestehenden herausfordern oder teilweise gefährden. Wie sieht das bei Swiss Prime Site aus?

Wir sehen die Digitalisierung, respektive die neuen technischen Möglichkeiten, als Chance für uns, um unsere Prozesse zu hinterfragen und zu optimieren. Gerade bei der Planung und Realisierung von Projekten hilft uns die Digitalisierung, um effizienter, präziser und schneller zu sein. Zudem gibt es Bereiche wie beispielsweise die Bewirtschaftung oder den Retailmarkt, in welchen die Digitalisierung tatsächlich zu einem Impulsgeber wird. Es ist daher unabdingbar, das Know-how unserer Mitarbeitenden auf diese neuen Realitäten auszurichten. Sicher ist aber auch, dass gerade in der heutigen Zeit und unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit der persönliche Kontakt zu unseren Kunden nicht abnehmen wird und nicht abnehmen darf. Diesen Kontakt kann ein Algorithmus nicht übernehmen. Dafür bilden wir unsere Mitarbeiter zielgerichtet aus.

Seit vier Jahren führen Sie Swiss Prime Site. Zum vierten Mal konnten Sie die Ergebnisse verbessern. Klingt ganz einfach. Ist es das?

Nein, das ist es nicht. An dieser Stelle gebührt mein grosser Dank allen Mitarbeitenden der Swiss Prime Site-Gruppe. Dank ihrem Wissen und Einsatz können wir auf die Erfolge der letzten Jahre zurückblicken. Ebenso wichtig sind das Vertrauen und die gute Zusammenarbeit mit unseren Kunden. Ich selbst habe vor vier Jahren ein performendes Haus übernehmen dürfen und dieses mit meinen Kollegen in der Gruppenleitung und dem Verwaltungsrat inzwischen weiterentwickelt.

Wie sind Sie mit dem Geschäftsjahr 2019 zufrieden und welches Fazit ziehen Sie?

Auch wenn es nach aussen hin nicht den Anschein machte, war es ein anspruchsvolles Jahr. Wir haben wichtige strategische Entscheide getroffen. Dazu gehörte beispielsweise der Beschluss, Tertianum zu veräussern, was wir per Ende 2019 auch erreicht haben. Doch auch im Tagesgeschäft haben wir mit der Transformation von Wincasa, der Weiterentwicklung des Retailgeschäfts bei Jelmoli und unseres Immobilienportfolios sowie dem Wachstum von Swiss Prime Site Solutions wichtige Weichen gestellt. Wir haben dies gemeinsam erfolgreich gemeistert und können auf das Resultat stolz sein. Doch wie immer: Es bleibt viel zu tun. Das heutige Umfeld verlangt jederzeit nach Bewegung, nach Flexibilität.

Stichwort Tertianum.

Als Swiss Prime Site 2013 Tertianum erworben hat, verfügte der Anbieter von Wohn- und Pflegedienstleistungen über weniger als 20 Standorte. Heute haben wir ein Netzwerk von über 80 Zentren und Residenzen, verteilt über die gesamte Schweiz. Tertianum erreichte 2019 erstmals einen Betriebsertrag von über einer halben Milliarde Schweizer Franken (CHF 519.6 Mio., +6.5%). Das Betriebliche Ergebnis betrug CHF 34.0 Mio. (+23.6%) und die EBIT-Marge konnte mit 6.5% auf eine Ebene mit internationalen Konkurrenten gleichziehen. Wir haben aus Tertianum den grössten privaten Schweizer Anbieter für Dienstleistungen im Bereich Leben im Alter geformt und erfolgreich positioniert.

Sie haben kommuniziert, dass Tertianum verkauft und von Capvis erworben wird. Der Markt hat diese Nachricht gut aufgenommen. Was macht den neuen Besitzer von Tertianum aus?

Ich glaube, dass wir mit Capvis den richtigen neuen Besitzer für Tertianum gefunden haben. Das Schweizer Unternehmen versteht unseren Heimmarkt sehr gut und wird aufgrund seines Know-hows bedeutende Synergien heben können. Der Markt hat die Nachricht sehr gut aufgenommen, weil die Transaktion Sinn macht und ebenfalls die finanziellen Aspekte für die Aktionäre von Swiss Prime Site stimmen.

Wie haben sich die Erträge im Segment Dienstleistungen entwickelt?

Wir konnten uns sowohl auf Stufe Betriebsertrag (CHF 828.4 Mio., +4.8%) als auch beim Betrieblichen Ergebnis (CHF 55.5 Mio., +16.6%) steigern. Wir sind mit der Entwicklung zufrieden. Besonders stolz macht mich dabei, dass wir bezogen auf den EBIT von Tertianum und Wincasa das vor drei Jahren in Aussicht

gestellte Mittelfristziel von einem gemeinsamen EBIT über CHF 50 Mio. erreicht haben. Und dies notabene ein Jahr vor dem damals genannten 2020.

Wie haben sich Wincasa, Jelmoli und Swiss Prime Site Solutions geschlagen?

Wincasa erreichte mit CHF 148.1 Mio. Ertrag aus Immobilien-dienstleistungen ein Wachstum von 2.5% gegenüber dem Vorjahr. Auf Stufe Betriebliches Ergebnis resultierte trotz hohen Investitionen in die Transformation des Geschäftsmodells mit CHF 17.7 Mio. ein EBIT praktisch auf Vorjahresniveau. Jelmoli erzielte in einem durch Online-Shopping konkurrenzten und von Rabattschlachten durchsetzten Markt einen Ertrag aus Retail von CHF 127.8 Mio. und ein Betriebliches Ergebnis von CHF -4.0 Mio. Hier gilt es zu berücksichtigen, dass die Investitionen in das Projekt Jelmoli Flughafen im 2019 begonnen haben und sich im 2020 fortsetzen werden. Swiss Prime Site Solutions konnte den Vertrag mit der Swiss Prime Anlagestiftung vorzeitig verlängern. Dies widerspiegelt die gute Zusammenarbeit mit dem Kunden wie auch den Erfolg ihrer Dienstleistungen. Mit CHF 13.5 Mio. Ertrag aus Asset Management resultierte ein Wachstum um 60.2%. Das EBIT wurde mit CHF 7.8 Mio. beinahe verdoppelt.

Wie sind Sie mit den Resultaten im Kernsegment Immobilien zufrieden? Können Sie hier ins Detail gehen?

In unserem Kerngeschäft konnten wir dieses Jahr den Betriebsertrag mit CHF 519.5 Mio. gegenüber dem Vorjahr leicht steigern (+2.0%). Mit Neubewertungen von CHF 204.4 Mio. verzeichnen wir eine Verdreifachung des Werts gegenüber 2018. Die Zunahme ist geografisch auf unsere wichtigsten Märkte in Genf und Zürich gut verteilt. Einen speziellen positiven Ausreisser gibt es mit der Müllerstrasse in Zürich. Die Immobilie, welche wir im Rahmen des Swap-Deals in Zusammenhang mit unserem Anteil am Sihlcity erwerben konnten, trug einen massgeblichen Anteil zu den Neubewertungen 2019 bei. Der Grund dafür ist, dass wir das Gebäude langfristig neu vermieten können. Dies zeigt auch auf, dass Neubewertungen eben längstens nicht nur mit dem aktuellen Zinsniveau zusammenhängen, sondern sehr direkt durch das Management beeinflusst werden können. Mit einem Betrieblichen Ergebnis von CHF 572.9 Mio. übertreffen wir das Vorjahresergebnis deutlich um CHF 141.8 Mio. oder 32.9%. Ohne Neubewertungen haben wir uns im Rahmen des Vorjahres entwickelt (CHF 368.4 Mio., +1.6%).

«Versuche ich nun in die unmittelbare Zukunft zu blicken, sehe ich keine Anzeichen dafür, dass sich das Umfeld komplett ändern könnte. Daher bin ich zuversichtlich.»

2019 fanden eher kleinere Transaktionen in Ihrem Portfolio statt. Ist der Markt so trocken oder waren Sie einfach wählerisch?

Sowohl als auch. Einerseits ist die Nachfrage nach Immobilien an Premiumlagen derzeit sehr gross, was zu teilweise absurden Preisvorstellungen und tiefen Renditen führt. Wir sind nicht um jeden Preis bereit, etwas zu kaufen. Zum Glück haben wir dies mit unserer Projektpipeline im Umfang von CHF 2 Mrd. auch nicht nötig. Andererseits haben wir dieses Jahr durchaus ein paar Transaktionen abschliessen können. Dabei handelte es sich um kleinere Objekte, welche nicht mehr ins Portfolio passten und mit Gewinn verkauft wurden, sowie um Zukäufe mit Potenzial für künftige Projektentwicklungen.

Der Retailmarkt befindet sich weltweit im Umbruch. Swiss Prime Site hat aktuell 26% Retail-Anteil im Portfolio. Was macht Sie zuversichtlich für die Zukunft?

Retail ist nicht gleich Retail. Unser Portfolio umfasst derzeit 26% Verkaufsflächen. Davon ist rund ein Viertel Jelmoli, wo wir selber grossen Einfluss auf die Flächen haben und auch für positive Entwicklung sorgen. Zudem sind unsere beiden wichtigsten Mieter in dieser Nutzungsart die zwei grössten Schweizer Detailhändler mit Fokus auf Nahrungsmittel, wo der Onlinehandel längst nicht so ausgeprägt ist. Die Flächen sind darüber hinaus grösstenteils an exzellenten Standorten gelegen. Nachdem 2018 beispielsweise OVS dem Schweizer Markt den Rücken gekehrt hatte, konnten wir die Flächen sehr rasch wiedervermieten, und dies gar auf einer besseren Preisbasis.

Haben Sie Pläne, den Anteil an Retail weiter abzubauen?

Wir haben den Anteil seit 2015 von 34% auf nun 26% reduzieren können. Mit den sich im Bau befindenden Projekten werden wir nach ihrer Inbetriebnahme automatisch und über die Zeit auf einen geringeren Anteil Retail kommen. Eine realistische Annahme sehe ich in der Grössenordnung zwischen 20% und 25%. Darüber hinaus werden wir die bestehenden Retailflächen weiterentwickeln und mit zusätzlichen Angeboten anreichern.

Was meinen Sie damit genau?

Wir haben beispielsweise im Sommer 2019 mit den Pallas Kliniken einen sehr interessanten neuen Mieter im Jelmoli begrüßen können. Obwohl es sich dabei um keinen Retailer im eigentlichen Sinne handelt, passt Pallas Kliniken perfekt zum Premium Department Store. Man teilt sich die gleichen Kunden und bietet diesen einen rundum grossartigen und einmaligen Service. Damit können wir im Jelmoli die sogenannte Customer Journey aussergewöhnlich gut ergänzen und die Attraktivität des Hauses als Destination deutlich steigern. Zudem haben wir mit Pallas Kliniken einen Mieter hinzugewinnen können, der vom bestehenden Netzwerk innerhalb des Hauses profitieren kann und dieses selbst ungemein bereichert.

Bei Jelmoli haben Sie mit Nina Müller eine neue CEO ernannt. Was wird die Hauptaufgabe für sie sein?

Wir sind sehr froh, dass wir mit Nina Müller eine neue CEO für Jelmoli ankündigen konnten. Sie wird im Frühjahr 2020 ihre neue Aufgabe antreten können. Jelmoli entwickelt sich gut und sie kann sich darauf freuen, den schönsten Premium Department Store der Schweiz zu führen. Mit den Herausforderungen im Onlinemarkt, der Eröffnung der neuen Standorte am Flughafen in Zürich und dem Umbau des Warenwirtschaftssystems bleibt einiges zu tun.

Wo sehen Sie Swiss Prime Site aktuell in der Umsetzung der Strategie?

Unsere Strategie unterliegt jeweils drei- bis fünfjährigen Business-szenarien. Im Frühjahr 2019 haben wir zusammen mit dem Verwaltungsrat die Periode 2020 bis 2022 verabschiedet. Die Ziele, welche wir uns dort setzen, sind herausfordernd, aber erreichbar.

Können Sie uns dazu etwas mehr erzählen?

Mit unserer Entscheidung, Tertianum zu verkaufen, und der erfolgreichen Umsetzung dieses Vorhabens haben wir einen wichtigen strategischen Schritt zur Fokussierung getan. Aus dem anfallenden Cashflow und dem Verkaufserlös von Tertianum können wir unsere Projektpipeline weiter umsetzen, im Asset Management wachsen, die Verschuldung reduzieren und damit die Erwartungen unserer Aktionäre und Stakeholder erfüllen.

Wie sehen Sie aktuell die Lage des Büromarkts in der Schweiz?

Die Marktbedingungen für erstklassig gelegene Büro- und Gewerbeimmobilien sind intakt. Insbesondere der Mietmarkt in den für uns wichtigen Regionen Zürich und Genf befindet sich in einer gesunden und robusten Verfassung. Das Angebot an hochwertigen Flächen ist beispielsweise in der Stadt Zürich so tief wie seit 2010 nicht mehr.

Wo sehen Sie die Leerstandsquote mittelfristig?

Wir weisen 2019 eine Leerstandsquote von 4.7% aus. Dies ist gegenüber 4.8% im Vorjahr leicht tiefer. Grundsätzlich sind wir zuversichtlich, dass wir den Wert unter der Marke von 5% halten können. Gleichzeitig muss man wissen, dass ein gewisser Leerstand per se nicht zu vermeiden und im Grunde genommen auch gut ist. Dies gibt uns die notwendige Flexibilität, um auf Nachfragen seitens bestehender Kunden oder des Markts besser reagieren zu können.

Aktuell ist Co-Working und flexibles Arbeiten in aller Munde.

Wo steht die Swiss Prime Site diesbezüglich?

Wir haben aktuell in rund einem Dutzend unserer Liegenschaften Co-Working. Der Anteil am Gesamtmietertag im Portfolio ist mit etwa 1% nach wie vor gering. Es ist durchaus vorstellbar, dass wir das Angebot noch weiter ausbauen. Wir spüren und sehen auf dem Markt, dass dieses Segment ein Bedürfnis befriedigt, das bisher zu wenig abgedeckt war.

Arbeiten Sie hier mit Anbietern zusammen oder haben

Sie ein eigenes Modell?

Wir arbeiten aktuell mit verschiedenen Anbietern zusammen. Diese haben unterschiedliche Modelle, was die Beteiligung von Swiss Prime Site angeht. Es gibt klassische Angebote aber auch solche, welche zumindest derzeit einmalig sind. So konnten wir für unser Gebäude YOND den Mieter Tadah gewinnen. Dort werden Co-Working-Arbeitsplätze mit integrierten Kinderbetreuungsmöglichkeiten angeboten. Gerade im YOND, mit seinem eigenen Ökosystem aus verschiedenen Mietern, eignet sich ein solches Angebot ausgezeichnet. Wir werden sicherlich an diesem Thema weiterarbeiten. Im Übrigen schliessen wir selbstverständlich weiterhin nicht aus, das Anbieten von Co-Working-Arbeitsplätzen selber zu betreiben, denn weshalb sollen wir diese Erträge mit Dritten teilen?

Manche Stimmen sagen, es sei ein gutes Mittel, um

Leerstand im Portfolio zu reduzieren. Wie sehen Sie das?

Es mag sein, dass gewisse Exponenten im Markt dies so sehen. Aus unserer Warte greift diese Ansicht jedoch deutlich zu kurz und ist gar falsch. Eine gute Büro- oder Gewerbefläche macht aus, dass sie an einer exzellenten, hoch frequentierten Lage gelegen ist und so ein zentrales Kundenbedürfnis, nämlich optimale Erreichbarkeit, befriedigt. Diese beiden Voraussetzungen sind wichtig, um für Mieter attraktiv zu sein. Besteht ein Leerstand bei einer Immobilie, weil diese nicht mehr zeitgemäss ist oder der Standort nicht stimmt, wird der Leerstand auch mit Co-Working-Konzepten nicht zu füllen sein.

«Mit unserer Entscheidung, Tertianum zu verkaufen, und der erfolgreichen Umsetzung dieses Vorhabens haben wir einen wichtigen strategischen Schritt zur Fokussierung getan.»

Können Sie noch bitte die kurz- und mittelfristigen Ziele umreissen?

Für das Gesamtjahr 2020 erwartet Swiss Prime Site ein steigendes Ergebnis auf operativer Ebene vor Neubewertungen und latente Steuern. Dazu beitragen wird ein wesentlicher Gewinn aus der Veräusserung der Tertianum Gruppe. Zudem gehen wir, wie erwähnt, von einem Leerstand von weiterhin unter 5% aus.



Unser Fokus sind unsere Kunden

Für Peter Lehmann, CEO Swiss Prime Site Immobilien, ist ein starker Kundenfokus die Basis für die guten Resultate im Geschäftsjahr 2019. Die Fähigkeit, Bedürfnisse im Markt zu erkennen und in Projekten umzusetzen, bestimmt sein Handeln.

Peter Lehmann, Swiss Prime Site Immobilien konnten 2019 wiederum sehr gute Zahlen vorzeigen. Können Sie ausführen, wie die Resultate zustande kamen?

Peter Lehmann: Der Immobilienmarkt gewann 2019 weiter an Dynamik. Die allgemeinen Rahmenbedingungen stimmten. Darunter verstehe ich die wirtschaftliche Entwicklung der Schweiz, die Zinsen und auch die Nachfrage nach hochwertigen Büro- und Gewerbeflächen. Im Portfolio- und Asset Management konnten wir tolle Erfolge realisieren. Über das gesamte Geschäftsjahr 2019 konnten wir die Leerstandsquote auf 4.7% reduzieren. Daneben haben wir unsere Projekte wie geplant weiterentwickeln können. Die Vorvermietungen sind insgesamt auf einem hervorragenden Niveau.

Wie erreicht man bei Projekten, die teilweise nur auf dem Papier bestehen, eine hohe Vorvermietung?

Für mich stehen immer der Kunde und seine Bedürfnisse im Fokus. Wir können als Unternehmen nur erfolgreich sein, wenn wir unser Tun nach der Marktnachfrage ausrichten. Wir erleben gerade einen Generationenwechsel in vielen Unternehmen. Das Management wird verjüngt und hat andere Ansprüche an die Standorte und Flächen, welche sie ihren Mitarbeitenden bieten wollen. Hier setzen wir an, um unser Portfolio und unsere Projekte für die Zukunft attraktiv zu machen.

Können Sie hier konkrete Beispiele nennen?

Aktuell haben wir unter anderem in unserer Pipeline das YOND in Zürich, JED in Schlieren oder das West-Log in Altstetten, welche unseren Kundenfokus sehr gut verdeutlichen. Wir haben vor geraumer Zeit festgestellt, dass Logistikimmobilien in den kommenden Jahren stark nachgefragt werden. In der Folge konnten wir, aufgrund unseres guten Netzwerks, das Projekt West-Log noch vor dem Spatenstich kaufen. Danach haben wir es weiter optimiert und den Bau in Auftrag gegeben. In Schlieren andererseits verwirklichen wir ein Konzept für unsere beiden Ankermieter Zühlke und Halter. Die bestehenden Bauten der ehemaligen Grossdruckerei auf dem Areal werden grosszügig umgebaut, sodass ein Ökosystem für Wissenstransfer, Innovation und Unternehmertum entstehen kann. Davon profitieren unsere Ankermieter wie auch Start-ups, die dort Flächen beziehen werden.

Zudem investieren wir auf dem gleichen Areal in einen emissionsfreien Neubau mit einmaligen Grossflächen, die es so in Zürich noch nicht gibt.

Und bei YOND?

Die Immobilie, welche Ende 2019 bereits von einigen Mietern bezogen wurde, ist für uns ein Erfolg auf der ganzen Linie. Begonnen haben wir damit, dass wir vor ein paar Jahren aufgrund von Marktrecherchen das Bedürfnis erkannten, dass gerade bei kleineren Unternehmen flexible und rohe Flächen vermehrt nachgefragt wurden. So haben wir das Konzept YOND, mit seinen überhöhen Räumen und der Möglichkeit, Zwischenböden einzuziehen, auf die Beine gestellt. Beim Spatenstich dieses für die Schweiz absolut innovativen Konzepts waren Vertreter der Stadt Zürich und von Avenir Suisse zugegen und attestierten uns damit grosse Chancen auf dem Markt. Aktuell ist der Vermietungsstand bei über 80%. Mit beispielsweise Coople, Tadah, Vebego, JobCloud oder Better Taste haben wir genau den Mieterspiegel, den wir damals in der Konzeptphase ins Auge gefasst hatten.

Können Sie noch etwas zu den Mietvertragserneuerungen innerhalb des Portfolios sagen?

Hier haben wir mit unserem Gebäude an der Müllerstrasse in Zürich ein gutes Beispiel. Die Liegenschaft haben wir Ende 2018 mit zwei anderen Immobilien im Tausch für die rund 24% am Sihlcity erhalten. Den 2021 auslaufenden Mietvertrag mit dem aktuellen Mieter haben wir als Chance genutzt, um das Gebäude neu zu positionieren. Dies ist uns aufgrund unseres guten Netzwerks innerhalb von kürzester Zeit gelungen. Wir werden nach dem Auszug des jetzigen Kunden das Gebäude umfassend erneuern und für die individuellen Bedürfnisse des neuen Mieters aufbereiten. Aufgrund der nun optimierten Marktfähigkeit können wir das Mietzinsniveau signifikant anpassen und dadurch den Gebäudewert deutlich steigern.

Und wie sieht es in Genf, Ihrer anderen Fokusgegend, aus?

Das Grossprojekt Espace Tourbillon entwickelt sich wie geplant. Alle fünf Liegenschaften sind mittlerweile weit fortgeschritten. Bei den beiden Gebäuden, die an die Hans Wilsdorf Stiftung verkauft wurden, sind wir am Innenausbau dran. Die anderen drei Liegenschaften wie auch das unterirdische Logistikzentrum sind kurz vor der Fertigstellung des Rohbaus. Eine der drei Liegenschaften verkaufen wir aktuell erfolgreich im Stockwerkeigentum. Diese innovative Idee kommt gut im Markt an. Das Projekt Alto Pont-Rouge gedeiht ebenfalls. Die Vorbereitungsarbeiten für den Baustart sind beinahe abgeschlossen. Das Quartier wird mit dem neuen Bahnhof in den kommenden Jahren einen grossen Aufschwung erleben. Die Flächen werden entsprechend von den Unternehmen, welche aus der Innenstadt wegziehen, gebraucht.



Ihre Pipeline ist nach wie vor prall gefüllt. Welche Projekte machen Ihnen sonst gerade sehr viel Freude?

Zu erwähnen ist die Schönburg in Bern. Dort sind beinahe alle Wohnungen vermietet und das Fitnesscenter sowie die Retailflächen eröffnet. Ich bin zuversichtlich, dass wir im Frühling 2020 die Eröffnung des Hotels feiern können. Die Transformation des Stücki Park in Basel ist auf gutem Wege. Wir konnten 2019 das Stücki Village eröffnen und den Spatenstich für die ersten beiden Anbauten machen. Langsam beginnt das Areal zusammenzuwachsen und zu einem echten Zentrum für Basel-Nord zu werden.

«Wir erleben gerade einen Generationenwechsel in vielen Unternehmen. Das Management wird verjüngt und hat andere Ansprüche an die Standorte und Flächen, welche sie ihren Mitarbeitern bieten wollen.»

Kommen wir zu den Logistikimmobilien zurück. Können Sie hier etwas konkreter werden?

Mit der Zunahme des Onlinehandels gewinnt die Feinverteilung von Gütern auf städtischem Gebiet deutlich an Bedeutung. Jeder von uns möchte so rasch wie möglich die online bestellten Produkte nach Hause geliefert bekommen. Dies geht mit der allgemeinen Zunahme des Verkehrs jedoch nur, wenn die Logistikprozesse optimiert werden können. Hierbei spielt die «letzte Meile», die ein Paket zurücklegt, eine sehr wichtige Rolle. Für die Stadtauslieferung müssen Güter anders portioniert werden, um effizient und schnell beim Besteller im Briefkasten zu landen. Verkehrstechnisch gut gelegene Immobilien an der Stadtgrenze erweisen sich perfekt für diese Art von Logistik. Mit West-Log und Espace Tourbillon verfügen wir bereits über zwei solcher Liegenschaften.

Sie gehen also davon aus, dass der Bedarf an Immobilien dieser Art zunehmen wird?

Ganz eindeutig. Innerhalb unseres Portfolios haben wir beispielsweise mit dem Iseli-Areal in Regensdorf eine Landparzelle mit derzeit bestehender Infrastruktur, welche sich später ebenfalls für ein entsprechendes Projekt eignen würde.

Entfernen Sie sich dabei nicht von Ihrem Versprechen, sich auf «Prime»-Lagen zu fokussieren?

Nein. Aus dem Blickwinkel des Markts für Logistikimmobilien sind die von uns gewählten Standorte absolut «prime». Ein Logistikprojekt auf dem Land hingegen würde dieses Kriterium nicht erfüllen.

Schlieren, Zürich, Genf, Bern und Basel: Wie behält man die Bedürfnisse so viel verschiedener Kunden in so unterschiedlichen Regionen der Schweiz im Überblick?

Wir haben dafür diverse Strategien, um den Markt beziehungsweise die Kunden optimal im Fokus zu behalten. Einerseits verfügen wir mit unserem Büro in Genf über ein Standbein in der Romandie. Mit unseren Spezialisten vor Ort erkennen wir wichtige Impulse, um die richtigen Entscheidungen zu treffen. Daneben haben wir sehr gute persönliche Kontakte, die wir pflegen und die uns helfen, immer markt- und kundengerecht zu investieren.

Nachhaltigkeit gewinnt global, regional wie auch bei Unternehmen immer mehr an Bedeutung. Wie nehmen Sie sich diesem Thema an?

Indem wir uns nachhaltige Ziele setzen und diese erreichen. Ganz konkret haben wir uns zu einem CO₂-Absenkpfad verpflichtet. Mittels verschiedener Massnahmen wollen und müssen wir dieses langfristige Ziel erreichen. Doch es genügt nicht nur zu versuchen, in emissionsfreie Immobilien bis 2050 zu investieren. Beim langen Lebenszyklus von Liegenschaften müssen wir dies bereits heute und morgen tun. Einerseits reichern wir unser Bestandsportfolio mit verschiedenen Initiativen an, um dem Ziel näher zu kommen. So suchen wir beispielsweise derzeit nach Möglichkeiten, auf unseren Gebäuden möglichst viele Photovoltaik-Anlagen aufzustellen. Andererseits investieren wir in nachhaltige Baumformen. Ein konkretes Beispiel dafür ist der Neubau im JED in Schlieren. Ein Gebäude ohne Heizung, Kühlung und Lüftung.

Der JED Neubau ist bezüglich Emissionen eines Ihrer Vorzeigeprojekte. Können Sie das Konzept noch etwas detailliert erklären?

In Zeiten von Klimaerwärmung müssen wir bei Neubauten umdenken. Hier hilft uns der Blick in die Vergangenheit. Bereits unsere Vorfahren wussten, dass man mit dicken Mauern quasi die Witterungsbedingungen aussen vor lässt. Haben wir also genügend Mauerdicke und geringere Fensterflächen, können wir das Innenklima beinahe unabhängig von der Aussentemperatur gestalten. Wir haben uns genau dies zunutze gemacht und beim JED Neubau die Mauern mit rund 80 Zentimetern geplant. Die Fenster sind einerseits so dimensioniert, dass sie genügend Licht ins Gebäudeinnere leiten. Gleichzeitig sind sie so weit

nach innen versetzt, dass die direkte Sonneneinstrahlung sehr kurzgehalten wird und damit kein Aufheizungseffekt entstehen kann. Im Gebäude herrscht eine optimale Temperatur zwischen 22 und 26 Grad. Die Luftfeuchtigkeit wird über Sensoren und automatisiertes Fensteröffnen/-schliessen erreicht. Wo man vormals 50 bis 80 m² für die Gebäudetechnik gebraucht hatte, genügt heute ein kleines Reduit mit weniger als 10 m².

Was ist sonst noch speziell beim JED Neubau?

Wir haben festgestellt, dass es in Zürich kaum zusammenhängende Grossflächen zu mieten gibt. Dies aber gleichzeitig ein Bedürfnis unserer Kunden darstellt. So haben wir uns dazu entschieden, beim JED Neubau das maximal mögliche Stützenraster auf den Stockwerken zu implementieren. Dies bedeutet jedoch keinesfalls, dass unsere Kunden Einbussen in Sachen Flexibilität hinnehmen müssten. Innerhalb des Stützenrasters können viele Flächen speziell bespielt oder bei Bedarf abgetrennt werden. Nichts muss, aber alles geht – das wollen die Kunden von heute.

Ist dies die Bauweise der Zukunft?

Wir denken, dass wir diese Art zu bauen in der Zukunft vermehrt sehen werden. Es führt kein Weg daran vorbei, unsere bestehenden Gebäude effizienter umzubauen und neue Immobilien komplett emissionsfrei zu planen.

«Co-Working kann auf verschiedene Weisen funktionieren. Klassisch sind sehr zentral gelegene Standorte, mit guter verkehrstechnischer Anbindung und hoher Frequenz, die Erfolg haben.»

Ein anderer Trend im Immobilienmarkt ist Co-Working.

Ist dies tatsächlich ein grosses Bedürfnis im Markt?

Der Trend hin zu Co-Working und Serviced Office hat verschiedene Treiber. Einerseits sind es gewichtige Start-ups, die dafür sorgen, dass das Thema medial breit diskutiert wird. Andererseits sehen wir tatsächlich auf dem Markt einen gewissen Bedarf für die Nutzungsart. Auf einem Areal mit Vollvermietung gibt es Mieter, die sich ein «Überlaufbecken» für saisonalen oder projektbezogenen höheren Flächenbedarf wünschen. Dort könnten dann zusätzliche Mitarbeitende einen flexiblen Arbeitsplatz beziehen, wären aber gleichzeitig in der Nähe ihrer Kollegen. Zudem interessieren sich global agierende Unternehmen

zunehmend für «Single-Office-Provider»-Strategien. Dabei haben sie einen einzigen Vertrag mit einem global agierenden Anbieter. Die Mitarbeiter können dann in allen Städten, wo der Anbieter tätig ist, die Büroräumlichkeiten nutzen. Es sind spannende Entwicklungen.

Wo funktioniert das Konzept in Ihren Augen und wo nicht?

Co-Working kann auf verschiedene Weisen funktionieren. Klassisch sind sehr zentral gelegene Standorte, mit guter verkehrstechnischer Anbindung und hoher Frequenz, die Erfolg haben. Doch auch ausserhalb der Zentren können Konzepte vielversprechend sein. Irgendwann werden wir nicht alle in die Stadt zur Arbeit pendeln können oder wollen. Flexible Arbeitsplätze ausserhalb der Innenstädte und an Standorten, die man zu Fuss von zu Hause aus erreichen kann, kommen hier in Frage. Hierzu gibt es bereits Beispiele rund um Zürich.

Könnten Sie sich vorstellen, auch im Prime Tower Co-Working anzubieten?

Erfolgreiches Co-Working hat viel mit Frequenz und Sichtbarkeit der Flächen zu tun. Im Prime Tower Flächen für flexibles Arbeiten anzubieten, könnte allenfalls erfolgreich sein, wenn wir ein Modell implementieren würden, bei dem bestehende Mieter des Turms das Angebot im Sinne des erwähnten «Überlaufbeckens» nutzen könnten. Auch aus dem Blickwinkel der Sicherheit wäre ein komplett offenes Co-Working nicht einfach zu lösen. Aber ganz ausschliessen wollen wir es nicht. Denn die Lage an der Hardbrücke ist geradezu perfekt für ein solches Angebot.

Verkaufsflächen sind aufgrund des Onlinehandels unter Druck. Wie sehen Sie diesbezüglich die Entwicklung in der Zukunft?

Gute Flächen an zentralen Lagen werden immer nachgefragt werden. Dies sehen wir stets, wenn es darum geht, Mietverträge zu erneuern. Wir sind zudem überzeugt, dass es den stationären Handel auch in Zukunft braucht. Ob dieser morgen noch so ausgeprägt sein wird wie heute, wird sich noch zeigen. Die Zusammenarbeit mit den Pallas Kliniken im Jelmoli verdeutlicht, dass man Retailflächen anreichern oder transformieren und damit erfolgreich machen kann.

Wie ist Ihr Ausblick auf das kommende Jahr und darüber hinaus?

Ich bin zuversichtlich, dass sich der Immobilienmarkt auch 2020 positiv entwickeln wird. Die allgemein gute wirtschaftliche Lage, die politische Stabilität und der hohe Grad an Technologie sowie Digitalisierung in der Schweiz werden auch in Zukunft dafür sorgen, dass wir ein optimaler Standort für heimische und globale Unternehmen sind.

Verwaltungsrat



Prof. em. Dr. Hans Peter Wehrli
Präsident
Mitglied seit 29. April 2002³



Mario F. Seris
Vizepräsident
Mitglied seit 27. April 2005^{2, 3}



Dr. Barbara Frei-Spreiter
Mitglied seit 27. März 2018²



Thomas Studhalter
Mitglied seit 27. März 2018¹



Christopher M. Chambers
Mitglied seit 22. Oktober 2009^{1, 2}



Dr. Rudolf Huber
Mitglied seit 29. April 2002¹



Gabrielle Nater-Bass
Mitglied seit 26. März 2019²

Der Verwaltungsrat von Swiss Prime Site setzt sich aus Persönlichkeiten der Schweizer Wirtschaft zusammen. Die langjährige Erfahrung der einzelnen Mitglieder auf verschiedenen Gebieten führt zu einer ausgewogenen und langfristigen Orientierung des Gremiums. Innerhalb des Verwaltungsrats bestehen ein Prüfungs-, ein Nominations- und Vergütungs- sowie ein Anlageausschuss. Der Verwaltungsrat bestimmt als Kollegium die Strategie von Swiss Prime Site und stellt gegenüber der Gruppenleitung ein Kontrollorgan bei der operativen Umsetzung dar.

¹ Prüfungsausschuss

² Nominations- und Vergütungsausschuss

³ Anlageausschuss

Gruppenleitung



René Zahnd
Chief Executive Officer
Swiss Prime Site



Markus Meier
Chief Financial Officer
Swiss Prime Site



Peter Lehmann
Chief Executive Officer
Swiss Prime Site Immobilien



Oliver Hofmann
Chief Executive Officer
Wincasa



Dr. Luca Stäger
Chief Executive Officer
Tertianum

Die Gruppenleitung von Swiss Prime Site setzte sich per Ende 2019 aus den Geschäftsführern der Gruppengesellschaften Swiss Prime Site Immobilien, Wincasa und Tertianum sowie dem CEO und dem CFO der Gruppe zusammen. Diese Organisation stellt sicher, dass alle zentralen Geschäftsbereiche und ihre Interessen sowie das Know-how im obersten operativen Führungsgremium vertreten sind.

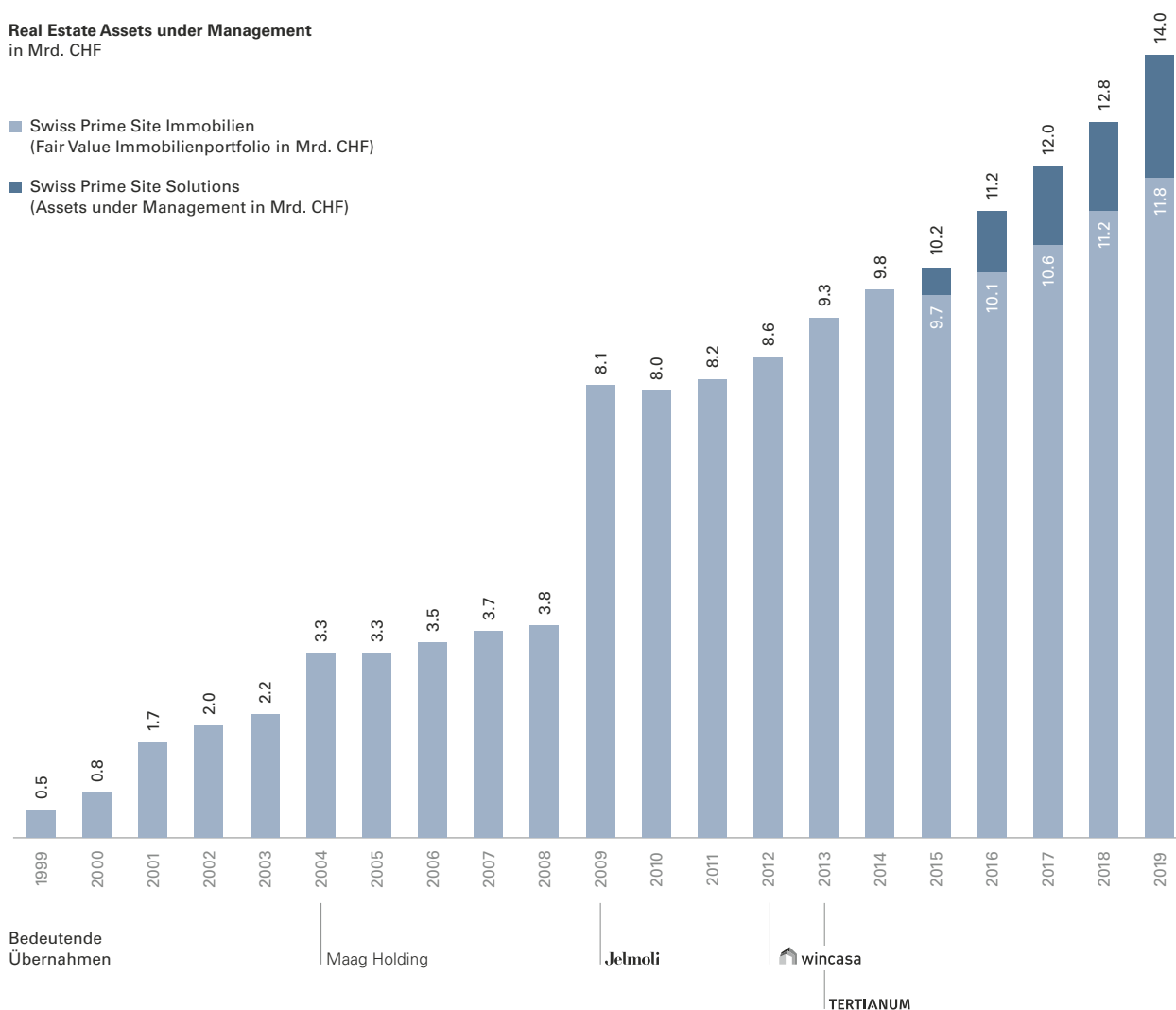
Unsere Erfolgsgeschichte

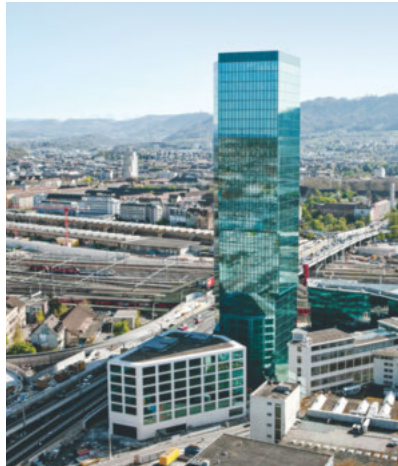
Swiss Prime Site wurde 1999 gegründet. Bis 2019 ist das Unternehmen zur grössten börsenkotierten Immobiliengesellschaft der Schweiz mit einem Immobilienportfolio im Wert von aktuell CHF 11.8 Mrd. heran- gewachsen.

Durch Akquisitionen, Entwicklungen, Umnutzungen und den star- ken Fokus auf hervorragende Standorte baut Swiss Prime Site das Portfolio kontinuierlich aus. Zu den wichtigsten Akquisitionen bis- her zählte der Erwerb der Maag Holding (2004) mit dem Maag- Areal in Zürich-West. Darauf wurden der Prime Tower und die umliegenden Gebäude erstellt. Der Zukauf von Jelvoli (2009) verdoppelte den Wert des Immobilienbestands. Seither tätigte Swiss Prime Site mit Wincasa (2012) und Tertianum (2013) wichtige strategische Akquisitionen. Weiter wurden durch bedeutende Entwicklungen wie SkyKey in Zürich und EspacePost in Bern oder Umnutzungen ehemaliger Büroflächen (zum Beispiel Motel One in Zürich) weiteres Wachstum und Wert generiert sowie Premium- lagen geschaffen. Zusammen mit Swiss Prime Site Solutions (Asset Management für Dritte) verwaltet Swiss Prime Site ein Immobilienvermögen von total CHF 14.0 Mrd.

Real Estate Assets under Management
in Mrd. CHF

- Swiss Prime Site Immobilien
(Fair Value Immobilienportfolio in Mrd. CHF)
- Swiss Prime Site Solutions
(Assets under Management in Mrd. CHF)





Prime Tower, Zürich



Jelmoli – The House of Brands, Zürich



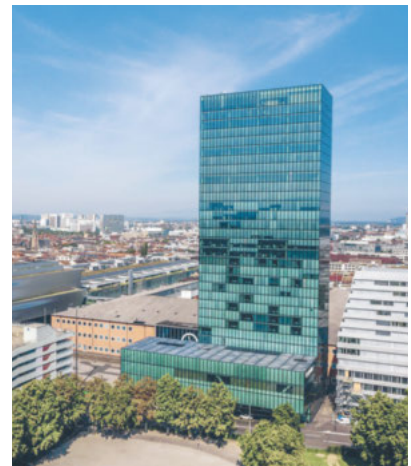
SkyKey, Zürich



Motel One, Zürich



Opus, Zug



Messeturm, Basel



EspacePost, Bern



Rue du Rhône 48–50, Genf



Place du Molard 2–4, Genf

Unsere Märkte

Die Swiss Prime Site-Gruppe bewegt sich mit ihrem Kerngeschäft im Schweizer Immobilienmarkt. Die wichtigsten Einflussfaktoren für das Unternehmen sind der Miet-, Transaktions- und Kapitalmarkt. Weitere bedeutende Impulse kommen vom nationalen Detailhandel und von der Nachfrage nach Dienstleistungen für Menschen im dritten Lebensabschnitt.

Mietmarkt

Im Dienstleistungssektor wurden von September 2018 bis September 2019 rund 54 000 neue Stellen geschaffen, was für eine steigende Nachfrage nach Büroflächen sorgte. Insbesondere in Zürich entwickelte sich die Nachfrage dynamisch und es konnten bedeutende Mietverträge abgeschlossen werden. Der Markt für Verkaufsflächen präsentierte sich unverändert anspruchsvoll. Der stationäre Handel und insbesondere Shoppingcenter stehen in starker Konkurrenz zum E-Commerce. Swiss Prime Site verfügt über Liegenschaften an gut frequentierten Zentrumsanlagen, die sich einer hohen Nachfrage erfreuen. So konnte das Angebot im Premium Department Store Jelmoli mit einer Schönheitsklinik erweitert werden. Indem der Bedarf für die städtische Feinverteilung von Waren ansteigen dürfte, wird dies für Swiss Prime Site zusätzliche Opportunitäten eröffnen. Das Unternehmen sieht für die Stadtlogistik grosse Chancen und investiert bereits in zwei vielversprechende Projekte in Genf und Zürich.

Transaktionsmarkt

In den letzten Jahren führte die starke Nachfrage nach Renditeliegenschaften zu bedeutenden Wertsteigerungen auf den Bestandsobjekten mit gleichzeitiger Kompression der Renditen auf dem Transaktionsmarkt. Im abgelaufenen Jahr reduzierten sich die Renditen für erstklassige Büro- und Retail-Immobilien weiter. Swiss Prime Site nutzte das grosse Interesse nach Anlageliegenschaften und konnte gewinnbringende Verkäufe erzielen. Zusätzlich investierte das Unternehmen in eigene Immobilienentwicklungen, die im Unterschied zum umkämpften Transaktionsmarkt überdurchschnittliche Nettoerenditen von rund 5% erbringen.

Kapitalmarkt

Nicht nur direkte, sondern auch indirekte Immobilienanlagen profitieren unverändert von einer hohen Investorennachfrage. Swiss Prime Site nutzte das gute Marktumfeld für die Emission von zwei Anleihen im Betrag von total CHF 520 Mio. Die Swiss Prime Anlagestiftung, deren Vermögen durch Swiss Prime Site Solutions verwaltet werden, führte ihrerseits zwei Emissionen durch. Dies zeigt die anhaltende Nachfrage von Pensionskassen nach Dienstleistungen im Bereich Real Estate Asset Management. Die Swiss Prime Site-Aktie erfreute sich einer hohen Nachfrage und erzielte eine sehr gute Performance (inkl. Ausschüttung) von 47%. Mit einer durchschnittlichen jährlichen Performance von 8.9% seit dem Börsengang generierten die Swiss Prime Site-Aktien sowohl im Sektor- als auch im Marktvergleich eine überdurchschnittliche Rendite.

Leben im Alter

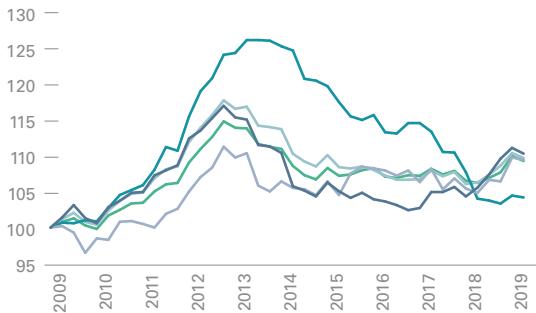
Der demografische Wandel wird in der Schweiz immer mehr spürbar: Die Bevölkerungsgruppe der 65-Jährigen und Älteren betrug im Jahr 2018 1.58 Millionen Personen – dies entspricht 18.5% der Bevölkerung. Im Jahr 2000 waren es noch 15.4%. Effektiv ist die Zahl der Personen über 65 Jahre in dieser Zeit um über 40% gestiegen und auch für die kommenden Jahre ist von einem weiteren Wachstum der älteren Bevölkerungsgruppe auszugehen. Swiss Prime Site kündigte an, die operative Gruppengesellschaft Tertianum bis im ersten Halbjahr 2020 an Capvis zu veräussern. Mit den 16 Tertianum Wohn-/Pflegezentren und Residenzen, welche sich im Immobilienportfolio von Swiss Prime Site befinden, sowie den vier Projekten im Bau beziehungsweise in Planung partizipiert Swiss Prime Site unverändert am Wachstumsmarkt Leben im Alter.

+ 8.9% p.a.

Durchschnittliche jährliche Performance
(Total Return) der Aktie der Swiss Prime Site AG
vom Börsengang 2000 bis Ende 2019.

Mietmarkt: Entwicklung der Preise und angebotenen Flächen

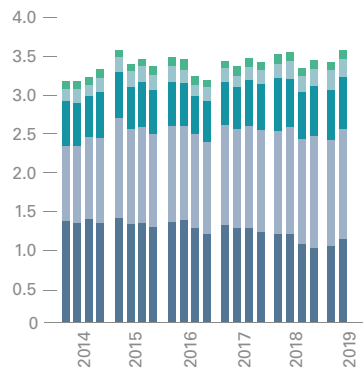
Büroflächen: Mietpreisentwicklung



— Zürich — Basel — Genf — Schweiz — Mittelstädte

(Mietpreisabschlüsse, qualitätsbereinigter Index
1. Quartal 2019 = 100)

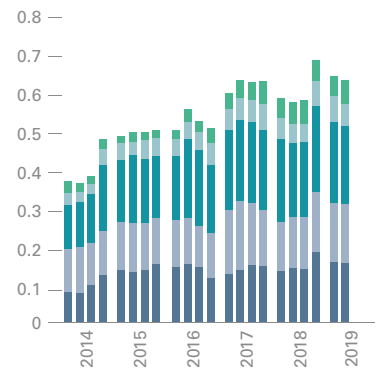
Büro



■ Grosszentren ■ Agglomeration der Grosszentren
■ Klein- und Mittelzentren ■ Agglomeration der Klein- und Mittelzentren
■ Peripherie

Angebote Flächen (in Mio. m² pro Quartal)

Verkauf



Transaktionsmarkt: Entwicklung der Spitzen-Anfangsrenditen

Büro



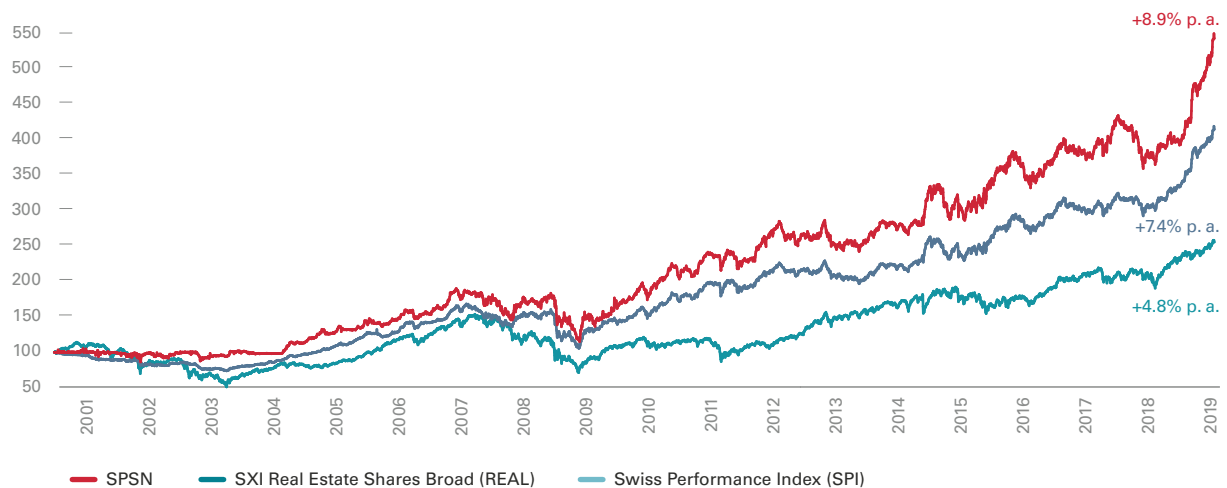
— Zürich — Genf — Bern — Basel

Verkauf



— Zürich — Genf — Bern — Basel

Kapitalmarkt: Entwicklung Swiss Prime Site-Aktienkurs gegenüber Sektor und Markt



Risk Management

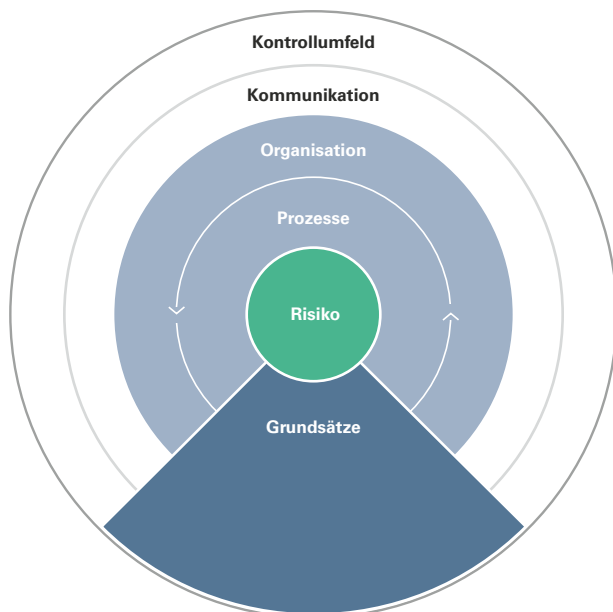
Kontinuität sicherstellen und Chancen nutzen

Auf dem Weg zur Erreichung der strategischen Ziele ist Swiss Prime Site einem breiten Spektrum von Chancen und Risiken ausgesetzt. Für den langfristigen Erfolg ist es deshalb entscheidend, Veränderungen im wirtschaftlichen, gesellschaftlichen, regulatorischen, technologischen und ökologischen Umfeld frühzeitig zu erkennen. Das Unternehmen misst dem Management von Chancen und Risiken einen hohen Stellenwert bei und hat dafür einen systematischen Prozess implementiert. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Kontinuität und erfolgreichen Entwicklung des Unternehmens geleistet.

Die Grundlage des Risikomanagements bildet die gruppenweit gültige Risikopolitik. Sie legt einen homogenen, verantwortungsbewussten Umgang mit Chancen und Risiken fest und fördert ein einheitliches Verständnis des Risikomanagements innerhalb der Swiss Prime Site-Gruppe. Jede Gruppengesellschaft erlässt darüber hinaus weitere spezifische Vorgaben und Massnahmen.

Ein systematischer Risikomanagementprozess auf allen Ebenen

Das Risikomanagementsystem der Swiss Prime Site-Gruppe umfasst die Elemente Grundsätze, Kontrollumfeld, Kommunikation, Organisation und Prozess.



Die Grundsätze stellen sicher, dass alle Mitarbeitenden ein einheitliches Risikoverständnis und adäquates Risikobewusstsein haben. Sie werden im Dialog mit sämtlichen Stakeholdern (Risiko Eigner) berücksichtigt.

Das Kontrollumfeld wird in erster Linie vom Verwaltungsrat und von der Gruppenleitung durch ihre Verantwortung, ihr Risikobewusstsein und die organisatorischen Massnahmen hinsichtlich ordnungsgemässer Geschäftstätigkeit geprägt. Ergänzt wird dies durch die ethischen Grundwerte des Unternehmens, die Organisationsstruktur, Verhaltensregeln und klare Verantwortlichkeiten.

Die transparente Kommunikation mit internen und externen Stakeholdern ist ein grundlegender Pfeiler des Risikomanagements. Alle Mitarbeitenden sind angehalten, einen kontinuierlichen Austausch über Chancen und Risiken zu pflegen.

In der Risiko-Organisation der Swiss Prime Site-Gruppe trägt der Verwaltungsrat durch die Festlegung der Risikostrategie die Gesamtverantwortung im Rahmen seiner Aufsichtspflicht. Die Gruppenleitung verantwortet die operative Umsetzung. Dabei wird sie von der Abteilung Group Risk Management unterstützt, die für die gruppenweite Koordination und Steuerung des Risikomanagementprozesses zuständig ist. Grundsätzlich tragen alle Mitarbeitenden zu einem bewussten Umgang mit Chancen und Risiken bei.

Der Risikomanagementprozess umfasst sämtliche Tätigkeiten zur Bewirtschaftung der Chancen und Risiken. Die Risikoidentifikation erfolgt einerseits im Rahmen von jährlichen Risikogesprächen zwischen der Geschäftsleitung und dem Risk & Audit Committee der jeweiligen Gruppengesellschaft sowie zwischen allen Risikoeignern und der Abteilung Group Risk Management (top-down). Zusammen mit der Analyse einzelner Systeme und Prozesse (bottom-up) ergibt sich ein Risikoinventar pro Gruppengesellschaft.

Die identifizierten Risiken werden auf Ursachen und Auswirkungen hin beurteilt und entsprechenden Risikokategorien (strategische, externe, operationelle, finanzielle und Compliance-Risiken) und Risikoeignern zugewiesen. Danach werden sie nach ihrem finanziellen Schadenspotenzial und der Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet. Das entsprechende Risikoprofil beziffert auch den Wert der erforderlichen Risikobewältigungsmassnahmen sowie die Auswirkungen auf die Reputation aufgrund negativer Medienresonanz.

Auf Gruppenstufe erfolgt die Risikoberichterstattung einmal jährlich an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung. Sie besteht aus einem konsolidierten Risikobericht und Risikoinventar. Auf Stufe Gruppengesellschaften erfolgt eine analoge Berichterstattung zuhanden des entsprechenden Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung.

Wichtigste Risiken in den verschiedenen Geschäftsfeldern

Im Immobilienbereich gehörten 2019 die Neubewertung von Immobilien, die Zinsentwicklung und das allgemeine Finanzmarktrisiko zum Zeitpunkt der Refinanzierung zu den wichtigsten Risiken mit mittlerem Schadenspotenzial und einer durchschnittlichen Eintrittswahrscheinlichkeit. Durch die proaktive Bewirtschaftung des Leerstandsrisikos ist es Swiss Prime Site gelungen, die Leerstandsquote trotz schwierigem Marktumfeld stabil unter 5% zu halten.

Die Gruppengesellschaften im Dienstleistungsbereich beschäftigten insbesondere neue regulatorische Vorgaben (Tertianum) sowie veränderte, durch die digitale Transformation geprägte Kundenanforderungen und die Konkurrenzsituation in den jeweiligen Märkten (Wincasa, Jelmoli).

Umfassende Beurteilung von Cyber- und Klimarisiken

2017 legte Swiss Prime Site erstmals ein besonderes Augenmerk auf Cyberrisiken. Während die fortschreitende Digitalisierung auch im Immobilienbereich zu vielen Chancen führt, gerade im Bereich der Kundeninteraktion und der intelligenten Steuerung von Prozessen, ergeben sich daraus auch neue Cyberrisiken wie Sabotage oder Datendiebstahl. Deshalb erstellte Swiss Prime Site 2019 zum ersten Mal ein eigenes Risikoinventar für diesen zentralen Risikokomplex und definierte entsprechende Gegenmassnahmen.

Neben der Digitalisierung beeinflusst der Klimawandel die Geschäftstätigkeit der Swiss Prime Site-Gruppe massgeblich. Das Unternehmen hat sich bereits 2017 klar zu den Klimazielen des Pariser Abkommens bekannt. Ein proaktiver Umgang mit Klimarisiken trägt auch zum Schutz der eigenen Geschäftstätigkeit bei. 2019 führte Swiss Prime Site deshalb 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 von Swiss Prime Site.

Strategie

Investitionen und Fokussierung

Die Ziele der Swiss Prime Site-Gruppe sind konstantes Wachstum und eine nachhaltige Profitabilitätsentwicklung. Dazu werden beträchtliche Investitionen im Kerngeschäft Immobilien getätigt. Das Augenmerk gilt erstklassigen Liegenschaften mit attraktiven Renditen in der Schweiz. Derzeit ist Zürich mit 43% Anteil die wichtigste strategische Region im Portfolio von CHF 11.8 Mrd. Stark im Wachstum begriffen ist zudem das Gebiet um das Genfer Seebecken. Swiss Prime Site fokussiert auf kommerziell genutzte Flächen und Räume. Mit eigenem Know-how werden Liegenschaften und Areale nachhaltig entwickelt, neu positioniert oder modernisiert.

Ertragsdiversifikation und Synergien

Um die Diversifikation des Geschäftsmodells weiter zu stärken, werden bestehende immobiliennahe Geschäftsfelder ausgebaut. Aktuell verfügt Swiss Prime Site mit Wincasa, Tertium, Jelmoli und Swiss Prime Site Solutions über attraktive Gruppengesellschaften. Sie erweisen im Umfeld des Kerngeschäfts Immobilien der Gruppe wie auch Drittkunden am Markt stark nachgefragte Dienste. Die Ziele sind, die Beiträge an Umsatz und Betriebsgewinn deutlich zu steigern sowie die Synergien innerhalb der Gruppe und der einzelnen Gesellschaften zu erhöhen.

Innovation und Nachhaltigkeit

Als grösste kotierte Immobilienfirma der Schweiz will Swiss Prime Site Innovationsführer sein. Dazu hat das Unternehmen auf Gruppenebene und in den einzelnen Gruppengesellschaften Einheiten geschaffen, die sich ausschliesslich mit innovativen Technologien, Verfahren und Prozessen beschäftigen. Ziel ist, sich als Gruppe gerade in Zeiten disruptiver Veränderungen für künftige Herausforderungen und veränderte Märkte zu rüsten. Zu den Schlüsselfaktoren zählt neben Innovation und Digitalisierung die Nachhaltigkeit. In allen Belangen sorgt die bewusste nachhaltige Geschäftsführung für die Zukunftsfähigkeit und den Erfolg des Unternehmens.

Ziele 2020

<5 %

Leerstandsquote

~45 %

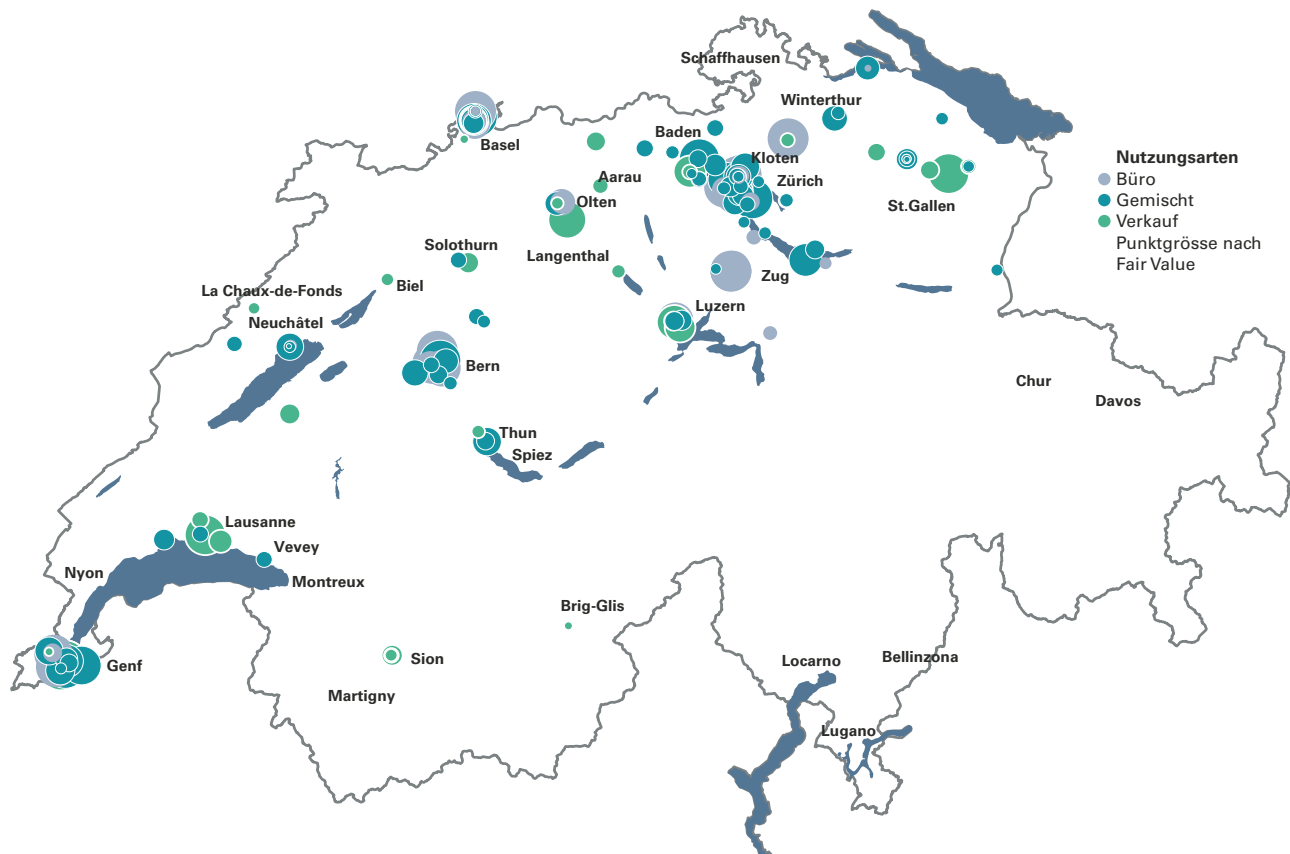
Eigenkapitalquote

6–8 %

Eigenkapitalrendite



Immobilienportfolio



Aufbau und Wachstum

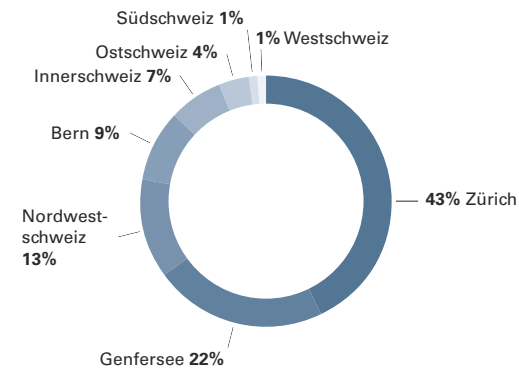
1999 wurde mit der Gründung von Swiss Prime Site durch die Pensionskasse Credit Suisse, Pensionskasse Siemens und Winterthur Leben (heute: AXA) die Basis für das heutige Immobilienportfolio gelegt. Durch Erwerb und bedeutende Eigenentwicklungen wuchs der Wert der Immobilien innerhalb von weniger als zehn Jahren auf rund CHF 3.8 Mrd. (2008). Mit der Akquisition der Jelmoli-Liegenschaften 2009 konnte das Portfolio nochmals mehr als verdoppelt werden. Weitere wichtige Projekte wie zum Beispiel Prime Tower und SkyKey in Zürich, EspacePost in Bern sowie Akquisitionen (2013: Tertianum-Liegenschaften) erhöhten das Qualitätsniveau und die Grösse des Immobilienportfolios bedeutend. Per Ende 2019 beträgt der Marktwert der Liegenschaften im Besitz von Swiss Prime Site CHF 11.8 Mrd.

Geografische Verteilung

Die Immobilien von Swiss Prime Site weisen ausnahmslos eine hohe Liegenschafts- und Standortqualität auf. Bezogen auf den Gesamtmarkt liegen laut Wüest Partner rund 80% der Liegenschaften der Gruppe im Quadranten mit der höchsten Qualität. Dieser strategischen Positionierung ist es zu verdanken, dass sich die Flächen trotz herausforderndem Markt einer guten Nachfrage erfreuen. Die Mehrheit der Liegenschaften (76%) befindet sich in der Deutschschweiz. Dabei machen der Kanton und insbesondere die Stadt Zürich mit 43% den Löwenanteil aus. Eine weitere Region im Fokus ist das Genferseebecken (22%).

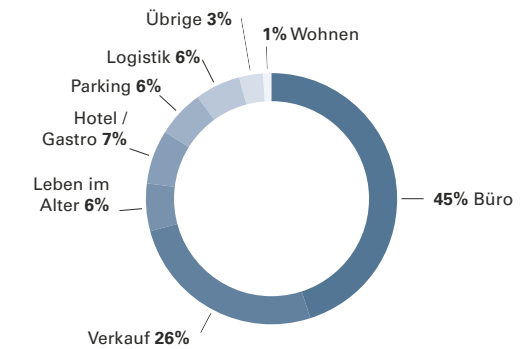
Portfolio nach Regionen

Basis: Fair Value per 31.12.2019



Portfolio nach Nutzungsarten¹

Basis: Nettomietsertrag per 31.12.2019



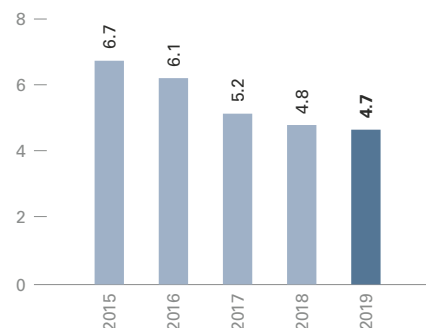
¹ Segment Immobilien

Nutzung

Swiss Prime Site hat ihr Portfolio an erstklassig gelegenen und wertbeständigen Qualitätsliegenschaften zur Hauptsache an Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben und ihren Bedürfnissen ausgerichtet. Von den insgesamt 1.6 Mio. m² verfügbarer Fläche sind aktuell 45% als Büros und 26% als Verkaufsräume vermietet. Die Nutzung der eigenen Liegenschaften durch die Gruppengesellschaft Tertianum macht 6% aus. Als weitere ergänzende Nutzungsarten gelten Hotel/Gastro, Logistik und Parking. Das Fälligkeitsprofil des Portfolios ist langfristig und damit attraktiv. Rund 22% des Nettomietsertrags werden durch Verträge mit einer Laufzeit von zehn oder mehr Jahren erwirtschaftet. Weitere 34% des Portfolios werden zwischen vier und neun Jahren zur Neuvermietung fällig.

Swiss Prime Site konnte in den vergangenen Jahren den Leerstand ihrer Immobilien (187 Liegenschaften) deutlich senken. 2019 lag der Wert bei tiefen 4.7%.

Leerstandsquote in %



Projektpipeline

Entwicklung und Projektierung

Eine der Stärken von Swiss Prime Site Immobilien ist die Fähigkeit, eigene Projekte zu entwickeln. Dies erlaubt es dem Unternehmen, mit hoher Unabhängigkeit von Marktzyklen zu agieren. Entsprechend dem Geschäftsmodell werden erworbene Grundstücke, Areale oder den aktuellen Anforderungen nicht mehr genügende Liegenschaften analysiert, für Kunden- und Marktbedürfnisse optimiert, entwickelt und umgesetzt.

Die Projektentwicklung basiert auf den strategischen Zielen der Gruppe, das organische Wachstum zu steigern und die Profitabilität des Unternehmens zu erhöhen. Die Erträge aus abgeschlossenen Projekten fallen in Form von Bewertungsgewinnen, als Steigerung der Mieterträge und als Verkaufsgewinne an. Neue, von Swiss Prime Site Immobilien entwickelte Projekte weisen in der Regel eine zum Markt wie auch zum bestehenden Portfolio überdurchschnittliche Nettorendite auf.

Das Investitionsvolumen der Projektpipeline von Swiss Prime Site Immobilien beträgt per Ende 2019 rund CHF 2 Mrd.

Projekte im Bau

Die Bauprojekte umfassen ein Investitionsvolumen (inkl. Landanteil) von rund CHF 850 Mio. Insgesamt befinden sich 2020 noch sechs Projekte im Bau. Die höchsten Investitionen werden in der Genfer Grossüberbauung Espace Tourbillon getätigt. Kurz nach Bau-start im zweiten Halbjahr 2017 konnten bereits zwei Gebäude von fünf zu erstellenden Liegenschaften veräussert werden. Ein Haus wird im gewerblichen Stockwerkeigentum verkauft.

Das ehemalige NZZ-Druckzentrum wird unter dem neuen Namen JED – Join. Explore. Dare. – bis 2020 eine deutliche Aufwertung erfahren. Das optimal erschlossene Areal wird sich langfristig als Zentrum für Innovation, Unternehmertum, Wissenstransfer sowie attraktive Arbeitswelten positionieren. Mit der Unterzeichnung von langfristigen Mietverträgen mit Halter und Zühlke konnten für das bestehende Gebäude bereits zwei namhafte Ankermieter gewonnen werden. In Fussdistanz vom Bahnhof Zürich-Altstetten und mit Anbindung an die Autobahn A1 entsteht die Logistikimmobilie West-Log mit Büronutzungen in den Obergeschossen. Das Gebäude ermöglicht dem Ankermieter Elektro-Material AG dank der optimalen Lage die rasche und kostengünstige Feinverteilung von Waren in der Stadt Zürich und Umgebung. Damit trägt Swiss Prime Site Immobilien dem wachsenden Markt für Stadtlogistik Rechnung, der im Zeitalter von E-Commerce immer wichtiger wird.

Projekte in Planung

Ende 2019 waren Projekte mit einem veranschlagten Investitionsvolumen (inklusive Landanteile) von rund CHF 940 Mio. in Planung. Das grösste Einzelprojekt darin wird Alto Pont-Rouge in Lancy sein. Das Vorhaben ist in seiner Art und wegen seiner Lage für die Region Genf von grosser Bedeutung, entsteht doch damit ein zusätzlicher Verkehrs- und Wirtschaftsknotenpunkt für die Stadt. Die Planung sieht vor, dass Investitionen in der Höhe von etwa CHF 280 Mio. für Bau und Betrieb von zusätzlichen 31 100 m² Mietflächen erfolgen.

Der Stücki Park wird bedeutend ausgebaut und damit attraktiv und zukunftsfähig gemacht. Die wichtige Erweiterung der bereits bestehenden Labor- und Büroflächen wird in zwei Etappen durchgeführt. Die erste Etappe ist bereits zu 50% an Lonza vorvermietet. Zwischen dem bereits voll vermieteten Business Park und dem Einkaufszentrum werden vier Neubauten die Gesamtfläche deutlich erhöhen. Dabei verdoppelt sich die vermietbare Fläche auf über 60 000 m². Dadurch kann den Bedürfnissen der Region nach Labor- und Büroräumlichkeiten entsprochen und Raum für zusätzliche 1 700 Arbeitsplätze geschaffen werden. Die Labor- und Büroflächen sind ein wichtiges Element für die erfolgreiche und nachhaltige Weiterentwicklung des gesamten Areals, wo Innovation, Erlebnis, Wellness, Gesundheit, Forschung und Einkauf zu einem Gesamtkonzept verwoben werden.

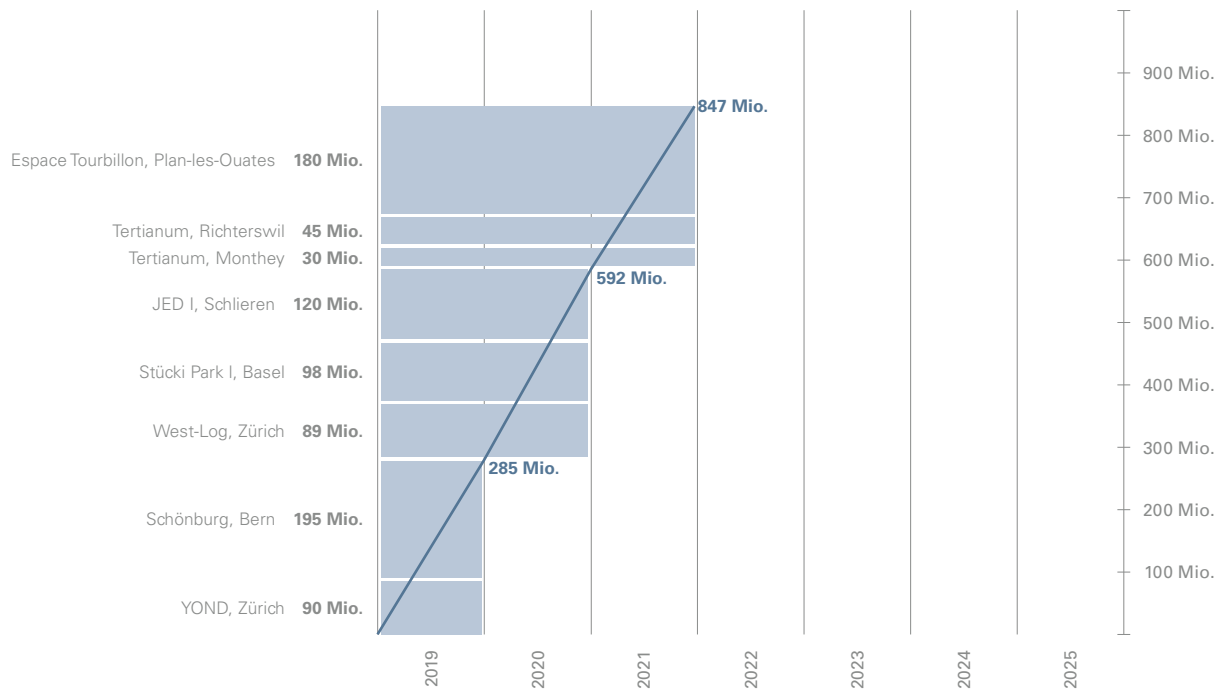
In Planung beziehungsweise teilweise bereits im Bau befinden sich vier Projekte zur Erstellung von neuen Wohn- und Pflegezentren (Monthey, Olten, Richterswil) sowie einer Residenz (Paradiso) für Tertianum.

Flexible und speziell auf zukünftige Generationen von Mietern abzielende Projekte werden in den kommenden Jahren zudem in Schlieren (JED II bzw. 2226) und Zürich (Müllerstrasse, maaglive) realisiert.

Swiss Prime Site Immobilien verfügt zudem über Landreserven sowie auch über beträchtliche Ausnutzungsreserven im Bestand.

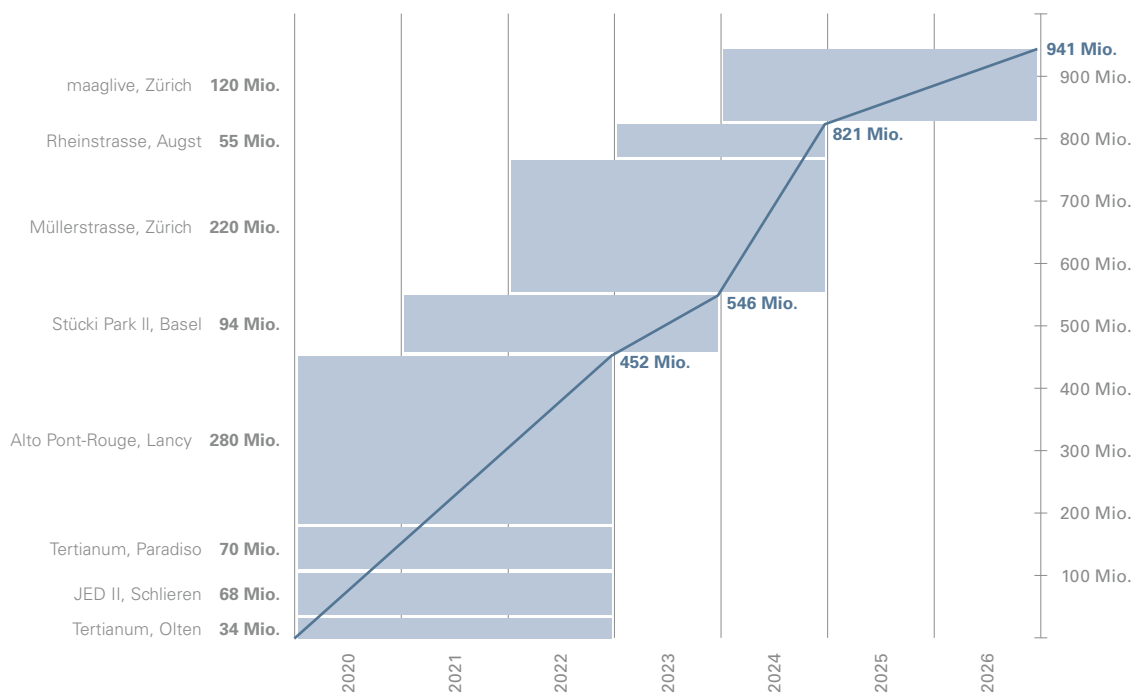
Projekte im Bau

Werte in CHF



Projekte in Planung

Werte in CHF





Verantwortung übernehmen

Swiss Prime Site entwickelte im Berichtsjahr einen detaillierten CO₂-Absenkpfad für das gesamte Immobilienportfolio. Mit geplanten Investitionen von über CHF 650 Mio. bis 2050 wird ein CO₂-Reduktionspfad angestrebt, der deutlich über das 2-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens hinausgeht.

Der Bundesrat hat am 28. August 2019 beschlossen, dass die Schweiz bis 2050 nicht mehr Treibhausgase ausstossen soll, als natürliche und technische Speicher aufnehmen können. Dies bedeutet eine deutliche Verschärfung gegenüber den bisherigen Zusagen unserer Regierung im Rahmen des Pariser Klimaübereinkommens.

Seit der Publikation des ersten umfassenden Nachhaltigkeitsberichts von Swiss Prime Site sind zwei Jahre vergangen und wir ziehen eine erste Bilanz. In der Zwischenzeit gab es im politischen und gesellschaftlichen Kontext sehr viel Bewegung zum Thema Nachhaltigkeit und Umwelt. Klimaaktivisten beherrschen die Schlagzeilen und Diskussionsrunden, die grüne Welle dominierte zahlreiche Neuwahlen europäischer Parlamente, die mit eindeutigen Positionen zu Klimazielen reagieren.

Während das 2-Grad-Ziel, zu welchem wir uns bereits 2017 verpflichtet hatten, als wissenschaftlich hergeleiteter Wert relativ schwer fassbar war, gibt es bei «Netto Null» keinerlei Interpretationsspielraum. Das ist gut so, aber ist dieses Ziel auch erreichbar? Genau dieser Frage sind wir nachgegangen, als wir unserer eigenen Vorgabe, bis Ende 2019 einen Absenkpfad für das ganze Immobilienportfolio von Swiss Prime Site zu entwickeln, nachgekommen sind.

Der in diesem Bericht erstmals veröffentlichte und detailliert hergeleitete Absenkpfad prognostiziert für die rund 1.6 Mio. m² Geschossflächen – unter Annahme eines bis dato jährlich durchschnittlichen Flächenzuwachses von 20 000 m² – eine beeinflussbare Reduktion der relativen CO₂-Emissionen (Intensität) um 75% bis ins Jahr 2050.

Es stimmt durchaus optimistisch, dass wir mit allen zur Verfügung stehenden Massnahmen die Grenzwerte des 2-Grad-Ziels damit deutlich unterschreiten können. Gleichzeitig steht aber auch fest, dass wir ohne die Zuhilfenahme von Kompensationsmöglichkeiten «Netto Null» nicht erreichen können. Verantwortung besteht eben auch darin, die Grenzen des Machbaren zu erkennen und – im Unterschied zur Politik – nichts voreilig zu propagieren, was sich nicht realisieren lässt.

Verantwortung und Glaubwürdigkeit

Insofern ist es ein trügerisches Bild, wenn sich Staaten und infolgedessen auch vereinzelte Unternehmen heute schon «Zero Emission» auf die Fahne schreiben, ohne konkrete Vorstellungen darüber zu haben, ob und wie sie dieses ambitionierte Ziel erreichen können und wie viel sie dafür investieren müssen. Wir haben kalkuliert: Es bedarf über CHF 650 Mio. an Investitionen in Gebäudehüllensanierungen und Heizungersatzmassnahmen, welche es über die nächsten 30 Jahre sinnvoll zu verteilen gilt. Ausserdem beziffern wir Kompensationsmassnahmen auf jährlich rund CHF 2 Mio. ab dem Jahr 2050. Und die gute Nachricht ist, dass wir uns dieses ambitionierte Ziel ohne wirtschaftliche Einbussen oder Schmälerung der Aktienrendite leisten können, nachdem diese Kosten in den Einzelobjektbewertungen bereits reflektiert sind.

Wir sehen uns nun in der expliziten Verantwortung, alle erforderlichen Massnahmen zu treffen, unseren Absenkpfad konsequent zu beschreiten und als festen Bestandteil im Kontext der langfristigen Finanzplanung abzubilden. Gleichzeitig dürfen wir, trotz der grossen Herausforderung zur kontinuierlichen CO₂-Reduktion, die weiteren Dimensionen unserer Nachhaltigkeitsstrategie nicht aus den Augen verlieren. Unsere Verantwortung besteht insbesondere darin, Durchschlagskraft in der Breite und Tiefe der Themenbearbeitung zu beweisen.

«Unsere Verantwortung liegt darin, eine langfristig ausgelegte Nachhaltigkeitsstrategie zu verfolgen, welche aus eigener Kraft umgesetzt werden kann und Teil unserer DNA ist.»

Verantwortung zu übernehmen bedeutet für Swiss Prime Site, eine Vielzahl an Themen zu beachten, sich in allen Themen weiterzuentwickeln und als Branchenprimus auch die Themenführerschaft zu übernehmen. Kreislaufwirtschaft, Green Lease, Biodiversität oder klimaadaptiertes Bauen sind nur einige der aktuellen Stossrichtungen, welchen wir uns in den kommenden Monaten und Jahren widmen werden.

Glaubwürdigkeit erreichen wir, indem diese Themen in konkreten Projekten entwickelt und angewandt werden. Ob sich eine alte Aluminiumfassade zurückbauen, rezyklieren und als neues Kleid

für dieselbe Liegenschaft in Zürich wiederverwenden lässt – diesen exemplarischen Beweis möchten wir antreten und uns dem komplexen Thema der Kreislaufwirtschaft auf pragmatische Weise annähern.

Haltung und Ziele

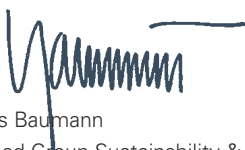
Ziele sind dazu da, erreicht zu werden, und gewiss nicht, um erreichbar formuliert zu werden. Wir haben den Fortschritt in puncto Nachhaltigkeit für die letzten beiden Jahre analysiert und kommen zum Schluss, dass wir bereits viel erreicht haben – aber dennoch erst ganz am Anfang eines noch langen Weges und einer eigentlichen Transformation stehen.

*«Ziele sind dazu da,
erreicht zu werden, und
gewiss nicht, um er-
reichbar formuliert zu
werden.»*

Dass das Thema Nachhaltigkeit bei Swiss Prime Site nochmals ein ganz anderes Gewicht erhält, hängt auch damit zusammen, dass seit diesem Jahr Mitglieder des Verwaltungsrates, namentlich der Präsident, Hans Peter Wehrli, wie auch Barbara Frei-Spreiter, im Sustainability Board Einsitz genommen haben. Dieses Gremium wird künftig einen entscheidenden Beitrag zur Zielformulierung und langfristigen Ausrichtung der Nachhaltigkeitsstrategie leisten.

Mit dem vorliegenden Bericht möchten wir detailliert aufzeigen, in welchen Bereichen wir Fortschritte erzielt haben und wo wir noch materiellen Handlungsbedarf sehen. Es gilt, nebst fachkundigen Analysten und interessierten Share- und Stakeholdern, unseren eigenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unsere unternehmensspezifische Haltung aufzuzeigen und Antworten zu der Frage, wie Swiss Prime Site nachhaltig Wert schaffen kann, transparent und detailliert Auskunft zu geben.

Ich wünsche Ihnen bei der Lektüre viele interessante Einblicke in unsere nachhaltig ausgerichteten Geschäftsaktivitäten.



Urs Baumann
Head Group Sustainability & Innovation



Stakeholderengagement

Für Swiss Prime Site ist der Austausch mit allen Anspruchsgruppen ein zentrales Element der nachhaltigen Geschäftsführung. Es geht darum, Bedürfnisse und Erwartungen im Dialog zu eruieren und die Geschäftsaktivitäten im Einklang mit der Unternehmensstrategie darauf auszurichten. Dies stärkt die Reputation und das Image des Unternehmens und trägt dazu bei, Angebote marktgerecht zu gestalten. Swiss Prime Site nutzt den Austausch mit verschiedenen Stakeholdern auch dazu, aktuelle Themen und Herausforderungen zu vertiefen. Mit externen Stakeholdern führt das Unternehmen deshalb alle zwei Jahre – zusätzlich zu den kontinuierlichen Interaktionen – einen Stakeholderdialog durch. 2019 stand diese Ganztagesveranstaltung im Zeichen der Themen «Urbanisierung» und «Intergenerationalität».

Stakeholderdialog 2019

Die Nachhaltigkeitsstrategie ist in der Unternehmensstrategie von Swiss Prime Site fest verankert. Der dazugehörige Prozess, die anzuwendenden Methoden und Tools sowie die Massnahmen zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele werden laufend weiterentwickelt. Dafür bedarf es der kontinuierlichen thematischen Auseinandersetzung durch die internen Stakeholder sowie des wiederkehrenden Austauschs mit Aussenstehenden.

Swiss Prime Site führte 2017 erstmals einen Stakeholderdialog durch. Unter anderem resultierte die Empfehlung, auch Themen in den Fokus zu rücken, die für die Gruppengesellschaften von übergeordneter Bedeutung sind. Infolgedessen griff der Stakeholderdialog 2019 die damals vom Panel hervorgehobenen Themenkreise «Urbanisierung» und «Intergenerationalität» auf.

Gegenüber dem ersten Panel wurde der Teilnehmerkreis mit über fünfzig persönlich eingeladenen internen und externen Stakeholdern deutlich erhöht. Nebst Experten, welche durch Inputreferate den Einstieg in die Diskussion erleichtern sollten, wurde stellvertretend für die unterschiedlichen Kundenbeziehungen auch eine Auswahl an Mietern und Geschäftspartnern zu der Veranstaltung eingeladen. Die internen Stakeholder setzten sich aus einer star-

ken Vertretergruppe der jüngsten Generation im Unternehmen sowie Mitgliedern aus verschiedenen gruppenübergreifenden Think Tanks zusammen.

Spezifische Erkenntnisse – Wesentliche Themen

Aus dem Stakeholderdialog 2019 können drei spezifische Erkenntnisse mitgenommen werden, die als zentrale Themen in die Wesentlichkeitsmatrix einfließen.

Planungs- und Entwicklungsprozess

Ein erstes, als wesentlich hervorgehobenes Thema betrifft den Planungs- und Entwicklungsprozess. In der Planungs- und Entwicklungsphase sollte die Frage «Wie schaffen wir zukunftsfähige, klimaneutrale Sozialräume und lebendige Gemeinschaften?» ins Zentrum gerückt werden.

Das Gebot der Stunde, die Agilität und Transformationsfähigkeit von Unternehmen und der Wirtschaft als Ganzes sicherzustellen, lässt sich auch auf Immobilien und Areale übertragen. In Städten, Agglomerationen, aber auch auf dem Land sollte demnach vermehrt in Systemen und Szenarien geplant werden und weniger in starren, isolierten Wohn-, Arbeits- und Freizeitkonzepten. Dies bedingt jedoch Kooperationen mit weiteren Akteuren, teils auch Mitbewerbern, und die Vernetzung von (bestehenden) Angeboten.

Mehrfach Erwähnung fand das erstrebenswerte «Mindset» einer Genossenschaft. Eine Genossenschaft habe als Eignerin und gleichzeitige Betreiberin von Sozialräumen eine holistische Perspektive. Swiss Prime Site steht hierbei vor dem Dilemma, eine solche Herangehensweise mit den Renditeerwartungen der Aktionäre in Einklang zu bringen. Ein möglicher Lösungsansatz im Umgang mit diesem Dilemma könnte die Entwicklung einer ganzheitlichen Kosten-Ertrags-Rechnung sein, die künftig mehr Bewusstsein für die nicht-finanzielle Wertschöpfung schafft. Die Erfassung, Beschreibung und nach Möglichkeit auch Quantifizierung von gesellschaftlichen und ökologischen Auswirkungen hat das Potenzial, die betriebswirtschaftlichen Entscheidungen und langfristigen Renditeerwartungen massgeblich zu beeinflussen.

Betrieb – Das Leben auf einem Areal, in einer Gemeinschaft

Wurden in der Planungsphase die Weichen für eine hohe Agilität und Transformationsfähigkeit von Liegenschaften oder ganzen Arealen gestellt, so bieten sich im Betrieb Möglichkeiten, durch geeignete Infrastruktur, Angebote und Anreizsysteme, vielfältige Gemeinschaften zu schaffen. Die Idee ist, auch im Immobilienbereich unter Einbezug der Nutzergruppen Neues auszuprobieren und das gelegentliche Scheitern einer Idee in Kauf zu nehmen. Ein solcher Ansatz erfordert Mut, Geduld und letztlich Investitionskraft. Er ermöglicht aber auch, dass sich eine Liegenschaft beziehungsweise ein Areal über die Zeit entwickelt und sich den gesellschaft-

lichen Bedürfnissen kontinuierlich anpasst. Die Erfahrung mehrerer Experten am Stakeholderdialog zeigt, dass es in solchen Konstellationen die Rolle des «Kümmersers» braucht, der eine aktive Vernetzung und damit eine lebhaftige Gemeinschaft – aber ohne Zwang zur Partizipation – begünstigt.

Regulatorische Rahmenbedingungen

Um die beschriebenen Massnahmen umsetzen zu können, muss auch der Gestaltungsraum innerhalb der geltenden Rahmenbedingungen ausgeweitet werden. Eine gemeinsame Kultur der Entwicklung und Lebensraumgestaltung muss auch von Seite der Behörden mitgetragen werden. Hinsichtlich einer Flexibilisierung des Planungsrechts ist allenfalls gar ein verstärktes Engagement vonseiten Swiss Prime Site notwendig – allein oder im Rahmen von Verbänden. Der am Stakeholderdialog präsentierte Fall des Technologieclusters Zug zeigt das Potenzial für einen flexiblen Bebauungsplan auf, der verschiedene Nutzungsformen vorsieht.

Die Anziehungskraft der Stadt als Ort des Handels, der Kommunikation und Innovation bleibt ungebrochen. Städte ziehen nach wie vor junge Menschen an, dennoch wird die Stadtbevölkerung altern. Entsprechend wachsen Städte rasant weiter; gleichzeitig verknappt Verdichtung den (öffentlichen) Raum. Zentrumsnahes Wohnen wird für viele unerschwinglich – mit den entsprechenden Folgen für die funktionale wie soziale Durchmischung. Um nicht Opfer ihres eigenen Erfolgs zu werden, brauchen Städte Räume, die Austausch und Gemeinschaft fördern. Intergenerationalität schliesst zudem ein, die soziale Interaktion zwischen verschiedenen Generationen sowie neue Lebensformen und Familienmodelle zu ermöglichen.

Panelstatement

Will man in Szenarien und Systemen denken und zusammen mit Nutzergruppen oder sogar Mitbewerbern planen und entwickeln, muss mehr Zeit für diese Prozesse und Dialoge reserviert werden. Dies ermöglicht, Neues auszuprobieren. Es kam zudem die Forderung auf, Liegenschaften im Stil einer Genossenschaft zu bauen und zu betreiben. Damit sind unter anderem Anreizsysteme für Diversität (Alter, soziale Schichten, Lebensphasen, Nutzungen usw.) und Quartiere der kurzen Wege gemeint.

Die Umsetzung neuer Ideen wird heute oft durch «Gesetze aus der Vergangenheit» erschwert oder gar verhindert. Eine Modernisierung des Raumplanungsgesetzes mit einer Flexibilisierung der Bau- und Zonenordnungen bedingt ein verstärktes Engagement der verschiedenen Immobilienakteure wie auch von Swiss Prime Site selbst.

Expertenreferate

Markus Koschenz, Dozent, Hochschule Luzern (HSLU), kam in seinem Referat «Bauen und Leben im Zeitalter des Klimawandels» zur Hauptaussage: «Der Klimawandel stellt hohe Anforderungen an Immobilien und die Mobilität der Zukunft. Mit ihrer langen Lebensdauer müssen neue Gebäude bereits das Ziel der CO₂-Neutralität erreichen.»

Antonia Jann, Geschäftsführerin, Age-Stiftung, betonte in ihrem Referat «Demografischer Wandel und Leben im Alter» die Feststellung: «Leben im Alter bedeutet in den seltensten Fällen «Leben im Heim». Vielmehr sind generationenübergreifende Wohnmodelle gefragt, die ein «Dazugehörigkeitsgefühl» für ältere Menschen ermöglichen.»

Stefan Kurath, Professor, ZHAW, Leitung Institut Urban Landscape, zog aus seinem Vortrag «Architektur ist zu langsam – oder wenn räumliche Strukturen gesellschaftliche Bedürfnisse überdauern» die Schlussfolgerung: «Zukunftsfähiges Bauen bedeutet, Strukturen zu schaffen, die robust sowie flexibel in der Nutzung sind und sich nicht an kurzlebigen gesellschaftlichen Trends orientieren.»

Beat Fellmann, Geschäftsführer, Casea AG, folgte aus dem «Leistungsversprechen Lebensraum»: «Um verschiedenen sozialen Schichten und Generationen einen gemeinsamen Lebensraum zu ermöglichen, braucht es neben der funktionalen, wandlungsfähigen Infrastruktur auch einen gesellschaftlichen Beitrag, etwa in Form eines «Kümmersers», der das Mit- und Nebeneinander der Menschen fördert.»

Beat Weiss, Geschäftsführer, V-ZUG Immobilien AG, betonte mit seinem Input «Technologiecluster Zug – Planen und Bauen in der VUCA-Welt» die Wandlungsfähigkeit von Arealen: «Mit dem Technologiecluster Zug entsteht mitten in der Stadt eine vertikale Fabrik in einem Quartier, dessen künftigen Nutzungsmix man heute noch nicht im Detail kennt. Um solche wandlungsfähigen Areale zu ermöglichen, sollte das Planungsrecht von den Behörden vermehrt fördernd und nicht verhindernd ausgelegt werden.»

Wesentlichkeitsanalyse

Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse 2019 bestimmte Swiss Prime Site, welche Themen für ihre Stakeholder und die Sicherung des kurz-, mittel- und langfristigen Geschäftserfolgs von besonderer Bedeutung sind. Darüber hinaus evaluierte das Unternehmen, welche Themen einen bedeutenden Impact auf die ökonomische, soziale und ökologische Entwicklung haben. Die Wesentlichkeitsanalyse schafft somit die Basis für die strategische Ausrichtung der Berichterstattung sowie die Integration wichtiger finanzieller und nichtfinanzieller Themen in das Management der Gruppe (GRI 102-49).

Differenziertes Vorgehen in drei Tätigkeitsbereichen

Die verschiedenen Geschäftstätigkeiten von Swiss Prime Site fordern aufgrund ihrer unterschiedlichen Merkmale einen differenzierten Blick auf die wesentlichen Themen. Daher wurde die Wesentlichkeitsanalyse unter dem Gesichtspunkt der folgenden Tätigkeitsbereiche vorgenommen:

- Immobilien (Swiss Prime Site Immobilien, Wincasa, Swiss Prime Site Solutions)
- Retail (Jelmoli)
- Leben im Alter (Tertianum Gruppe)

Dieses Vorgehen erlaubte es, in der Analyse die Themen besser auf die jeweiligen Aktivitäten und deren betriebspezifische Eigenschaften zuzuschneiden. So wurde beispielsweise im Bereich Leben im Alter die Sicherheit und Gesundheit der Gäste als wesentliches Thema identifiziert, während im Retailbereich Themen wie Markenstrategie und Besucherfrequenz aufgegriffen wurden. Bei den Immobilien wurden die optimale Anbindung der Liegenschaften sowie der Ressourcenverbrauch- und die CO₂-Emissionen herausgestrichen.

Die nach ihrer Wesentlichkeit bewerteten Themen sind nach den sechs Kapitalien geordnet, welche die Struktur der Nachhaltigkeits-Roadmap bestimmen: Stakeholder, Finanzen, Infrastruktur, Innovation, Ökologie und Mitarbeitende. Die sechs Kapitalien korrespondieren mit den 2016 eingeführten Nachhaltigkeitsdimensionen und widerspiegeln den umfassenden Ansatz des Unternehmens, aus einer Vielzahl von Ressourcen nachhaltig Wert für die verschiedenen Stakeholdergruppen zu schaffen.

Für jeden Tätigkeitsbereich galt es zu beurteilen, wie wichtig das jeweilige Thema für die verschiedenen Stakeholder einerseits, für den Geschäftserfolg von Swiss Prime Site andererseits, und zudem, wie wichtig das Thema hinsichtlich der Auswirkungen des Unternehmens auf die nachhaltige Entwicklung ist. Dieses Vorgehen leitet sich aus den Vorgaben zur Nachhaltigkeitsberichterstattung der Global Reporting Initiative (GRI) ab, welche die Beurteilung der Stakeholder-Relevanz sowie eine Einschätzung des Impacts

vorgibt. Mit Beurteilung der Geschäftsrelevanz als dritte Dimension wird sichergestellt, dass die wesentlichen Themen eng mit dem Kerngeschäft verknüpft sind und in das strategische Management integriert werden können. Das Vorgehen ist damit auch kompatibel mit den Empfehlungen des International Integrated Reporting Council (IIRC).

Einbindung interner und externer Stakeholder

Zur Bewertung der Geschäftsrelevanz wurden Vertreter des Managements befragt. Um die Stimme der wichtigsten externen Anspruchsgruppen einzubeziehen, führte Swiss Prime Site eine Online-Umfrage durch. Insgesamt wurden 36 Mitglieder der Konzern- und Geschäftsleitungen sowie 23 externe Stakeholder eingeladen, an der Beurteilung teilzunehmen. Das Unternehmen berücksichtigte zudem die Erkenntnisse des Stakeholderdialogs 2019. Die Impact-Dimension wurde im Rahmen einer internen Analyse beurteilt. Die nächste Überprüfung der Wesentlichkeit findet im Rahmen des Stakeholderdialogs 2021 statt (GRI 102-46).

Resultate der Wesentlichkeitsanalyse

Die nachfolgenden Darstellungen zeigen auf, welche Themen im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse in den drei Dimensionen «Relevanz für die Stakeholder», «Relevanz für die langfristige Wertschöpfung» und «Impact auf die nachhaltige Entwicklung» als materiell eingeschätzt wurden. Der Fokus liegt dabei auf den Resultaten des Kerngeschäfts Immobilien.

Integration der wesentlichen Themen in die Zielsetzung

Die Wesentlichkeitsanalyse dient dazu, die finanzielle und nichtfinanzielle Berichterstattung auf diese wesentlichen Themen auszurichten. Die identifizierten Themen werden im vorliegenden Geschäftsbericht sowie im dazugehörigen GRI-Bericht systematisch abgedeckt. Ausserdem dient die Wesentlichkeitsanalyse auch als Anhaltspunkt zur Weiterentwicklung des integrierten Managements von finanziellen und nichtfinanziellen Aspekten. Im Rahmen der Umsetzung der Nachhaltigkeits-Roadmap definiert das Unternehmen Ziele und leitet daraus Massnahmen ab, die an den wesentlichen Themen orientiert sind.

Wesentlichkeitsmatrix Immobilien

Relevanz für die
Stakeholder



Relevanz für die
langfristige
Wertschöpfung

Impact auf die nachhaltige Entwicklung

Mittel

Hoch

Sehr hoch

Herleitung der wesentlichen Themen

Die nachfolgenden Darstellungen zeigen die Herleitung auf, welche Themen im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse von internen und externen Stakeholdern bewertet und als wesentlich hervorgehoben wurden.

Immobilien

Kapital	Bewertete Themen		Wesentliche Themen
Stakeholder	Kundenorientierung		Kundenorientierung Investor Relations Management Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung
	Investor Relations Management		
	Soziales Engagement		
	Bildung von Netzwerken		
	Volkswirtschaftlicher Beitrag		
	Verantwortungsvolle Geschäftsführung und Compliance		
	Politisches Engagement		
Finanzen	Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung		Ertragssteigerung und attraktive Aktie Risikomanagement und verantwortungsvolle Geschäftsführung
	Ertragssteigerung		
	Kostenreduktion		
	Risikomanagement		
	Leerstandsmanagement		
Infrastruktur	Attraktive Aktie		Prozessoptimierung und Kostenreduktion Optimale Anbindung von Liegenschaften
	Effiziente Dienstleistungen		
	Lieferantenmanagement		
	Optimierung Prozesse/Tracking		
	Effizienz Portfolio/Modernisierung		
Innovation	Optimale Anbindung von Liegenschaften		Unternehmenskultur, Reputation und Image Datennutzung & Datenschutz Marktorientierung Innovationskultur und -partnerschaften
	Innovationspool/Development		
	Unternehmenskultur, Reputation und Image		
	Datennutzung & Datenschutz		
	Marktorientierung		
Ökologie	Innovationskultur		Ressourcenverbrauch und CO ₂ -Emissionen Gebäudezertifizierungen und klimaadaptiertes Bauen Nachhaltige Beschaffung
	Innovationspartnerschaften		
	Optimierung Ressourcenverbrauch		
	Reduktion CO ₂ -Emissionen		
	Bewusstsein fördern		
Mitarbeitende	Gebäudezertifizierungen		Mitarbeiterentwicklung und -zufriedenheit Arbeitssicherheit, Gesundheit und Wohlbefinden
	Biodiversität		
	Umweltverträgliche Lieferkette		
	Klimaadaptiertes Bauen		
	Mitarbeiterentwicklung		
	Mitarbeitergleichstellung und Diversität		
	Arbeitssicherheit und Gesundheit		
	Mitarbeiterzufriedenheit		
	Attraktive Arbeitsbedingungen		
	Work-Life-Balance		

Übersicht wesentliche Themen (GRI 102-47)

Kapital	Materielles Thema	Tätigkeitsbereich	GRI-Standard / Angabe / Weitere Kapitel
Stakeholder	Kundenorientierung	Immobilien/Leben im Alter/Retail	GRI 102-40 bis 102-44 – Stakeholderengagement GRI 417 Marketing und Kennzeichnung
	Investor Relations Management	Immobilien	GRI 102-40 bis 102-44 – Stakeholderengagement
	Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung	Immobilien	GRI 203 – Indirekter wirtschaftlicher Beitrag
	Sicherheit und Gesundheit der Gäste	Leben im Alter	GRI 416 – Kundengesundheit und -sicherheit
	Gesellschaftlicher Beitrag	Leben im Alter	GRI 203 – Indirekter wirtschaftlicher Beitrag
	Bewohnerengagement	Leben im Alter	GRI 102-40 bis 102-44 – Stakeholderengagement
	Markenstrategie und Ankermieter	Retail	GRI 102-40 bis 102-44 – Stakeholderengagement GRI 201 – Wirtschaftliche Leistung
Finanzen	Nachhaltige Produkte und Förderung von nachhaltigem Einkaufsverhalten	Retail	CRE 8
	Ertragssteigerung und attraktive Aktie	Immobilien	GRI 201 – Wirtschaftliche Leistung
	Risikomanagement und verantwortungsvolle Geschäftsführung	Immobilien/Leben im Alter/Retail	Risikomanagement
	Leerstandsmanagement	Leben im Alter / Retail	GRI 201 – Wirtschaftliche Leistung
	Erhöhung der Besucherfrequenz und Umsatz Retailmieter	Retail	Integrierte Wertschöpfung
Infrastruktur	Prozessoptimierung und Kostenreduktion	Immobilien/Leben im Alter/Retail	GRI 201 – Wirtschaftliche Leistung
	Optimale Anbindung von Liegenschaften	Immobilien	Integrierte Wertschöpfung
	Produktsicherheit und Qualität	Retail	GRI 416 – Kundengesundheit und -sicherheit
Innovation	Unternehmenskultur, Reputation und Image	Immobilien/Leben im Alter/Retail	GRI 102-16 – Werte, Prinzipien, Standards und Normen
	Datennutzung & Datenschutz	Immobilien/Leben im Alter/Retail	GRI 218 – Schutz der Kundendaten
	Marktorientierung	Immobilien/Leben im Alter/Retail	GRI 102-40 bis 102-44 – Stakeholderengagement GRI 201 – Wirtschaftliche Leistung
	Innovationskultur und -partnerschaften	Immobilien/Leben im Alter/Retail	Eigenes SPS-Thema
Ökologie	Ressourcenverbrauch und CO ₂ -Emissionen	Immobilien/Leben im Alter/Retail	GRI 302 – Energie GRI 303 – Wasser GRI 305 – Emissionen GRI 306 – Abwasser und Abfall
	Gebäudezertifizierungen und klimaadaptiertes Bauen	Immobilien/Leben im Alter	GRI 302 – Energie GRI 303 – Wasser GRI 305 – Emissionen GRI 306 – Abwasser und Abfall
	Nachhaltige Beschaffung	Immobilien/Leben im Alter/Retail	GRI 102-9 – Lieferkette GRI 308 – Umweltbewertung der Lieferanten GRI 414 – Soziale Bewertung der Lieferanten
	Vermeidung von Plastikabfall und Food Waste	Retail	GRI 306 – Abwasser und Abfall
	Mitarbeiterentwicklung und -zufriedenheit	Immobilien/Leben im Alter/Retail	GRI 404 – Aus- und Weiterbildung
Mitarbeitende	Arbeitssicherheit, Gesundheit und Wohlbefinden	Immobilien/Leben im Alter/Retail	GRI 403 – Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz
	Mitarbeitergleichstellung und Diversität	Leben im Alter/Retail	GRI 405 – Vielfalt und Chancengleichheit GRI 406 – Nichtdiskriminierung

Nachhaltigkeitsziele und Roadmap

Swiss Prime Site setzt sich langfristig ausgerichtete Ziele. Dabei orientiert sie sich an den nationalen und internationalen Rahmenbedingungen, wie beispielsweise der Energiestrategie 2050, dem Pariser Klimaabkommen sowie den Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen. Der Fokus des Nachhaltigkeitsmanagements liegt auf den im Rahmen des Wesentlichkeitsprozesses 2019 definierten, materiellen Themen. Daraus leitet Swiss Prime Site eine Nachhaltigkeitsroadmap ab, die kurz- und mittelfristige Ziele, entsprechende Umsetzungsmassnahmen sowie Verantwortlichkeiten enthält und einen integralen Bestandteil des jährlichen Businessplanprozesses bildet. Die Roadmap ist anhand der sechs Kapitalien des «Integrated Reporting»-Ansatzes strukturiert. Anhand dieser Roadmap beurteilt Swiss Prime Site die Zielerreichung der bisherigen Ziele und definiert im Fall der Nichterreichung zusätzliche Massnahmen.

Nachhaltigkeitsziele werden auf Gruppenstufe und für die einzelnen Gruppengesellschaften entlang der sechs Kapitalien formuliert. Während die übergeordneten Ziele auf Gruppenebene für alle sechs Dimensionen beschrieben werden, lag der Fokus im operativen Geschäft für die Jahre 2018 und 2019 vor allem auf den Themen Arbeitsumfeld, Digitalisierung und Steigerung der Energieeffizienz im Betrieb und im Immobilienportfolio.

Das haben wir 2018/2019 erreicht



Stakeholder

Swiss Prime Site führte zum zweiten Mal nach 2017 einen Stakeholderdialog zu den Themen «Urbanisierung» und «Intergenerationalität» durch. Die Diskussion mit externen Stakeholdern und Experten diente unter anderem als Input für die Neubestimmung der Wesentlichkeitsmatrix von Swiss Prime Site.



Infrastruktur

Swiss Prime Site vereinheitlichte die Vorgaben, um Building Information Modeling (BIM) bei allen Neubauentwicklungen anzuwenden.



Ökologie

Neben der Ausweitung des CO₂-Bilanzierungskonzepts entwickelte Swiss Prime Site einen weitreichenden CO₂-Absenkpfad für das gesamte Immobilienportfolio.



Finanzen

Die Berichterstattung zu klimabezogenen Finanzrisiken wurde gemäss den Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) eingeführt.



Innovation

Swiss Prime Site organisierte interdisziplinäre Workshops zu Megatrends und Zukunftsthemen – 2019 zu den Themen Klimawandel und Wertewandel. Ziel war es, konkrete Ideen zu entwickeln und innovatives Denken in der Unternehmenskultur zu verankern.

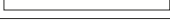


Mitarbeitende

Das gruppenweite Traineeprogramm wurde erfolgreich eingeführt, um jungen Talenten einen Einblick in die vielfältigen Tätigkeitsbereiche bei Swiss Prime Site zu geben und die Arbeitgebermarke zu stärken.

Zielerreichung 2018/Ziele 2020

Swiss Prime Site-Gruppe

	Ziele 2018	Zielerreichungsgrad 2018 (0–100%)	Ziele 2020
Stakeholder	Durchführung zweites Stakeholderpanel und Ausbau des Netzwerks mit Start-ups		Durchführung Academy Day
Finanzen	Entwicklung von Szenarien zu möglichen Risiken des Klimawandels auf die Geschäftstätigkeit von Swiss Prime Site		Emission Green Bond
	Berichterstattung zu Szenarien gemäss den Empfehlungen der TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures)		
Infrastruktur	Rezertifizierung Code of Conduct durch alle Mitarbeitenden		Vorbereitung Zertifizierung Gruppe nach ESG-Kriterien (Zertifizierung 2021)
	Überprüfung Funktionstauglichkeit des Datenschutzkonzepts 2018		Überprüfung Datenschutzkonzept abgeschlossen
Innovation	Vereinheitlichung der BIM-Vorgaben für alle Neubauentwicklungen		
	Alle Neubauentwicklungen auf Grundlage von BIM (Building Information Modeling)		Rollout BIM-Vorgaben für alle Neubauprojekte ab 01.01.2020
Ökologie	Erhebung Umweltkennzahlen nach CO ₂ -Bilanzierungskonzept		
	Reduktion der umsatzbezogenen CO ₂ -Emissionen um mindestens 5%		Reduktion der umsatzbezogenen CO ₂ -Emissionen um mindestens 5%
Mitarbeitende	Fortsetzung Kaderschulungen Start Trainee-Programm		
	Durchschnittliche Fluktuationsrate < 18%		Durchschnittliche Fluktuationsrate < 20%

Die Übersicht zeigt, dass die Mehrheit der gesetzten Ziele erreicht wurde. Die Rezertifizierung des Code of Conduct durch alle Mitarbeitenden wurde jedoch nicht umgesetzt. Stattdessen fanden für neue Mitarbeitende im Rahmen der Welcome Days Präsentationen des Code of Conduct statt.

Weiterer Verbesserungsbedarf besteht bei der Umsetzung von Building Information Modeling (BIM) bei Neubauprojekten sowie bei der Senkung der Fluktuationsrate. Entsprechende Zielvorgaben für 2020 wurden im Berichtsjahr festgesetzt. Das Datenschutzkonzept wurde wie geplant eingeführt – eine detaillierte Prüfung der Funktionstauglichkeit ist für 2020 geplant. Zur weiteren Reduktion des Klima-Impacts strebt Swiss Prime Site für 2020 eine Reduktion der umsatzbezogenen CO₂-Emissionen um mindestens 5% an. Zudem werden 2020 erste Vorabklärungen getroffen werden, wie die gesamte Swiss Prime Site-Gruppe ab 2021 nach ESG-Kriterien zertifiziert werden könnte. Das Ziel, die Fluktuationsrate unter 18% zu senken, wurde weit verfehlt. Entsprechend strebt Swiss Prime Site für das Jahr 2020 an, die Fluktuationsrate unter 20% zu senken, was immer noch ein ambitioniertes Ziel darstellt.

Swiss Prime Site Immobilien

	Ziele 2018	Zielerreichungsgrad 2018 (0–100%)	Ziele 2020
Infrastruktur	Alle Entwicklungsprojekte nach den Kriterien des SNBS überprüft		Einzelobjektbewertungen nach ESG-Kriterien für gesamtes Immobilienportfolio abgeschlossen
	Nachhaltigkeitszertifizierung von mindestens zwei Neubauprojekten		
Ökologie	Entwicklung Absenkpfad nach 2-Grad-Ziel		Objektstrategie gemäss CO ₂ -Absenkpfad für gesamtes Immobilienportfolio implementiert
	Bilanzierung Umweltkennzahlen für Betrieb und Drittmietler		
Mitarbeitende	Durchführung Mitarbeiterbefragung		Pilotprojekt Circular Economy abgeschlossen
	Absenzzrate unter 2%		

Der Fortschritt bei Swiss Prime Site Immobilien kann insgesamt ebenfalls positiv bewertet werden. Die Objekte, die nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) zertifiziert werden sollen, sind Ende 2019 noch in Planung, respektive im Bau. Für

2020 strebt Swiss Prime Site an, alle Objekte im Portfolio nach ESG-Kriterien zu bewerten. Zudem soll die vollständige Bilanzierung der Umweltkennzahlen für den Betrieb und für Drittmietler 2020 abgeschlossen werden.

Swiss Prime Site Solutions

Ziele 2020

Bilanzierung Nachhaltigkeitskennzahlen Portfolio Swiss Prime Anlagestiftung
Gründung Auslandgefäss im Mandat für die Swiss Prime Anlagestiftung

Da Swiss Prime Site Solutions in der bisherigen Nachhaltigkeits-Roadmap nicht berücksichtigt wurde, kann für die Gruppengesellschaft noch keine Einschätzung zur Zielerreichung gemacht werden.

Für 2020 definiert die aktualisierte Nachhaltigkeitsroadmap die vornach aufgeführten zwei Ziele.

Wincasa

	Ziele 2018	Zielerreichungsgrad 2018 (0–100%)	Ziele 2020
Infrastruktur	Digitalisierung Prozesse: Weiterentwicklung MyWincasa/streamnow		Assets under Management > CHF 72.5 Mrd.
	Etablierung Mobilitätskonzept bei Reduktion der CO ₂ -Emissionen um 5%		
Ökologie	Erhebung Umweltkennzahlen nach CO ₂ -Bilanzierungskonzept		Reduktion Eigenenergieverbrauch > 5%
	Bilanzierung Umweltkennzahlen für Betrieb und Mobilität		
Mitarbeitende	Absenzzrate unter 2.5%		Fluktuationsrate < 20%
	Lancierung Career-Website		

Das Mieterportal MyWincasa wurde Ende 2018 durch die Plattform streamnow abgelöst, die es den Nutzern erlaubt, sämtliche Anliegen rund um die Liegenschaft und das Mietverhältnis einfach, schnell sowie zeit- und ortsunabhängig zu erledigen. Ausserdem erarbeitete Wincasa im Zuge des Umzugs des Hauptsitzes nach Zürich Albisrieden anstelle des ursprünglich geplanten Mobilitäts-

konzepts ein neues Konzept, das den Langsamverkehr explizit berücksichtigt und zukünftig auch an der Geschäftsstelle Zürich Reitergasse und später an allen schweizweiten Standorten zur Anwendung kommen soll. Das Ziel, die Absenzzrate auf unter 2.5% zu senken, wurde nicht erreicht. 2020 muss insbesondere das Ziel, die Fluktuationsrate auf unter 20% zu senken, erreicht werden.

Jelmoli

	Ziele 2018	Zielerreichungsgrad 2018 (0–100%)	Ziele 2020
Infrastruktur	Digitalisierung Prozesse: Einführung elektronisches Vertragsmanagement		Relaunch Onlineshop abgeschlossen
	Bilanzierung Lieferanten nach Kriterien der Nachhaltigkeit		Bilanzierung Lieferanten nach ESG-Kriterien abgeschlossen
	Verkauf von Echtpelz-Produkten eingestellt		
	Durchführung Kundenbefragung		Frequenzenerhebung und Auswertungsmetrik pro Geschoss und Einzelfläche
Ökologie	Bilanzierung Umweltkennzahlen für Betrieb		
Mitarbeitende	Absenzrate unter 3%		Fluktuationsrate < 20%

Jelmoli erzielte 2018 und 2019 in verschiedenen Bereichen substantielle Fortschritte. Das elektronische Vertragsmanagement wurde wie geplant eingeführt, wobei die technische Weiterentwicklung und der Support zukünftig neu organisiert werden müssen. Ein bedeutender Schritt war auch die Entscheidung, auf den Verkauf von Echtpelz zu verzichten. Seit März 2019 ist das Sortiment von Jelmoli komplett pelzfrei. Im Lieferantenmanagement wurde eine Systematik zur Beurteilung der Lieferanten nach Nachhaltigkeitskriterien eingeführt und ein neuer Kodex an alle Lieferanten verschickt. Eine aussagekräftige Auswertung über die Einhaltung der Vorgaben kann jedoch erst in zwei Jahren erstellt werden.

Im Umweltbereich trieb Jelmoli die Bilanzierung der Umweltkennzahlen für den Betrieb voran und ersetzte sämtliche Plastiktragtaschen durch Papiertaschen, um die Nachhaltigkeit des im Department Store verwendeten Verpackungsmaterials zu verbessern. Das Ziel, die Absenzrate auf unter 3% wurde knapp verfehlt. 2020 muss insbesondere die Fluktuationsrate deutlich gesenkt werden, auf maximal 20%.

Tertianum

	Ziele 2018	Zielerreichungsgrad 2018 (0–100%)	Ziele 2020
Infrastruktur	Digitalisierung Prozesse: Einführung SAP und careCoach in der ganzen Schweiz		Closing im 1. Quartal 2020
	Vereinheitlichung PK abgeschlossen		
	Reduktion der Leerstandsquote (Pflegeplätze) um mindestens 5% auf Basis Bestand 2017 gegenüber BP/Budget		
Ökologie	Bilanzierung Umweltkennzahlen für Betrieb		
Mitarbeitende	Einführung einheitliches Lohnsystem in der Deutschschweiz und im Tessin		
	Einführung einheitliches Lohnsystem in der Romandie		

Der Fortschritt hinsichtlich der gesetzten Ziele ist bei Tertianum insgesamt sehr positiv. Vor allem die Einführung neuer IT-Systeme in der Deutschschweiz und der Romandie bringen enorme Prozessverbesserungen. Auch die Reduktion der Leerstandsquote stützte das gute wirtschaftliche Ergebnis der Tertianum Gruppe. Während ein einheitliches Lohnsystem in der Deutschschweiz und im Tessin eingeführt werden konnte, ergab eine rechtliche Prüfung, dass ein solches System in der Romandie aufgrund der Verknüpfung mit Gesamtarbeitsverträgen (GAV) nicht vereinheitlicht werden kann.

Wie im Dezember 2019 bekannt gegeben, erwirbt der von der Schweizer Beteiligungsgesellschaft Capvis AG beratene Fonds Capvis Equity V LP (gemeinsam «Capvis») die Tertianum Gruppe von Swiss Prime Site. Der Vertragsvollzug (Closing) wird im 1. Quartal 2020 erwartet.

Langfristige Ausrichtung an den Sustainable Development Goals (SDGs)

Die Zielsetzungen von Swiss Prime Site orientieren sich an den von den UNO-Mitgliedstaaten verabschiedeten Sustainable Development Goals (SDGs). Die 17 Ziele mit den dazugehörigen 169 Teilzielen traten am 1. Januar 2016 mit einer Laufzeit von 15 Jahren in Kraft. Sie sind Teil der Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung und richten sich an Staaten, Unternehmen, Wissenschaft und Zivilgesellschaft. Die SDGs können von Unternehmen als Bezugssystem und Instrument genutzt werden, um ihr Engagement und entsprechende Key Performance Indicators (KPI) in den Kontext der globalen nachhaltigen Entwicklung einzubetten.

Beitrag der Swiss Prime Site-Gruppe

In Anlehnung an das Wesentlichkeitsprinzip legte Swiss Prime Site fest, welche SDGs sie durch ihre Geschäftstätigkeit am bedeutsamsten beeinflussen kann. Dazu ordnete das Unternehmen in einem ersten Schritt alle SDGs den sechs Kapitalien der Nachhaltigkeitsroadmap zu. Die folgenden Ziele sind für Swiss Prime Site weniger relevant oder nicht beeinflussbar: SDG 1 (No Poverty), SDG 2 (Zero Hunger), SDG 3 (Good Health and Well-Being), SDG 6 (Clean Water and Sanitation), SDG 7 (Affordable and Clean Energy), SDG 10 (Reduced Inequalities), SDG 14 (Life Below Water), SDG 15 (Life On Land), SDG 16 (Peace, Justice and Strong Institutions). Zudem wurde SDG 5 (Gender Equality) aufgrund der in der Schweiz für Arbeitgeber und Arbeitnehmer klar definierten gesetzlichen Bestimmungen ausgeklammert und als gesellschaftliche Konvention vorausgesetzt.

Zielherleitung

Stakeholder		  
Finanzen		
Infrastruktur		
Innovation		
Ökologie	 	  
Mitarbeitende		   

 Für Swiss Prime Site wesentlich

Strategische Ziele

Partnership Goals Strategische Ziele		 
Corporate Goals Gruppen- und Projektziele	 	 

 Kerngeschäft Swiss Prime Site

In einem zweiten Schritt wurden sieben der 17 SDGs, die mit der ersten Zuordnung priorisiert wurden, mittels einer weiteren Matrix in der Struktur des Konzerns und seiner Geschäftsfelder abgebildet. Als für Swiss Prime Site wesentlich beurteilt wurden die folgenden Ziele: SDG 4 (Quality Education), SDG 8 (Decent Work and Economic Growth), SDG 9 (Industry, Innovation and Infrastructure), SDG 11 (Sustainable Cities and Communities), SDG 12 (Responsible Consumption and Production), SDG 13 (Climate Action), SDG 17 (Partnerships for the Goals).

Von diesen sieben SDGs leitete Swiss Prime Site die folgenden, adaptierten Ziele ab:

Fokus auf sichere, widerstandsfähige und nachhaltige Städte und Siedlungen

Bereits im Rahmen des Stakeholderdialogs 2017 wurde angeregt, ein Leitmotiv für die unternehmerische Verantwortung der Swiss Prime Site-Gruppe zu definieren. Das Unternehmen erachtet das SDG 11 (Sustainable Cities and Communities) als geeigneten Anknüpfungspunkt für ein solches Leitmotiv, da sich mehrere Trends, die das Kerngeschäft massgeblich beeinflussen, darunter einordnen lassen. Dazu gehören beispielsweise Urbanisierung, Intergenerationalität sowie die klimaadaptierte Gestaltung von Lebensräumen. Die Fokussierung auf ein prioritäres Ziel unterstützt die Kommunikation mit Stakeholdern und eröffnet Möglichkeiten zur Entwicklung von neuen Produkten und Dienstleistungen. Swiss Prime Site strebt deshalb an, ihren Teil zur «Smart City»-Strategie, die an das SDG 11 angelehnt ist, und vom 2019 neu eingesetzten Sustainability Board verantwortet wird, beizutragen.

SDG	Zielformulierung UNO	Adaptierte Zielsetzung Swiss Prime Site
	Inklusive, gleichberechtigte und hochwertige Bildung gewährleisten und Möglichkeiten lebenslangen Lernens für alle fördern	Förderung einzelner Lehrstühle und Weiterentwicklung der Aus- und Weiterbildungsprogramme als Lernumgebung für alle
	Dauerhaftes, breitenwirksames und nachhaltiges Wirtschaftswachstum, produktive Vollbeschäftigung und menschenwürdige Arbeit für alle fördern	Steigerung der Profitabilität bei gleichzeitig verbesserter Ressourceneffizienz und Wahrung der Unternehmenswerte und der Gleichbehandlungsprinzipien
	Eine widerstandsfähige Infrastruktur aufbauen, breitenwirksame und nachhaltige Industrialisierung fördern und Innovationen unterstützen	Investitionen in neue Technologien und nachhaltige Immobilienanlagen mit innovativen Nutzungskonzepten und -angeboten
	Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten	Verdichtung im Bestand und partizipatorische Areal- und Projektentwicklungen mit Anbindung an bestehende Quartiernutzungen
	Nachhaltige Konsum- und Produktionsmuster sicherstellen	Festlegung und Überprüfung von Nachhaltigkeitskriterien über den gesamten Produktlebenszyklus von Herstellung bis Entsorgung
	Umgehend Massnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen	Reduktion des Ressourcenverbrauchs und Vorkehrungen gegen klimabedingte Gefahren und Risiken
	Umsetzungsmittel stärken und die globale Partnerschaft für nachhaltige Entwicklung mit neuem Leben erfüllen	Bildung von nationalen und regionalen Partnerschaften für Wissenstransfer, gemeinsame Entwicklungen und Projekte

Geschäftsmodell und integrierte Wertschöpfung

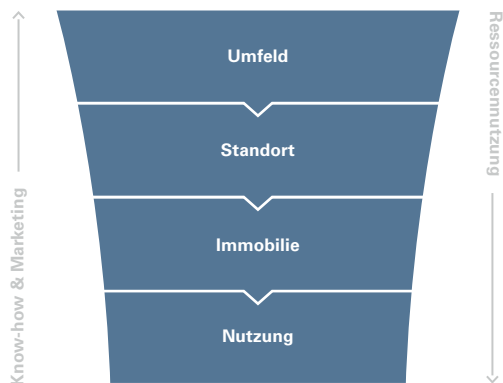
Von Raum zu Lebensraum

Im Zentrum des Geschäftsmodells von Swiss Prime Site steht die Weiterentwicklung von «Raum in Lebensraum». Zentrale Schritte bei der Erfüllung dieses Anspruchs sind die Projektentwicklung, Objektrealisierung, Bewirtschaftung sowie die Eigen- und Fremdnutzung von Immobilien. Ausgerichtet an den aktuellen und künftigen Marktbedürfnissen realisiert und hält Swiss Prime Site Areale und Liegenschaften nach höchsten Qualitätsstandards. Ziel ist es, eine langfristige Wertgenerierung sowie kontinuierliches Wachstum des Immobilienportfolios sicherzustellen. Dabei verfolgt das Unternehmen einen ganzheitlichen Ansatz der Unternehmensführung, der neben der wirtschaftlichen Leistung auch soziale und ökologische Aspekte berücksichtigt und damit darauf ausgelegt ist, den Geschäftserfolg langfristig zu sichern.

Ausrichtung an Kunden- und Marktbedürfnissen

Die Widerstandsfähigkeit des Geschäftsmodells wird entlang gesellschaftlicher, politischer und regulatorischer Entwicklungen laufend überprüft und bei Bedarf neu ausgerichtet. Relevante Trends, wie beispielsweise die Digitalisierung, demografische Veränderungen oder die Zuwanderung können zu Erweiterungen und Anpassungen der Wertschöpfungskette führen. Markttrends, die eine Revitalisierung nicht mehr zeitgemässer Liegenschaften bedingen, oder auch Veränderungen des Zinsumfelds gehören zu den weiteren Einflussfaktoren. Neben diesen Makro- und Markttrends formen die Bedürfnisse der wichtigsten Stakeholdergruppen das Umfeld, in welches das Geschäftsmodell von Swiss Prime Site eingebettet ist. Die Herausforderung besteht darin, immer wieder von neuem auf die Anliegen von Kunden, Kapitalgebern, der öffentlichen Hand, Projektpartnern und Mitarbeitenden einzugehen.

Lebensraumgestaltung



Einflussgrößen

Rechtliche, politische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen
Quartierinfrastruktur, Lagequalität
Nutzungsflexibilität, Gebäudequalität
Nutzungsanforderungen, Gebäudeeffizienz

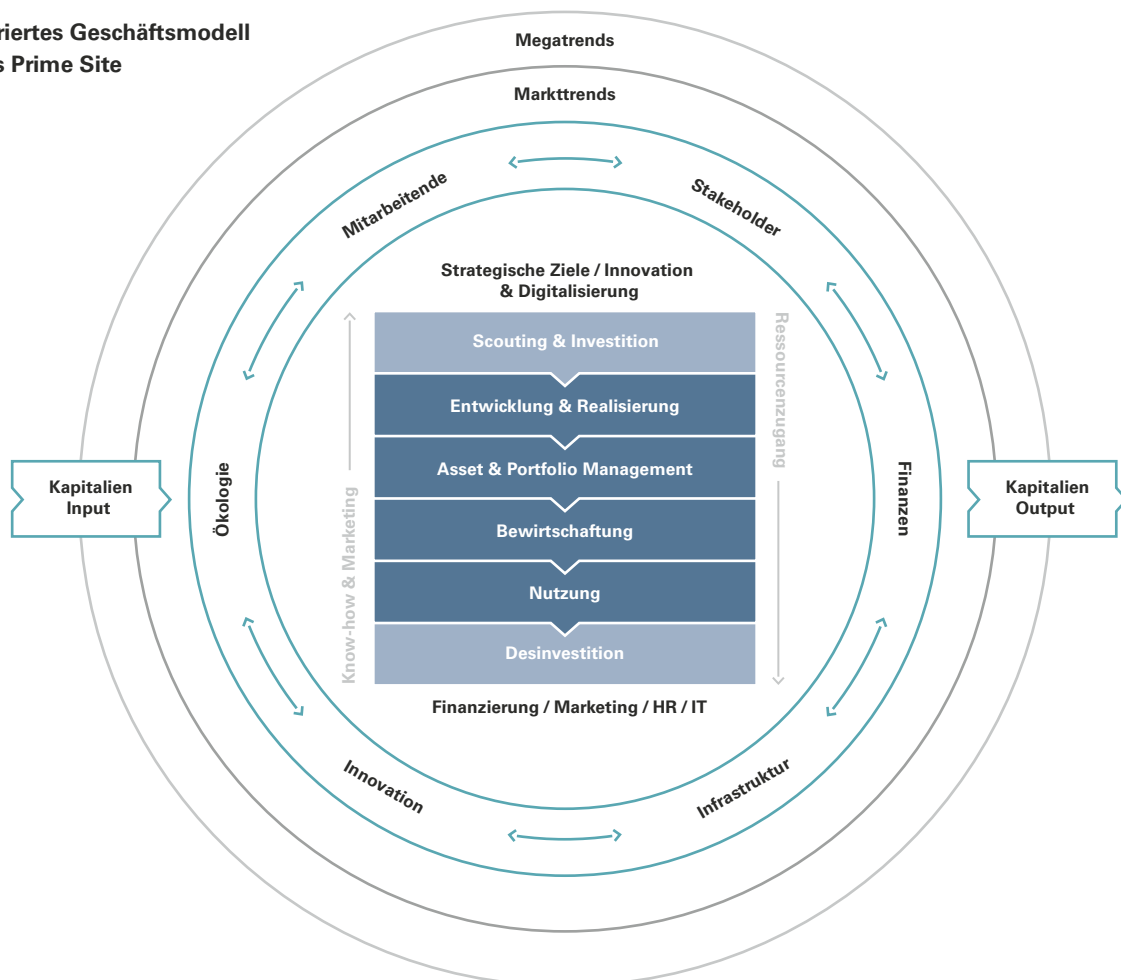
Vertikal integrierte Gruppengesellschaften

Die verschiedenen Wertschöpfungsstufen des Geschäftsmodells sind über die fünf Gruppengesellschaften Swiss Prime Site Immobilien, Wincasa, Tertianum, Jelmoli und Swiss Prime Site Solutions vertikal integriert. Das CHF 11.8 Mrd. umfassende Liegenschaftsportfolio wird von Swiss Prime Site Immobilien durch Erwerb, Entwicklungen, Umnutzungen, Realisation, Finanzierung und gegebenenfalls Veräusserung aktiv erweitert und optimiert. Wincasa spielt dabei durch das Management und die Bewirtschaftung von Immobilien von Swiss Prime Site Immobilien und Drittkunden eine wichtige Rolle in der Gruppenstruktur. Das Geschäftsmodell beinhaltet auch die Nutzung eines Teils des Immobilienportfolios: Tertianum als Dienstleister im Bereich Leben im Alter und Jelmoli als Premium Department Store nutzen Liegenschaften des Portfolios und tragen somit zur weiteren Stärkung

des Geschäftsmodells bei. Swiss Prime Site Solutions bietet seit 2017 als Asset Manager umfassende Dienstleistungen für Dritte an, von Erwerb zu Entwicklung, Umnutzung, Realisation, Finanzierung und Verkauf.

Das auf der Erstinvestition aufbauende Dienstleistungsportfolio umfasst somit alle Phasen des Immobilienlebenszyklus, was zu einer Verbreiterung der Ertragsbasis bei gleichzeitiger Streuung von Risiken führt.

Integriertes Geschäftsmodell Swiss Prime Site



Integrierte Wertschöpfung

Vorteile für alle Gruppengesellschaften

Die Gruppenstruktur von Swiss Prime Site ermöglicht es den einzelnen Gruppengesellschaften, auf vielfältige Weise voneinander zu profitieren, sei es durch den Austausch von Ressourcen und Know-how oder dadurch, dass sie sich gegenseitig Zugang zu unterschiedlichen Märkten eröffnen. Tertium und Jelmoli können sich mit Swiss Prime Site Immobilien auf eine Eigentümerin mit hoher Investitionskraft verlassen, während sie gleichzeitig verlässliche Mieter darstellen und zum Werterhalt der Liegenschaften beitragen. Für Wincasa ist Swiss Prime Site Immobilien ein bedeutender Grosskunde, der bereit ist, innovative Dienstleistungen zu entwickeln. Im Gegenzug bietet Wincasa lokales Know-how zu Marktentwicklungen und Kundenbedürfnissen. Swiss Prime Site Solutions profitiert ebenfalls auf vielfältige Weise von der Gruppenstruktur. So werden beispielsweise die Finanzdienstleistungen in enger Zusammenarbeit mit Swiss Prime Site Immobilien entwickelt. Zudem gibt es einen regelmässigen Wissensaustausch zwischen den Asset Managern der beiden Gruppengesellschaften. Zusammen mit Wincasa kann Swiss Prime Site Solutions weitere Dienstleistungen «aus einer Hand» anbieten.

Alle Gruppengesellschaften profitieren zudem von übergeordneten Prozessen. Swiss Prime Site verfügt über ein gruppenübergreifendes Innovationsmanagement. Gruppenweit eingesetzte Future Scouts identifizieren frühzeitig Trends, die für die Weiterentwicklung des Geschäfts aller Gruppengesellschaften relevant sind. Weiter unterstützen Vermarktung und Branding sowie eine moderne Informatikarchitektur und eine zukunftsgerichtete Mitarbeiterentwicklung das Geschäftsmodell zur Weiterentwicklung von «Raum zu Lebensraum».

Swiss Prime Site versteht Wertschöpfung als umfassendes Konzept. Der Fokus der Geschäftstätigkeit liegt demnach nicht ausschliesslich auf der Erfüllung finanzieller Ziele, sondern berücksichtigt nichtfinanzielle Aspekte, um eine langfristige Wertschöpfung sicherzustellen. Dabei verfolgt das Unternehmen einen integrierten Ansatz, bei dem die Innovationstätigkeit sowie der Mehrwert für die Aktionäre, Kunden, Mitarbeitenden und Lieferanten ebenso im Zentrum stehen wie der verantwortliche Umgang mit der Umwelt und die guten Beziehungen zu weiteren Stakeholdergruppen.

Swiss Prime Site ist deshalb bestrebt, die Wertschöpfung kontinuierlich entlang der folgenden sechs Kapitalien des International Integrated Reporting Council (IIRC) zu optimieren:

Stakeholder

Das Beziehungskapital stellt den Wert des Netzwerks aus allen Beziehungen zu den Kunden und Stakeholdern von Swiss Prime Site dar. Das Teilen von gemeinsamen Zielen und Werten sowie das Schaffen von Vertrauen dienen als Basis für den Austausch von wertvollen Informationen. Schliesslich führen diese Beziehungen zur Reputationsbildung und zu Mehrwert für die Unternehmensmarke.

Um die Stakeholderbeziehungen zu stärken, steht das Unternehmen ständig im Dialog mit allen Anspruchsgruppen und stimmt Kommunikationsmassnahmen zeit- und empfängergerecht ab. Alle Gruppengesellschaften pflegen einen engen Austausch mit den Kunden, um deren Zufriedenheit sicherzustellen und schnell auf neue Bedürfnisse zu reagieren. 2019 fand erneut ein Stakeholderdialog statt, bei dem das Thema der unternehmerischen Verantwortung mit wichtigen internen und externen Stakeholdergruppen diskutiert wurde. Der Austausch mit Investoren und Analysten wurde auch im Berichtsjahr intensiv gepflegt. Das Engagement resultierte in einer Erhöhung der Anzahl eingetragener Aktionäre auf 11 266. Auch 2019 wurden an der Generalversammlung alle Traktanden von den Aktionären angenommen.

Finanzen

Ein stabiles und zukunftsfähiges Unternehmen basiert auf einer finanziell nachhaltigen Führung. Das Finanzkapital umfasst die finanziellen Ressourcen, die Swiss Prime Site für die Entwicklung und Erbringung von Angeboten und Dienstleistungen einsetzt. Neben den Erträgen aus der operativen Tätigkeit schliesst das Finanzkapital die Mittelfreisetzung aus gezielter Desinvestition und die Mittelbeschaffung auf den Kapitalmärkten mit ein.

2019 resultierte für Swiss Prime Site ein Betriebsgewinn von CHF 628 Mio., was gegenüber dem Vorjahr einer Verbesserung von 31 % entspricht. Dank umsichtig getätigten Investitionen von

rund CHF 521 Mio. und einer verantwortungsvollen Geschäftsführung profitierten 2019 auch die Aktionäre. Der Gewinn pro Aktie belief sich auf CHF 8.00.

Infrastruktur

Die Entwicklung und die Weiterentwicklung der gruppenweiten Produkte und Dienstleistungen sowie deren kundenorientierte Ausrichtung am Markt gehören zur unternehmerischen Kernaufgabe von Swiss Prime Site. Die Infrastruktur umfasst einerseits Immobilien, die entwickelt, genutzt, vermietet oder verkauft werden, und andererseits auch alle Anlagen, die zur Erbringung der weiteren immobiliennahen Dienstleistungen eingesetzt werden.

Im Berichtsjahr bereicherten mehrere abgeschlossene Bauprojekte, wie beispielsweise das Neubauprojekt YOND in Zürich Albisrieden oder das Redewebment des Stücki Park in Basel, das attraktive Flächenangebot des Portfolios. Darüber hinaus wurden innovative Angebote wie die Co-Working-Spaces von Flex Office weiterentwickelt. Insgesamt umfasst das Portfolio damit 187 Liegenschaften. Die Gesamtnutzungsfläche erhöhte sich auf 1 604 451 m², während die Leerstandsquote durch proaktives Management auf 4.7% reduziert wurde.

Innovation

Das intellektuelle Kapital basiert auf dem stetig weiterentwickelten Know-how innerhalb der Swiss Prime Site-Gruppe sowie die in Zusammenarbeit mit Partnern generierten immateriellen Werte wie Patente, Marken, Software, Rechte und Lizenzen. Die daraus abgeleiteten Systeme und Prozesse schaffen konkrete Wettbewerbsvorteile im Markt und helfen uns aktiv bei der Erschliessung von künftigen Potenzialen.

Das positive Geschäftsergebnis von Swiss Prime Site ist unter anderem auf zukunftsgerichtete Innovationstätigkeit zurückzuführen. Im Vorfeld der 2019 durchgeführten Accelerator-Workshops wurden circa 250 Start-ups hinsichtlich der Möglichkeiten zur Zusammenarbeit überprüft. Der Themenspeicher des Future Boards ist auch im Berichtsjahr weiter angewachsen und führte zu sechs konkreten Innovationsprojekten.

Ökologie

Das natürliche Kapital besteht aus Umweltressourcen aus erneuerbaren und nicht erneuerbaren Quellen, die aktuell und in Zukunft zur Erbringung von Leistungen benötigt werden. Für Tätigkeiten im Immobilienbereich stehen Boden-, Energie- und Wasserressourcen und der verantwortungsvolle Umgang mit diesen im Vordergrund.

Swiss Prime Site handelt umweltbewusst und ressourcenschonend – sei es bei der täglichen Arbeit im eigenen Betrieb oder bei Investitionen in Immobilien und deren Bewirtschaftung. Der Fokus liegt dabei auf dem Immobilienportfolio, wo das eingesetzte Kapital die grösste Wirkung erzielt. Swiss Prime Site entwickelte 2019 einen CO₂-Absenkpfad für das Immobilienportfolio, dem ambitionierte Energieverbrauchs- und Emissionsziele zugrunde liegen. Zudem trieb das Unternehmen die stärkere Nutzung von Solarstrom durch eine Portfolioanalyse voran. Die CO₂-Intensität des Immobilienportfolios (inkl. Anteil Services in Objekten des Swiss Prime Site Portfolios) belief sich 2019 auf 22.27 kg CO₂ pro Quadratmeter.

Mitarbeitende

Das Humankapital von Swiss Prime Site umfasst das Wissen, die Kompetenzen und Erfahrungen der Mitarbeitenden, die notwendig sind, um die gewünschte Marktleistung zu erbringen. Die Umsetzung der Strategie und der Verkauf der Produkte und Dienstleistungen ist direkt an die Motivation und Innovationskraft der Menschen gebunden, die für Swiss Prime Site arbeiten.

Der Geschäftserfolg von Swiss Prime Site ist deshalb mitunter davon abhängig, wie gut es gelingt, qualifizierte Mitarbeitende zu gewinnen und zu halten, deren Kompetenzen zu fördern und auszubauen, Verantwortung an sie zu übertragen und sie zu motivieren. Swiss Prime Site möchte in einem umkämpften Markt stets auf die besten Fachkräfte zählen können. Im Berichtsjahr wurden rund 1.4% der Lohnsumme in die Aus- und Weiterbildung der insgesamt 6 506 Mitarbeitenden investiert. Am mittelfristigen Ziel, die Fluktuationsrate auf unter 15% zu senken, wird weiterhin festgehalten.

Gruppenkennzahlen

	Angaben in	2017	2018	2019
Stakeholder				
Eingetragene Aktionäre per Jahresende	Anzahl	10 464	10 584	11 266
Anteil Annahme Traktanden an GV	%	100	100	100
Finanzen				
Eigenkapital	CHF Mio.	4 777	5 145	5 459
Investitionen	CHF Mio.	430	545	521
Zinsaufwand (Fremdkapital)	CHF Mio.	78	76	71
Zinssatz Fremdkapital (durchschnittlich gewichtet)	%	1.5	1.4	1.2
Betriebsertrag	CHF Mio.	1 155	1 214	1 259
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	471	479	628
Portfoliowert	CHF Mio.	10 633	11 204	11 765
Investitionen Aus- und Weiterbildung	% der Jahreslohnsumme	1.04	0.9	1.4
Gewinn pro Aktie	CHF	4.27	4.27	8.00
Bankenrating		BBB/BBB+	BBB/BBB+	BBB/BBB+
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				
Analysierte Trends signale	Anzahl	ca. 300	ca. 500	ca. 250
Innovationsprojekte	Anzahl	30	12	6
Ökologie (Services)				
Energieverbrauch ¹	MWh	67 037	62 853	79 129
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2)	tCO ₂ e	8 843	6 888	n.a.
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2, 3) ²	tCO ₂ e	n.a.	n.a.	12 846
CO ₂ -Intensität / m ²	kg CO ₂ e/m ²	17.1	13.8	27.7
CO ₂ -Intensität / FTE	kg CO ₂ e/FTE	1 835.19	1 361	2 396.4
CO ₂ -Intensität / Betriebsertrag	tCO ₂ e/Mio. CHF	7.65	5.67	10.22
Wasserverbrauch	m ³	486 047	551 946	551 693
Mitarbeitende				
Mitarbeitende ³	Anzahl	5 820	6 321	6 506
Fluktuationsrate	%	21.68	25.86	26.90
Absenzenrate	%	4.28	4.97	5.4

¹ Der starke Anstieg des Gesamtenergieverbrauchs für die Services ist vor allem auf die strengere Differenzierung zwischen dem Energieverbrauch des Immobilienportfolios und der Dienstleistungen zurückzuführen. Darüber hinaus wurde 2019 erstmals der Energieverbrauch mehrerer Liegenschaften der Gruppengesellschaft Tertianum gemessen. In den vergangenen Jahren wurde der Energieverbrauch dieser Liegenschaften auf der Grundlage von Annahmen geschätzt, die sich als zu optimistisch erwiesen.

² Im Jahr 2019 hat Swiss Prime Site die Kategorisierung ihrer CO₂-Emissionen erweitert, indem sie erstmals die Scope-3-Emissionen berechnet hat. Dies führte im Vergleich zu den Vorjahren zu Verschiebungen zwischen den Emissions-Scopes und zwischen den Emissionen, die dem Immobilienportfolio beziehungsweise den Services zugeordnet werden.

³ Es bestehen Abweichungen gegenüber der Berichterstattung 2017/2018 aufgrund nachträglich angepasster Datenkonsolidierung.

Wertschöpfung in den Gruppengesellschaften

Swiss Prime Site Immobilien

Die Swiss Prime Site Immobilien AG ist eine auf den Schweizer Markt spezialisierte Immobilieninvestmentgesellschaft. Das Portfolio weist per Ende 2019 einen Gesamtwert von CHF 11.8 Mrd. aus und besteht insbesondere aus Geschäftsliegenschaften und einem Retailanteil unter 30%.

Geschäftsmodell und Zusammenarbeit mit den Gruppengesellschaften

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

Im Geschäftsbereich Immobilien ergibt sich eine enge Zusammenarbeit zwischen Swiss Prime Site Immobilien und der Gruppengesellschaft Wincasa, welche über lokale Marktkenntnisse verfügt, die bei der Weiterentwicklung des Immobilienportfolios von Nutzen sind. Umgekehrt betreut Wincasa das Immobilienportfolio von Swiss Prime Site Immobilien und verfügt damit über einen starken Partner bei der Entwicklung von innovativen Dienstleistungen, wie beispielsweise dem Mixed-Use Site Management.

Swiss Prime Site Immobilien arbeitet zudem eng mit den Gruppengesellschaften zusammen, die einen Teil des Immobilienportfolios operativ nutzen. Dadurch kann sie unbürokratisch und zielgerichtet Investitionen tätigen, die eine profitable Geschäftsführung in den Bereichen Retail sowie Leben im Alter ermöglichen.

Integrierte Wertschöpfung

2019 entwickelte Swiss Prime Site Immobilien das Portfolio zielgerichtet weiter. Mehrere Bauprojekte, wie beispielsweise das Neubauprojekt YOND in Zürich Albisrieden oder das Redevlopment des Stüchi Park in Basel, konnten im Berichtsjahr abgeschlossen werden. Nicht mehr Bestandteil des Portfolios ist das Sihlcity Areal. Der Minderheitsanteil wurde 2018 gegen drei Liegenschaften mit hohem Entwicklungspotenzial abgetauscht.

Neben der Weiterentwicklung des Portfolios fokussierte Swiss Prime Site Immobilien im Berichtsjahr insbesondere auf die Reduktion der Betriebskosten und des Leerstands sowie die Optimierung der Projektabwicklung. So realisierte das Unternehmen ein erstes Neubauprojekt nach Lean-Prinzipien und trieb die Vereinheitlichung von Prozessen weiter voran.

Um die eigene Umweltperformance in Übereinstimmung mit den Zielen des Pariser Klimavertrags stetig zu verbessern, entwickelte Swiss Prime Site Immobilien einen Treibhausgas-Absenkpfad für das Immobilienportfolio, dem ambitionierte Reduktionsziele für den Energieverbrauch sowie die CO₂-Emissionen zugrunde liegen.

Mehr Informationen zur integrierten Wertschöpfung von Swiss Prime Site Immobilien lesen Sie im GRI-Bericht.

Wertschöpfungsprozesse Swiss Prime Site Immobilien



Wincasa

Wincasa ist der führende integrale Immobiliendienstleister in der Schweiz und bietet seinen Kunden ein umfassendes, lebenszyklusübergreifendes Dienstleistungsportfolio – mit der Expertise von über 900 Spezialisten an 28 Standorten. Damit ist das Unternehmen ein einflussreicher Gestalter der Schweizer Immobilienbranche.

Geschäftsmodell und Zusammenarbeit mit den Gruppengesellschaften

Das Geschäftsmodell von Wincasa gründet auf den beiden zentralen Wertschöpfungsprozessen «Asset und Portfolio Management» sowie «Bewirtschaftung». Das Angebot für institutionelle und Firmenkunden reicht von der Revitalisierung und Wiedervermietung von Immobilien über das Baumanagement und das strategische Facility Management bis zur Bewirtschaftung. Letzteres umfasst beispielsweise das Leerstandsmanagement, Energiecontrolling und Betriebsoptimierung oder das Center und Mixed-Use Site Management.

Wincasa betreut das gesamte Portfolio von Swiss Prime Site Immobilien, das mit einem Volumen von CHF 11.8 Mrd. einen substanziellen Anteil der CHF 71 Mrd. an Assets under Management ausmacht. Die Betreuung eines Grosskunden innerhalb derselben Gruppe erlaubt es Wincasa, Innovationen zu testen, bevor sie ausserhalb des Konzerns als Dienstleistungen angeboten werden. Das flächendeckende Filialnetz ermöglicht es Wincasa zudem, lokales Know-how zu Marktentwicklungen und Bedürfnissen von Eigentümern und Mietern für das Management des Immobilienportfolios zu erwerben und nutzbringend einzusetzen.

Integrierte Wertschöpfung

Die Komplexität der Immobiliendienstleistungen hat in den letzten Jahren enorm zugenommen. Kundenbedürfnisse verändern sich insbesondere aufgrund der Megatrends Digitalisierung und Nachhaltigkeit stark. Wincasa verfügt deshalb über eine Abteilung «Transformation», die sich laufend mit neuen Markttrends und Kundenanforderungen beschäftigt. Die Kundennähe wurde 2019 durch die Einführung eines Mieterportals und Eigentümerportals zusätzlich gefördert.

Im Berichtsjahr gewann das Unternehmen neue Mandate dazu. Per Mai 2019 übernahm Wincasa beispielsweise das Arealmanagement für den Werkplatz Altenrhein in St. Gallen. Die integrale Bewirtschaftung eines Industrieareals ist die logische Folge der konsequenten Weiterentwicklung des Geschäftsbereichs Mixed-Use Site Management.

Die umfassende Transformation des Unternehmens erfordert ein grosses Engagement aller Mitarbeitenden. Wincasa arbeitete 2019 deshalb intensiv an der Unternehmenskultur. In regelmässigen Workshops wurden die neu erarbeiteten Kulturdimensionen vertieft. Im Rahmen der #weworksmart-Initiative trieb Wincasa zudem die Gestaltung eines attraktiven Arbeitsumfelds voran.

Da rund 50% der betrieblichen CO₂-Emissionen von Wincasa auf das Mobilitätsverhalten der eigenen Mitarbeitenden entfallen, 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. Wincasa plant, das Konzept nach einem Test am neuen Hauptsitz in Zürich sukzessive an allen Standorten einzuführen.

Mehr Informationen zur integrierten Wertschöpfung von Wincasa lesen Sie im GRI-Bericht.

Wertschöpfungsprozesse Wincasa



Tertianum

Tertianum trägt als Marktführerin im Bereich Leben im Alter entscheidend zur Verbesserung der Lebensqualität von Menschen im dritten Lebensabschnitt bei. Die private Anbieterin für Dienstleistungen im Bereich der Altersbetreuung und Pflege betreibt schweizweit 80 Residenzen, Wohn- und Pflegezentren. Davon sind 16 Bestandsliegenschaften sowie vier Entwicklungsprojekte im Besitz von Swiss Prime Site. Damit stellt das Unternehmen einen wichtigen Teil der lokalen und regionalen Gesundheitsinfrastruktur bereit.

Geschäftsmodell und Zusammenarbeit mit den Gruppengesellschaften

Die Gruppe bietet insgesamt 3 435 Pflegebetten und betreibt 2 011 Appartements. Für alle Betriebe stehen Selbstbestimmung und Wohlbefinden der Gäste im Mittelpunkt. Da sich die Bedürfnisse der Gäste stark unterscheiden können, setzt Tertianum auf individuelle, modulare Lösungen. Die Bandbreite reicht von möglichst selbstständigem Wohnen bis zu umfassenden Dienstleistungen im Gesundheitsbereich.

Als Nutzerin eines Teils des Portfolios von Swiss Prime Site Immobilien stellte Tertianum eine gewinnbringende Ergänzung der Gruppenstruktur dar. Die Geschäftsleitung und der Verwaltungsrat der Swiss Prime Site-Gruppe haben 2019 jedoch entschieden, die Tertianum Gruppe zu veräußern. Damit verbunden ist eine Fokussierung auf das Kerngeschäft und die direkt damit zusammenhängenden Geschäftsfelder. Das Unternehmen erwartet, dass der Prozess im ersten Halbjahr 2020 abgeschlossen werden kann. Im Berichtsjahr 2019 bleibt Tertianum vollständig Teil der Swiss Prime Site-Gruppe und wird entsprechend in der Berichterstattung berücksichtigt. Swiss Prime Site wird trotz dem geplanten Verkauf weiterhin als Immobilieneigentümer im Bereich Leben im Alter tätig sein.

Integrierte Wertschöpfung

Im Berichtsjahr setzte das Unternehmen seinen Expansionskurs fort und eröffnete zwei neue Betriebe in Chiasso und Liestal. Ausserdem erwarb Tertianum drei bestehende Betriebe in der Romandie. Dank steigender Nachfrage konnte die Auslastung gegenüber dem Vorjahr verbessert werden. Indirekt trug auch die Einführung eines Qualitätsmanagement-Systems zum soliden wirtschaftlichen Ergebnis bei.

2019 investierte Tertianum in den Ausbau der Innovationspartnerschaften und führte Gespräche mit Anbietern intelligenter Lösungen, die es älteren Menschen ermöglichen sollen, länger unabhängig in einer Wohnung zu bleiben. Obwohl es viele gute Ideen am Markt gibt, sind diese oft noch nicht ausgereift und bedürfen weiterer

Entwicklungsschritte. Tertianum setzt die Suche nach geeigneten Partnerschaften deshalb auch in den kommenden Jahren fort.

Eine im Berichtsjahr durchgeführte Zufriedenheitsbefragung mit Gästen und Angehörigen zeigte, dass viele Betriebe deutlich besser abschneiden als der Branchenbenchmark. Verbesserungsbedarf wurde insbesondere im Pflegebereich festgestellt. Mit der weiteren Verankerung einer einheitlichen Führungskultur soll die Qualität zukünftig betriebsübergreifend auf ein überdurchschnittliches Niveau gehoben werden.

Mehr Informationen zur integrierten Wertschöpfung von Tertianum lesen Sie im GRI-Bericht.

Wertschöpfungsprozesse Tertianum



Jelmoli

Jelmoli – The House of Brands ist der führende Premium Department Store im Stadtzentrum von Zürich, der seinen Kunden durch hochstehende Produkte, qualifizierte Beratung und erstklassigen Service ein exklusives Shopping-Erlebnis bietet. 2019 führte Jelmoli circa eine Million Artikel von rund 1 000 exklusiven Marken im Sortiment.

Geschäftsmodell und Zusammenarbeit mit den Gruppengesellschaften

Jelmoli nutzt die hochklassige Liegenschaft von Swiss Prime Site Immobilien, um den Kunden neben einem abwechslungsreichen Markenmix ein innovatives Gastronomie- und Event-Erlebnis anzubieten. Dank der Vermietung von Verkaufsflächen an Dritte sorgt Jelmoli für eine zusätzliche Verbreiterung der Wertschöpfung.

Das verlässliche Mietverhältnis zwischen Jelmoli und Swiss Prime Site Immobilien ist eine Win-win-Situation: Jelmoli profitiert von stabilen Bedingungen und langfristiger Sicherheit, während Swiss Prime Site Immobilien konstante Mietzinseinnahmen generiert und das Gebäude – auch dank den laufenden Investitionen – eine substantielle Wertsteigerung erfährt. Mit dem «Trend & Innovation Scout for Retail Business» teilen sich Swiss Prime Site Immobilien, Jelmoli und Wincasa zudem eine Stelle, die Markttrends aufspürt und für alle Teilhaber gewinnbringend auswertet.

Integrierte Wertschöpfung

In einem schwierigen Marktumfeld mit starker Konkurrenz durch den Online-Handel setzt Jelmoli darauf, den Kunden im stationären Handel ein spezielles Einkaufserlebnis zu bieten. 2019 baute Jelmoli annähernd den gesamten Parterrebereich um, was den ersten Eindruck beim Betreten des Hauses positiv beeinflusst. Ausserdem lag der Fokus von Jelmoli auf der Weiterentwicklung des Produkt- und Dienstleistungsangebots. Es konnten attraktive Marken hinzugewonnen werden, die das bestehende Sortiment bestens ergänzen.

Die für 2020 geplante Expansion an den Flughafen Zürich bietet Potenziale, um Skalen- und Synergieeffekte auszuschöpfen und die Markenpositionierung von Jelmoli bei der internationalen und Schweizer Kundschaft zu stärken. The House of Brands wird gestaffelt mit unterschiedlichen Formaten auf zwei attraktiven Flächen am Flughafen Zürich präsent sein: im luftseitigen Airside Center sowie im «The Circle». Die neue Positionierung wird mit dem Relaunch des Onlineshops 2020 zusätzlich unterstrichen.

Diese Filialisierung bedingt einerseits systemische Verbesserungen in der Prozesslandschaft. Jelmoli plant deshalb beispielsweise den Release eines neuen ERP-Systems, damit Synergieeffekte

auch tatsächlich erzielt werden können. Auch das Warenbewirtschaftungssystem wird an die gewachsene Anzahl Touchpoints angepasst. Zudem steigen die Anforderungen an Sprachkenntnisse und interkulturelle Kompetenzen der Mitarbeitenden. Jelmoli investierte deshalb im Berichtsjahr verstärkt in Verkaufstrainings und Sprachkurse. Damit soll sichergestellt werden, dass die hohen Kundenansprüche stets erfüllt werden und Touristen – wenn immer möglich – kompetent in deren Muttersprache bedient werden können.

Im Berichtsjahr trieb Jelmoli die Optimierung der Wertstoffwiederverwertung voran. Im Rahmen des Food-Waste-Konzepts wurden dank der Einführung der App «Too Good To Go» schon mehr als 1 000 Portionen zu reduzierten Preisen abgegeben. Damit konnten umgerechnet 2.5 Tonnen CO₂ eingespart werden.

Mehr Informationen zur integrierten Wertschöpfung von Jelmoli lesen Sie im GRI-Bericht.

Wertschöpfungsprozesse Jelmoli



Swiss Prime Site Solutions

Swiss Prime Site Solutions ist ein Real Estate Asset Manager, der massgeschneiderte Dienstleistungen und Immobilienlösungen für Drittkunden entwickelt. Das Unternehmen verfügt über CHF 2.3 Mrd. Assets under Management und eine Entwicklungs-Pipeline von über CHF 500 Mio. an verschiedenen Standorten in der Schweiz.

Geschäftsmodell und Zusammenarbeit mit den Gruppengesellschaften

Swiss Prime Site Solutions erbringt umfassende Dienstleistungen entlang dem Lebenszyklus von Immobilien. Zum Angebotsspektrum in den Bereichen Portfolio Management, Kapitalbeschaffung, Development & Construction und Akquisition & Sales gehören beispielsweise die Erarbeitung von Veräusserungsstrategien, Potenzialanalysen innerhalb des bestehenden Portfolios, Steuerung sowie Monitoring von Immobilienentwicklungen, Durchführung von Emissionen sowie der Aufbau von kundenspezifischen Strategien zur Steigerung der Effizienz und Durchdringung des Markts.

Bei der Erbringung der vielfältigen Dienstleistungen profitiert Swiss Prime Site Solutions auf vielfältige Weise von der Gruppenstruktur. Finanzdienstleistungen werden in enger Zusammenarbeit mit Experten der Swiss Prime Site-Gruppe entwickelt und im Asset Management gibt es einen regelmässigen Wissensaustausch mit Swiss Prime Site Immobilien. Zusammen mit Wincasa kann Swiss Prime Site Solutions zudem weitere Dienstleistungen «aus einer Hand» anbieten.

Integrierte Wertschöpfung

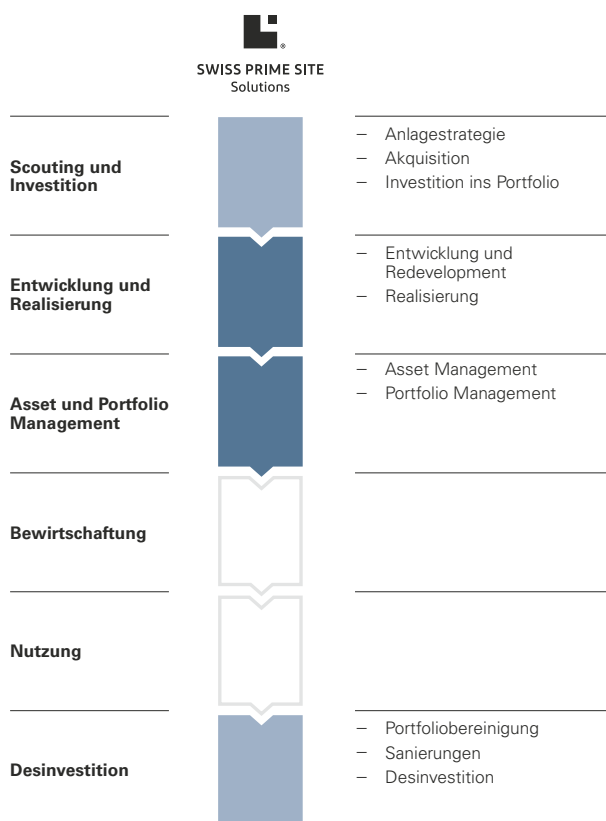
2019 stand für Swiss Prime Site Solutions insbesondere die Durchführung von zwei Emissionen im Vordergrund. Damit tätigte das Unternehmen Zukäufe von 25 Liegenschaften mit einem Gesamtwert von rund CHF 540 Mio. Zudem wurde die Projektpipeline mit einem Volumen von über CHF 0.5 Milliarden erfolgreich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

Aufgrund der erfolgreichen Zusammenarbeit entschied sich die Swiss Prime Anlagestiftung (SPA), den Vermögensverwaltungsvertrag mit Swiss Prime Site Solutions frühzeitig bis 2023 zu verlängern. Seit Beginn des Mandats war das Immobilienvermögen der SPA von CHF 1.4 Mrd. auf über CHF 2.3 Mrd. angestiegen. Die Vertragserneuerung ist Ausdruck des Vertrauens in die massgeschneiderten Dienstleistungen sowie die profunden Marktkennntnisse von Swiss Prime Site Solutions, die es der Anlagestiftung ermöglichen, ihren Investoren eine attraktive Rendite und weiteres Wachstum zu bieten.

Im Berichtsjahr trieb das Unternehmen die Etablierung eines schlagkräftigen Teams voran, welches das Dienstleistungsportfolio zukünftig mit innovativen Angeboten erweitern und die Kundenbasis verbreitern kann. Swiss Prime Site Solutions investierte in die individuelle Aus- und Weiterbildung der Mitarbeitenden, um kommende Marktopportunitäten noch schlagkräftiger zu nutzen.

Mehr Informationen zur integrierten Wertschöpfung von Swiss Prime Site Solutions lesen Sie im GRI-Bericht.

Wertschöpfungsprozesse Swiss Prime Site Solutions



CO₂-Reduktionsziel und Absenkpfad

Swiss Prime Site entwickelte im Berichtsjahr einen detaillierten CO₂-Absenkpfad für das gesamte Immobilienportfolio. Mit geplanten Investitionen von über CHF 650 Mio. bis 2050, insbesondere in Gebäudehülensanierungen und Heizungsersatzmassnahmen, wird ein CO₂-Reduktionspfad angestrebt, der deutlich über das 2-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens hinausgeht. Um in Einklang mit den Zielen des Bundesrates Klimaneutralität zu erreichen, muss Swiss Prime Site zukünftig auch CO₂-Kompensationsmassnahmen in Betracht ziehen.

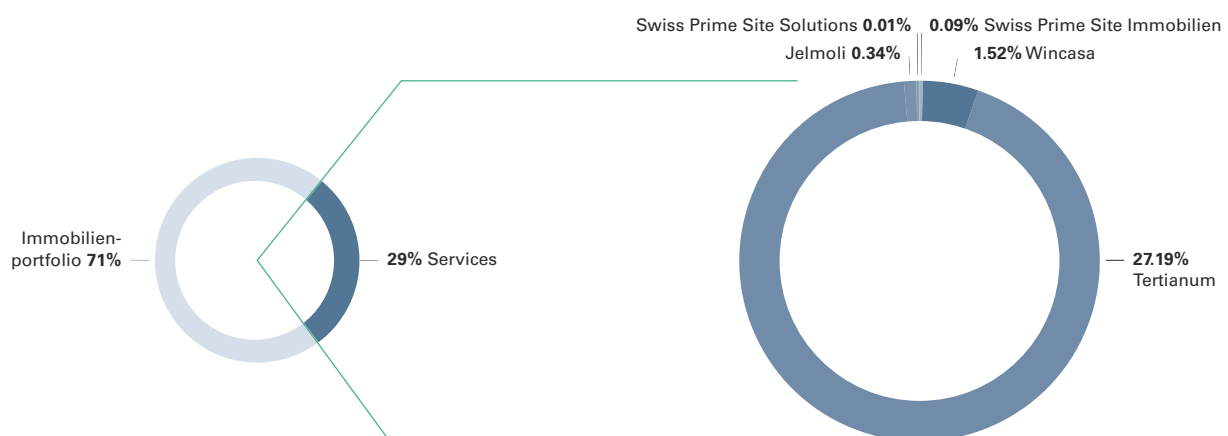
Hintergrund

Wissenschaftliche Szenarien, wie sie beispielsweise vom Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) publiziert werden¹, prognostizieren bis zum Jahr 2050 eine Verschärfung und Beschleunigung des heute schon ersichtlichen Klimawandels. Insgesamt gehen die Prognosen von stark steigenden Kosten für die Behebung von Klimaschäden und Anpassungsmassnahmen aus.

Die Folgen einer ungebremsen Klimaveränderung treffen auch die Schweiz. Gemäss den vom National Center for Climate Services (CCS) erstellten Klimaszenarien² erwartet die Schweiz signifikante Veränderungen wie steigende Trockenheit, häufigere Wetterextreme und eine stark erhöhte Anzahl an Hitzetagen.

Gleichzeitig ändern sich die politischen Rahmenbedingungen. Der Bundesrat verschärfte im August 2019 seine Klimaziele, welche Teil der Diskussion um die Revision des CO₂-Gesetzes sind. Die Klimaziele geben einen Reduktionspfad für die Schweiz vor, anhand dessen die Nettoemissionen bis 2050 auf null reduziert werden³. Mit der Energiestrategie des Bundes⁴ und dem seit 2018 gültigen Energiegesetz sind bereits weitreichende gesetzliche Rahmenbedingungen festgesetzt. Des Weiteren stehen diverse kantonale und städtische Initiativen zur Debatte, welche Verschärfungen der Rahmenbedingungen im Gebäude- und Mobilitätsbereich vorsehen. Es ist damit zu rechnen, dass bei Stadt- und Arealentwicklungen mittelfristig Klimabudgets vorgeschrieben werden, die Emissionsobergrenzen für Immobilienentwickler und -betreiber beinhalten. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen hat Swiss Prime Site ein weitreichendes Reduktionsziel und einen CO₂-Absenkpfad für das eigene Immobilienportfolio definiert.

Abbildung 1:
Anteile CO₂-Emissionen
2019



¹ The Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC): AR5 Synthesis Report: Climate Change 2014, online, Quelle: <https://www.ipcc.ch/report/ar5/syr/>

² CCS (Hrsg.) 2018: CH2018 - Klimaszenarien für die Schweiz. National Centre for Climate Services, Zürich.

³ Bundesamt für Umwelt 28.08.2019: Klimaziel 2050, online, Quelle: <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/klima/fachinformationen/klimaziel-2050.html>

⁴ <https://www.bfe.admin.ch/bfe/de/home/politik/energiestrategie-2050.html>

Ausgangslage

Swiss Prime Site unterstützt die Ziele des Pariser Klimaabkommens⁵ (2°-Grad-Ziel) und einer langfristig klimaneutralen Schweiz, zu der die Wirtschaft einen wesentlichen Beitrag leisten muss. Das Unternehmen verfolgte bisher eine Vielzahl an Initiativen und Projekten zur Reduzierung der CO₂-Emissionen. Diese reichen von Energie-Controlling und Betriebsoptimierungen über Potenzialanalysen für die Installation von Photovoltaikanlagen bis zur Förderung von Elektromobilität, verliefen jedoch meist unabhängig voneinander. Swiss Prime Site setzte sich deshalb 2017 das Ziel, einen CO₂-Absenkpfad für das Immobilienportfolio zu entwickeln, der die existierenden Projekte und einzelne Initiativen auf ein übergeordnetes Langfristziel ausrichtet und an klare Vorgaben knüpft.

Das bereits 2012 eingeführte Energiemanagement diene als Grundlage zur Erstellung einer einheitlichen CO₂-Bilanzierung über die gesamte Gruppe, wodurch sich die Datenverfügbarkeit und Qualität signifikant verbesserten. Die gewonnene Transparenz zum Energieverbrauch und die damit verbundenen CO₂-Emissionen trug wesentlich zur Entwicklung des Absenkpads bei und ermöglicht die zukünftige Überprüfung des Fortschritts.

Der Fokus des CO₂-Absenkpads liegt auf dem Energieverbrauch (Scope 1 und 2) des Immobilienportfolios, welches den mit Abstand grössten Teil der CO₂-Emissionen des Unternehmens ausmacht (Abbildung 1). Der Absenkpfad berücksichtigt Total 165 Liegenschaften sowie ein jährliches Portfoliowachstum von total 20 000 m². Da das Immobilienportfolio von Swiss Prime Site vergleichsweise jung und auf einem technologisch modernen Stand ist, sind Energieverbrauch und CO₂-Emissionen vergleichsweise tief – und umso grösser ist die Herausforderung, weitere Verbesserungen zu erzielen.

Entwicklung des Absenkpads

Zur Erarbeitung des Absenkpads wurden im ersten Schritt die möglichen Handlungsfelder erfasst, in denen Swiss Prime Site einen direkten Einfluss auf die CO₂-Emissionen hat und in denen somit wirkungsvolle Massnahmen definiert werden können (Abbildung 2). Die Beeinflussung durch externe Faktoren, wie beispielsweise durch Break-through Technologien, wurde vorerst nicht miteinbezogen. Die wesentlichen Handlungsfelder liegen in den Bereichen elektrische Energie, Wärme und Gebäudehüllensanierung. Dabei berücksichtigt Swiss Prime Site die Sanierungszyklen der Bestandsliegenschaften sowie das angenommene jährliche Wachstum im Bestand (10 000 m² à × kg CO₂e/m²) und bei Neubautwicklungen (10 000 m² à × kg CO₂e/m²).

Abbildung 2:
Identifizierte Handlungsfelder zur Reduktion der CO₂-Emissionen

Handlungsfelder	Massnahmen	Umsetzung
Elektrische Energie	Wasserkraft Photovoltaik Flachdach	– Bezug elektrischer Energie aus erneuerbaren Quellen – Rollout der Photovoltaikanlagen auf Flachdächern für definierte Standorte und Evaluierung zusätzlicher Standorte – Verwendung von Strom aus eigener Energieerzeugung – Bezug von Strom aus Schweizer oder europäischer Wasserkraft
Wärmeenergie	Fernwärme/Heizzentrale Holz oder weitere nachhaltige Optionen	– Schrittweiser Ausschluss von Erdgas und Erdölanteilen – Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien auf Basis Fernwärme Qualität Schweiz und Fernwärme Holz
Gebäudehüllensanierung	Sanierungszyklus berücksichtigt	– Zeitnahe Umsetzung relevanter Sanierungen – Schrittweise Umsetzung des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) im Hochbau (Einhaltung schärferer Vorgaben über Zeit)
Prognose Portfoliowachstum	Keine Berücksichtigung von Sanierungszyklen	– Das Wachstum im Bestand und bei Neuentwicklungen wird in der Szenarioanalyse und der Berechnung des Absenkpads berücksichtigt. Sanierungszyklen werden jedoch nicht berücksichtigt.

⁵ Bundesamt für Umwelt 2018: Das Übereinkommen von Paris, online, Quelle: <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/klima/fachinformationen/klima-internationales/das-uebereinkommen-von-paris.html>

Unter Berücksichtigung verschiedener Handlungsoptionen in den vier Handlungsfeldern berechnete Swiss Prime Site drei Reduktionsszenarien. Swiss Prime Site entschied auf dieser Grundlage, das ambitionierteste Szenario als Absenckpfad zu verfolgen, und somit die relativen CO₂-Emissionen bis 2050 um 75% zu senken. Dieses Ziel ist deutlich ambitionierter als das 2-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens (Abbildung 3).

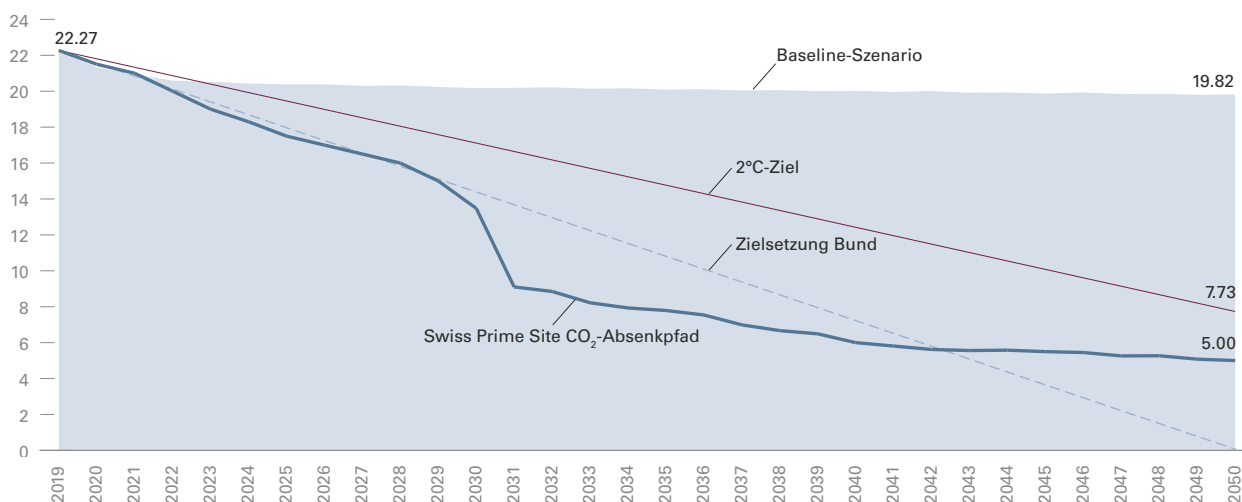
Um den definierten Absenckpfad zu realisieren, bedarf es einer drastischen Reduktion der relativen CO₂-Emissionen, von jährlich 22.27 kg CO₂ pro Quadratmeter (2019) auf circa 5 kg CO₂ pro Quadratmeter bis 2050. Die hierfür in den Objektbewertungen bereits budgetierten Investitionskosten für Gebäudehüllensanierungen (Fenster, Fassade, Dach) belaufen sich auf Total CHF 610 Mio. Weitere CHF 40 Mio. wurden für Heizungsersatzmassnahmen bereitgestellt. Allfällige darüber hinausgehende Kosten müssen nun schrittweise im Rahmen der Einzelobjektbetrachtung konkretisiert und über den Zeitraum von 30 Jahren sinnvoll verteilt eingeplant werden. Swiss Prime Site strebt zudem an, signifikante Häufungen von Massnahmen, wie sie aufgrund der Objektbewertungen beispielsweise in den Jahren 2029 und 2030 geplant sind (vgl. Abbildung 3), besser über die Jahre zu verteilen und so den Absenckpfad zu glätten.

Aus aktueller Sicht erachtet Swiss Prime Site eine Reduktion der CO₂-Emissionen auf «Netto Null» bis 2050 durch eigene Reduktionsmassnahmen als nicht umsetzbar. Deshalb sieht das Unternehmen vor, die dannzumal verbleibenden unvermeidbaren CO₂-Emissionen durch Kompensationsmassnahmen, insbesondere durch Projekte im Inland, auszugleichen. Swiss Prime Site rechnet damit, dass sich ab dem Jahr 2050 die jährlichen Kompensationskosten für den Ausgleich nicht vermeidbarer CO₂-Emissionen auf rund CHF 2 Mio. belaufen werden. Grundlage für diese Berechnung ist die Annahme eines zukünftigen CO₂-Preises von CHF 200 pro Tonne.⁶

Vorgaben zur Realisierung des Absenckpfads

Um den ambitionierten Absenckpfad zu realisieren, setzt sich Swiss Prime Site klare Ziele für die Umsetzung an Bestandsliegenschaften und bei Projektrealisierungen. Dabei orientiert sich das Unternehmen am Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Bei Neubauprojekten und Totalsanierungen integriert die Projektentwicklung Nachhaltigkeitsaspekte möglichst früh in der Planungsphase und berücksichtigt den gesamten Lebenszyklus der Immobilie. Für den Fall einer Zertifizierung muss seit 2019 bei allen Neubauprojekten die SNBS-Note 4 erreicht werden.⁷ Künftig werden die diesbezüglichen Vorgaben nochmals deutlich verschärft, wobei sich die Ziele primär auf die CO₂-Intensität konzentrieren (siehe Abbildung 4).

Abbildung 3: CO₂-Absenckpfad (blaue Kurve) und Klimaziel 2050



⁶ Zum Vergleich: Der CO₂-Preis im Europäischen Emissionshandel lag 2019 bei circa EUR 24 pro Tonne

⁷ Die Bewertungsskala umfasst die Noten 1–6; für die SNBS-Zertifizierung eines Neubaus müssen alle Indikatoren die Note 4 erreichen

Zusätzlich zu diesen quantitativen Zielvorgaben kann Swiss Prime Site zukünftig weitergehende Kriterien festlegen, um Neubauten mittelfristig emissionsfrei zu realisieren und langfristig als Kraftwerke zu nutzen. Diese Vorgaben betreffen unter anderem die Nutzungsdichte, Lebenszykluskosten, Mobilität, Nutzungsflexibilität, den sommerlichen Wärmeschutz sowie die Erreichbarkeit und bauliche Verdichtung. Die Einhaltung weitergehender Kriterien hängt jedoch unter anderem vom Fortschritt in der Gebäudeinnovation ab. Swiss Prime Site verfolgt diesen Markt sorgfältig und prüft laufend, welche Neuerungen zur Steigerung der Energieeffizienz und zur Reduktion der CO₂-Bilanz genutzt werden können. Bei Bestandsimmobilien besteht das grösste Reduktionspotenzial

in der Beschaffung der Elektrizität und Wärme sowie in Sanierungsmassnahmen. Swiss Prime Site definierte auch für Bestandsliegenschaften kurz-, mittel-, und langfristige Vorgaben, die sich an den Kriterien von SNBS orientieren und in den individuellen Objektstrategien berücksichtigt werden müssen. Eine Gebäudezertifizierung wird im Einzelfall geprüft, insbesondere bei Total-sanierungen. Die Einhaltung des CO₂-Absenkpads erfordert die Umsetzung der in Abbildung 4 definierten Massnahmen ab 2020. Zusätzliches Reduktionspotenzial ergibt sich durch die Umsetzung weitreichenderer Massnahmen ab 2025 und 2035.

Abbildung 4: Vorgaben für Neubau, Betrieb und Sanierung⁸

NEUBAU/SANIERUNG		Standard	Mindestanforderung	Zielvorgabe Swiss Prime Site
Primärenergie nicht erneuerbar		45 – 59.9 kWh/ m ² a SNBS-Grenzwert 2 bis Grenzwert 1.5	30 – 44.9 kWh/ m ² a SNBS-Grenzwert 1.5 bis Grenzwert 1	< 30 kWh/ m ² a ≤ SNBS-Grenzwert 1
Treibhausgas-emissionen		3.6 – 4.6 kg CO ₂ / m ² a	2.4 – 3.5 kg CO ₂ / m ² a	0 kg CO ₂ / m ² a
Betrieb	Beschaffung Elektrizität	Bezug elektrischer Energie zu 100% aus erneuerbaren Quellen Zusätzlich ist die am Standort produzierte Elektrizität zu fördern		Positive Energiebilanz pro Objekt Bezugspflicht Ökostrom für Mieter
	Beschaffung Wärme	Beschaffung von Fernwärme aus Niedertemperatur-Netzen und ökologischen Quellen Beschaffung unter Einbezug des technologischen Fortschritts unter Ausschluss von Energie-Contracting		
	Energetechnische Erneuerung Gebäudehülle	Verschärfung der gesetzlichen Vorgaben und zusätzliche Massnahmen beachten		Planung der Sanierungszyklen mindestens nach den Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE n)
	Energieproduktion und Speicherung im Bestand	Photovoltaik bei weiteren Objekten prüfen (Dach und Fassade) Wirtschaftlichkeit der Energiespeicherung prüfen		Photovoltaik und Energiespeicherung bei identifizierten Objekten

⁸ Die SNBS-Kriterien für Treibhausgase sind eine Massgabe: Gewichtete Endenergie (Nationale Gewichtungsfaktoren)

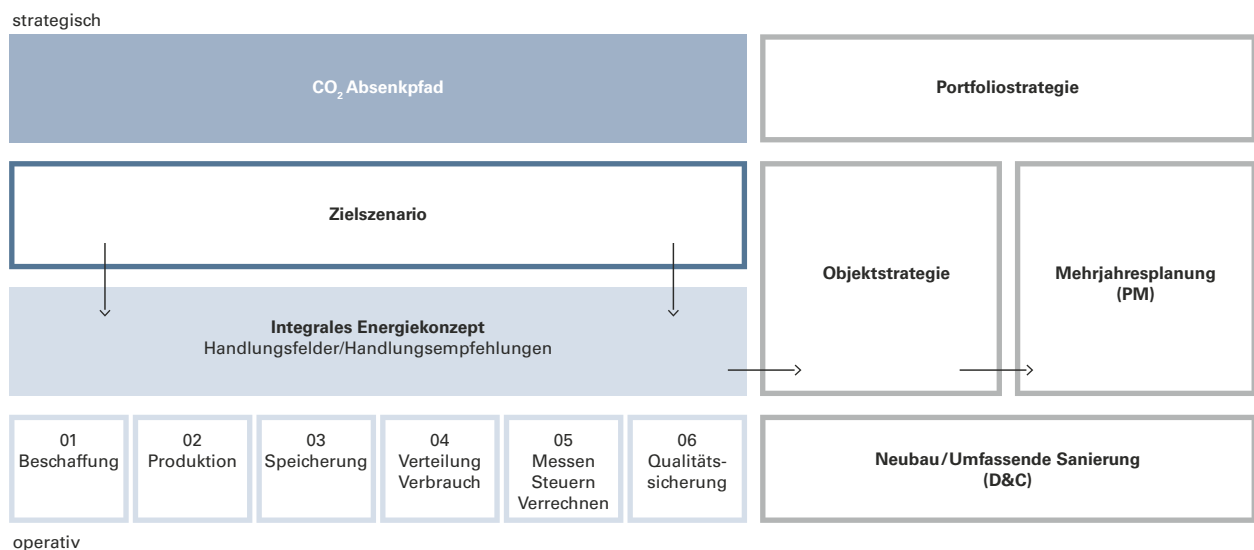
Klimaziele operationalisieren

Um die mit dem CO₂-Absenkpfad definierten quantitativen und zeitlichen Ziele für die Reduktion der CO₂-Emissionen im Gebäudeportfolio zu operationalisieren, entwickelte Swiss Prime Site ein integrales Energiekonzept (Abbildung 5). Dieses enthält konkrete Handlungsempfehlungen zur Umsetzung der CO₂-Absenkstrategie auf Objektebene. Die Massnahmen bei Neubauprojekten beziehen sich sowohl auf die Beschaffung von Energie sowie auf die Produktion, Speicherung, Verteilung, den Verbrauch und die Messung und Verrechnung.

Bei bestehenden Immobilien beeinflusst das integrale Energiekonzept die individuellen Objektstrategien und die Mehrjahresplanung über das gesamte Portfolio, in der Investitionen zur Reduktion der CO₂-Emissionen langfristig geplant und im Zuge der Bewertung aligniert werden.

Das integrale Energiekonzept stellt somit sicher, dass der CO₂-Absenkpfad als Zieldefinition im Unternehmen operationalisiert, gemessen und bewertet wird. Mit der vollständigen Umsetzung soll jederzeit ersichtlich sein, wo sich das Unternehmen auf dem Zielpfad befindet und unter welchen Voraussetzungen es allfällige Kompensationsmassnahmen frühzeitig umzusetzen gilt.

Abbildung 5: Operationalisierung des CO₂-Absenkpfads





Berichterstattung zu klimabezogenen Finanzrisiken

Swiss Prime Site berichtet im Geschäftsjahr 2019 erstmals nach den Richtlinien der «Task Force on Climate-related Financial Disclosures» (TCFD) zu klimabezogenen Finanzrisiken. Die Berichterstattung zeigt auf, wie Swiss Prime Site physische Risiken und Übergangsrisiken, die durch den Klimawandel hervorgerufen werden und die einen finanziellen Einfluss auf das Unternehmen haben können, identifiziert und managt.

Governance

2019 entschied der Verwaltungsrat der Swiss Prime Site-Gruppe, ein Sustainability Board einzusetzen, um das integrierte Management von finanziellen und nicht-finanziellen Erfolgsfaktoren und Risiken weiter zu stärken. Hinter diesem Schritt steht die Überzeugung, dass eine verantwortungsvolle, zukunftsgerichtete Unternehmensführung die Resilienz des Unternehmens erhöht und damit ermöglicht, langfristig Wert für das Unternehmen, seine Shareholder und Stakeholder zu schaffen. Klimabezogene Chancen und Risiken spielen dabei eine ausserordentlich wichtige Rolle, da der Klimawandel bereits Realität ist und vielfältige Auswirkungen auf alle Geschäftsbereiche hat und haben wird. Um die Chancen und Risiken, die sich durch den Klimawandel ergeben, besser zu managen, übernimmt das Sustainability Board folgende Steuerungsaufgaben:

Es definiert den CO₂-Absenkpfad und beaufsichtigt den Fortschritt zugeordneter Massnahmen. Der Absenkpfad und dessen Operationalisierung im Unternehmen werden detailliert im Kapitel «CO₂-Reduktionsziel und Absenkpfad» beschrieben.

1. Es aktualisiert regelmässig die klimabedingten Chancen und Risiken anhand der 2019 eingeführten Risikomatrix, setzt Zielwerte fest und leitet bei Bedarf Massnahmen ein.
2. Es verabschiedet die jährliche Berichterstattung zu Nachhaltigkeitsthemen, insbesondere klimabezogenen Finanzrisiken gemäss den Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Im Zuge dessen überprüft das Sustainability Board den Fortschritt beim Management klimabedingter Chancen und Risiken anhand klar definierter Metriken.

Strategie

Wichtigste klimabedingte Risiken

Die Auswirkungen des Klimawandels bedeuten für Swiss Prime Site gewisse finanzielle Risiken wie auch die Chance, durch zukunftsgerichtete Massnahmen die eigene Resilienz zu stärken. Gemäss den TCFD-Richtlinien unterscheidet Swiss Prime Site zwischen direkten physischen Risiken und Übergangsrisiken. Physische Risiken beinhalten extreme Wetterereignisse wie Nieder-

schläge, Dürreperioden oder Hochwasser sowie die längerfristigen, lokalen Auswirkungen des Klimawandels. Übergangsrisiken ergeben sich durch die Dekarbonisierung der Wirtschaft sowie neue gesetzliche, wirtschaftliche und technologische Trends und Rahmenbedingungen, die durch den Klimawandel ausgelöst werden. Swiss Prime Site erachtet insbesondere die folgenden Risiken als wesentlich und integrierte diese in das gruppenweite Risikomanagement:

Physische Risiken	Übergangsrisiken
– Anstieg extremer Wetterereignissen wie orkanartige Winde und heftige Niederschläge mit Überschwemmungen – Steigende Sommertemperaturen, Zunahme der Hitzetage und langanhaltende Hitzeperioden – Abnehmende Trinkwasser- verfügbarkeit in Quantität und Qualität durch lokale Trockenperioden	– Gesellschaftliche Auswirkungen des Klimawandels: Veränderung der Kundenorientierung hin zu verantwortungsbewussten Produkten und Dienstleistungen – Regulatorische Verschärfungen: Erhöhung CO₂-Steuer auf Brennstoffe und Treibstoffe sowie Vorgaben betreffend Energieeffizienz und erneuerbarer Energien – Kreislauf von Wertstoffen: Steigende Anforderungen an Wiederverwendung und Wiederverwertung von Produkten und Baustoffen

Chancen dank integrierter Wertschöpfung nutzen

Swiss Prime Site ist gut positioniert, um die durch den Klimawandel bedingten Risiken zu mindern und die damit verbundenen Opportunitäten zu nutzen. Das Unternehmen setzt dabei unter anderem auf folgende Stärken:

- Hohe Investitions- und Finanzkraft zur Umsetzung von proaktiven und innovativen Massnahmen
- Führende Kompetenz in Planung, Bau und Betrieb von Immobilien
- Breite Erfahrung bei der Nutzung von Geschäftsliegenschaften
- Enge Koordination der Bereiche Development, Nachhaltigkeit und Innovation

Swiss Prime Site baut auf diese Stärken, um via die folgenden fünf strategischen Handlungsfelder integrierte Lösungen zu entwickeln.

Strategische Handlungsfelder

1. CO₂-Reduktion und Absenkpfad des Immobilienportfolios

Das wichtigste Handlungsfeld betrifft das Immobilienportfolio, das von der Gruppengesellschaft Swiss Prime Site Immobilien verwaltet wird. Übereinstimmend mit dem Klimaziel des Bundesrats, bis 2050 eine klimaneutrale Schweiz zu erreichen, sowie in Anlehnung an wissenschaftsbasierte Ziele (Science-based Targets¹) entwickelte Swiss Prime Site 2019 einen ambitionierten CO₂-Absenkpfad. Dieser umfasst insbesondere die Scope 1 und Scope 2-Emissionen des Immobilienportfolios, also diejenigen Emissionen, die durch den Elektrizitäts- und Wärmebedarf in der Nutzungsphase anfallen. Swiss Prime Site arbeitet gleichzeitig weiter an der Erfassung der Scope 3-Emissionen (siehe «Ziele und Metriken»).

2. Klimafreundliche Investments

In allen Tätigkeitsbereichen von Swiss Prime Site werden wesentliche Investitionen und neue Dienstleistungen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Klimawandel geprüft. Bei der Entwicklung von Immobilien wird das Kriterium «klimaadaptiertes Bauen» integriert. Strategisch setzt sich das Unternehmen deshalb im Rahmen des Innovationsmanagements vertieft mit Ansätzen auseinander, die es ermöglichen, Gebäude und Siedlungen resilient gegenüber klimatischen Veränderungen zu gestalten.

3. Innovationsmanagement zu klimafreundlichen Dienstleistungen und neuen Technologien

Im Rahmen des Innovationsmanagements bearbeitet Swiss Prime Site Trends und disruptive Themen wie den Klimawandel. Das Unternehmen nutzt dabei die Kompetenzen von Mitarbeitenden aus allen Tätigkeitsbereichen, um Dienstleistungen zu entwickeln, die zur Lösung gesellschaftlicher Herausforderungen beitragen. Der Bereich Corporate Ventures pflegt die Zusammenarbeit mit innovativen Jungunternehmen, die zukunftsweisende Technologien und Geschäftsmodelle vorantreiben, beispielsweise im Bereich Energieeffizienz oder Klimaschutz in der Immobilienbranche.

4. Sensibilisierung der Mitarbeitenden

Das Thema Klimawandel spielt eine zunehmend wichtige Rolle in der internen Kommunikation und in der Weiterentwicklung der Mitarbeitenden. Bisher hat Swiss Prime Site nachhaltigkeitsbezogene Leistungsindikatoren nicht formell in ihren Vergütungsrichtlinien verankert. Das Unternehmen plant jedoch, dieses Anreizsystem zu überprüfen. Eine Ausweitung der vergütungsrelevanten Kennzahlen könnte dem Unternehmen helfen, Nachhaltigkeitsziele systematischer in Unternehmensprozesse zu integrieren und diese effizienter zu erreichen.

5. Stakeholderdialog zu klimarelevanten Themen

Swiss Prime Site steht im kontinuierlichen Austausch mit Investoren, Kunden und weiteren Stakeholdern. Themen mit Bezug zum Klimawandel sind vermehrt Teil dieses Dialogs, um die Bedürfnisse der Anspruchsgruppen frühzeitig zu erfassen und in der Planung zu berücksichtigen.

Risikomanagement

Swiss Prime Site pflegt einen systematischen und kontinuierlichen Risikomanagementprozess, um Chancen und Risiken zu erfassen und zu managen. 2019 integrierte das Unternehmen erstmals klimabedingte Risiken ins Risikomanagement und beurteilte diese anhand der folgenden zwei Methoden:

- Eventbasierte Szenarioanalyse: Beurteilung einzelner durch den Klimawandel hervorgerufener physischer Risiken und Übergangsrisiken
- Wissenschaftsbasierte Modellierung des «Climate Value-at-Risk» des gesamten Immobilienportfolios

In der eventbasierten Szenarioanalyse wurden potenzielle Risiken anhand von qualitativen Szenarien und deren Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeiten von Swiss Prime Site bewertet. Das Vorgehen orientierte sich am bestehenden Risikomanagementprozess. Potenzielle Ereignisse wurden anhand ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit sowie des Grades ihrer Auswirkungen auf den Unternehmenswert und der Reputation evaluiert. Zudem floss der erwartete Zeitpunkt des Impacts und der erwartete Handlungshorizont für die Umsetzung von Massnahmen zur Risikominderung in die Beurteilung ein. Die resultierende Risikobewertung dient der Konzernleitung und dem Verwaltungsrat als Instrument zur Identifizierung gezielter Massnahmen, durch welche die erwarteten negativen Auswirkungen auf das Unternehmen abgefedert respektive eliminiert werden können.

¹ <https://sciencebasedtargets.org/>

Im Folgenden sind Ereignisse mit dem höchsten Risikopotenzial aufgeführt:

Mögliche, durch den Klimawandel hervorgerufene Ereignisse	Auswirkungen auf Swiss Prime Site	Handlungsbedarf und Massnahmen Handlungshorizont: Kurz (1 Jahr); Mittel (1–3 Jahre); Lang (3–10 Jahre)
– Anstieg bis zu + 4.5 °C und längere Trockenperioden bis zu +9 Tagen – Anstieg sehr heisser Tage auf bis zu 17 Tage pro Jahr	– Vermehrte Versicherungsfälle – Geringere Attraktivität der Vermietbarkeit für Senioren (Stichwort: Hitzestau in Städten) – Geringe Vermietbarkeit und höherer Leerstand – Potenzieller Rückgang der Mieterträge aufgrund höherer Nebenkosten – Steigende Kosten durch erhöhten Energiebedarf für Kühlung – Erhöhte Anforderungen an die Gebäudehülle und Haustechnik – Erhöhter Aufwand zur Einhaltung zugesicherter Raumklimabedingungen – Steigende Kosten durch erhöhten Wasserbedarf	Massnahmen: – Berücksichtigung des Einflusses von steigenden Temperaturen auf Wohn- und Arbeitskomfort in Immobilien, insbesondere in Städten – Bei Bedarf Identifizierung und Umsetzung von präventiven Massnahmen, z.B. Erhöhung Anteil an Grünflächen Metriken: – Anzahl Mieterbeschwerden und Versicherungsfälle – Gesamtkosten der Sondermassnahmen für die Prävention von klimabedingten Schäden an Immobilien – Identifizierung des Energieverbrauchs aus Kühlung Handlungshorizont: Lang 
Heftige Niederschläge – 10% höhere jährliche Ertragsniederschläge, verbunden mit orkanartigen Windböen und Gewitter – Grössere Häufigkeit von anhaltenden, extremen Wetterbedingungen	– Steigende Anforderungen an die Standortqualität und Gebäudesicherheit – Erhöhte Versicherungskosten – Schäden an der Bausubstanz – Höhere Anforderungen an die Bauqualität	Massnahmen: – Detaillierte Analyse der Gebäudestandorte – Analyse der Hochwassergefahr im gesamten Immobilienportfolio und projektspezifische Berücksichtigung – Objektspezifische Berücksichtigung potenzieller Umweltschäden – Analyse der Gebäudestruktur und Beständigkeit – Überprüfung Versicherungsdeckung Metriken: – Wert der durch Extremwetterereignisse verursachten Schäden Handlungshorizont: Kurz 
Gesellschaftliche Auswirkungen des Klimawandels – Veränderung der Kundenorientierung hin zu verantwortungsbewussten Produkten und Dienstleistungen – Klimabedingte Völkerwanderung	– Anforderungen und Vorgaben von Investoren betreffend Resilienz der angebotenen Produkte und Dienstleistungen – Anforderungen von Mietern an die Gebäude- und Flächenstandards, z.B. Zertifizierungen gemäss SNBS oder Minergie – Vorgaben von Mietern, Investoren oder Regulatoren hinsichtlich der nachhaltigen Beschaffung und Bautechnologie (z.B. Materialien)	Massnahmen: – Projektspezifische Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Bestandsimmobilien und Neubauprojekten – Weitergehende Nachhaltigkeitsvorgaben an Lieferanten Metriken: – Nachfrage nach Zertifizierungen der Gebäude und vermieteten Flächen – Anfragen von Mietern, Öffentlichkeit und Investoren zur Nachhaltigkeit der Immobilien Handlungshorizont: Kurz 

Regulatorische Verschärfung – CO₂-Steuer auf Brennstoffe und Treibstoffe – Erhöhte Anforderungen betreffend Verwendung von erneuerbaren Energien und Energieeffizienz – Steuer auf Altlasten	– Steigende Betriebs- bzw. Nebenkosten – Potenzieller Rückgang der Mieterträge aufgrund höherer Nebenkosten – Verminderte Vermietbarkeit und Leerstand – Vorgaben von Mietern, Investoren oder Regulatoren hinsichtlich der nachhaltigen Beschaffung und Bautechnologie (z.B. Materialien) – Steigende Anforderungen und Kosten in der Entwicklung und im Betrieb von Immobilien – Wesentliche Zusatzkosten, wenn neue Vorschriften nicht proaktiv berücksichtigt werden, z.B. durch den Ersatz von fossilen Heizanlagen vor Ablauf der Lebensdauer – Potenzielle Mehrkosten und verlängerte Projektlaufzeiten aufgrund von Altlasten in Entwicklungs- und Bauprojekten – Negative Auswirkungen auf den Verkehrswert der Immobilien	Massnahmen: – CO₂-Reduktionspfad und Strategie, Operationalisierung des Absenkpfeils – Implementierung von Nachhaltigkeitsvorgaben bei Neubauprojekten – Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsvorgaben in Objektstrategien von Bestandsimmobilien – Portfolioanalysen zur Identifizierung von Risiken – Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsvorgaben beim Kauf von Immobilien Metriken: – Aktuelle CO₂-Emissionen des Portfolios (Fortschritt gemäss CO₂-Absenkpfad) – Effizienzkennzahlen und Anteil erneuerbarer Energien am Energiemix – Kosten der CO₂-Steuer im Portfolio Handlungshorizont: Kurz / Mittel 
Kreislauf von Wertstoffen – Produkte und Dienstleistungen werden auf die Wiederverwendung / Wiederverwertung ausgerichtet	– Zusätzliche Anforderung an Gebäudeplanung, Entwicklung und Rückbau (z.B. durch Mindestquoten für Recyclingmaterial und Wiederverwertbarkeit der Baustoffe) – Steigende Baukosten und längere Planungsphasen durch erhöhte planerische und bauliche Anforderungen – Steigende Anforderungen an Produkt- und Lieferantenmanagement	Massnahmen: – Technische und regulatorische Entwicklungen aktiv verfolgen, ggf. Vorgaben für Swiss Prime Site und Lieferanten ableiten – Umsetzung der Vorgaben bei Neubauprojekten und Bestandsimmobilien – Madaster operationalisieren Handlungshorizont: Lang 
Erhöhte Anforderung an ESG-Daten und Informationen – Investoren intensivieren den Nachhaltigkeitsdiskurs – Höhere Anforderungen vonseiten Investoren, Regulatoren, (z.B. Börsenaufsicht), NGOs usw.	– Attraktivität für Investoren sinkt, mit potenziellem Einfluss auf den Aktienkurs und die Finanzierung – Aufwand zur Erhebung und Pflege der relevanten Daten steigt – Relevanz der Berichterstattung steigt – Notwendigkeit von nachhaltigen Beschaffungsrichtlinien – Mehraufwand zur Identifikation und Erhebung relevanter Daten in der gesamten Wertschöpfungskette – Auswirkungen auf den Verkehrswert; höherer Bewertungsaufwand – Investitionen in die Nachhaltigkeit der Objekte wird notwendig, um die Bewertungen positiv zu beeinflussen (Spannungsfeld: lange Investitionszyklen vs. kurzfristige Bewertung)	Massnahmen: – Monitoring von ESG Key Performance Indikatoren in Geschäftsprozessen, Nachhaltigkeitsberichterstattung und Objektstrategien – Integration von Nachhaltigkeitsvorgaben in die Objektstrategien – Gezielte Erhöhung der Investitionen in die Nachhaltigkeit der Immobilien Metriken: – Nachhaltigkeitsratings für Immobilien und Unternehmen Handlungshorizont: Kurz 

Der interne Risikomanagementprozess wurde mit der externen Bewertung des «Climate Value-at-Risk» des Immobilienportfolios von Swiss Prime Site ergänzt. Diese wissenschaftsbasierte Methodik wird derzeit für die Immobilienbranche spezifisch weiterentwickelt, wozu Swiss Prime Site einen grundlegenden Beitrag leistet. Erste Ergebnisse zeigen, dass die direkten physischen Klimarisiken für das Immobilienportfolio in der Schweiz in den nächsten 15 Jahren vergleichsweise gering sind, wobei Hochwasserrisiken im Modell noch nicht vollständig abgebildet sind. Die Ergebnisse legen nahe, dass die kurz- und mittelfristigen Übergangsrisiken durch gesellschaftlichen Wandel und regulatorische Verschärfung wesentlich wichtiger sind. Die Resultate der Berechnungen sind auf Objektebene aufgelöst. Dies ermöglicht Swiss Prime Site, überdurchschnittlich risikoexponierte Objekte zu identifizieren und vorbeugende Massnahmen zu treffen.

Metriken und Ziele

Swiss Prime Site hat sich 2019 mit der Entwicklung des CO₂-Absenkpads ein verbindliches Langfristziel zur Reduktion der CO₂-Emissionen gesetzt. Dieses soll insbesondere durch Investitionen in den Ersatz fossil betriebener Heizungsanlagen, Gebäuhüllensanierungen und die Förderung erneuerbarer Energien erreicht werden, da das Immobilienportfolio für rund 71 % der CO₂-Emissionen von Swiss Prime Site verantwortlich ist. Das Monitoring des Zielfortschritts bedarf einer umfassenden Datengrundlage, welche über die letzten Jahre stetig ausgebaut wurde. Der CO₂-Absenkpfad wurde auf Grundlage der Scope 1 und Scope 2 Emissionen des Immobilienportfolios sowie der Scope 3 Emissionen auf den durch die Gruppengesellschaften gemieteten Flächen des Immobilienportfolios berechnet. Swiss Prime Site plant, 2020 die Bilanzierung der Scope 3 Emissionen folgendermassen auszuweiten (Abbildung 1):

- auf den gesamten Betrieb der Gruppengesellschaften;
- auf von Drittmietern belegte Flächen;
- auf die durch graue Energie bei Neubauprojekten verursachten Emissionen;

Detaillierte Informationen zu Metriken und Zielen lesen Sie im Kapitel «CO₂-Reduktionsziel und Absenkpfad» sowie im Umweltteil des GRI-Berichts. Weitere Angaben zur Berechnungsmethodik sind in den Fussnoten zur Übersicht der ESG-Kennzahlen im Dokument «Sustainability Key Indicators» aufgeführt.

Abbildung 1: CO₂-Bilanzierung, Stand 2019





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 Strategiemeeting 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. Vereinzelt 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.

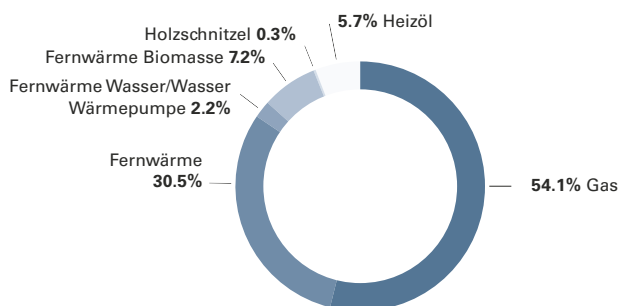
Umweltkennzahlen

Umweltkennzahlen Swiss Prime Site Immobilienportfolio

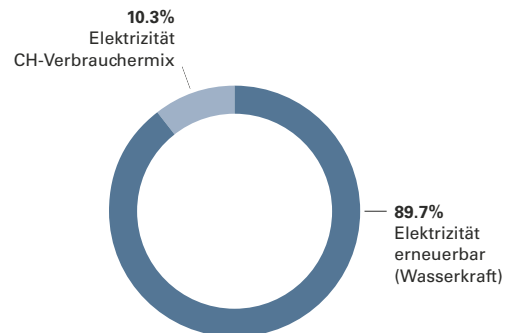
	Angaben in	2017	2018	2019
Liegenschaften	Anzahl	166	165	164
Nutzfläche	m ²	1 495 880	1 498 155	1 377 921
Gesamtenergieverbrauch (exkl. Services)	MWh	211 833	216 476	192 912
Wärme ¹	MWh	120 600	123 596	115 642
Heizöl	MWh	8 495	5 497	6 611
Gas	MWh	66 082	74 597	62 590
Fernwärme	MWh	45 301	32 516	35 237
Fernwärme Wasser/Wasser Wärmepumpe	MWh	416	611	2 561
Fernwärme Biomasse	MWh	–	10 052	8 353
Holzschnitzel	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

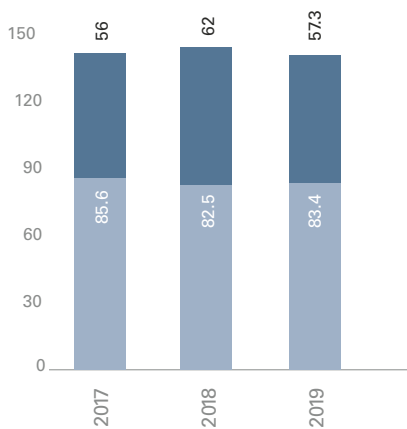
Aufteilung nach Wärme-Energiequelle



Aufteilung nach Stromherkunft

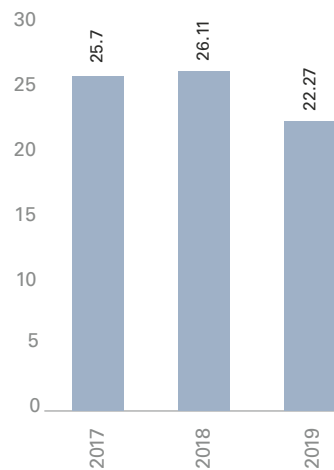


Energieintensität Gesamtportfolio
(inkl. Anteil Services in Objekten des Swiss
Prime Site-Portfolios) (witterungsbereinigt)^{1,2}
kWh/m²



■ 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 Vaterchaftsurlaub 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 werden.

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.

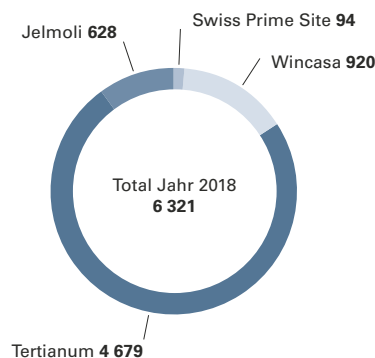
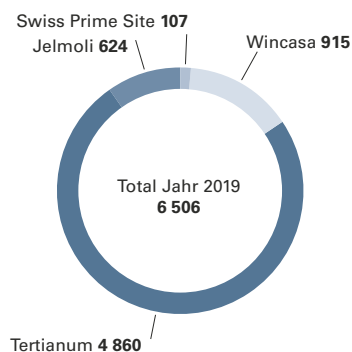
In Bezug auf Whistleblowing und die Feststellung von internen Missständen oder Gesetzesübertretungen verfügt Swiss Prime Site über einen Benachrichtigungsmechanismus. Mitarbeitende können Vorfälle über die externe und unabhängige Integrity-Plattform der EQS Group melden. Diese ist nicht Teil von Swiss 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	240 350
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
Gästeszufriedenheit	% 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

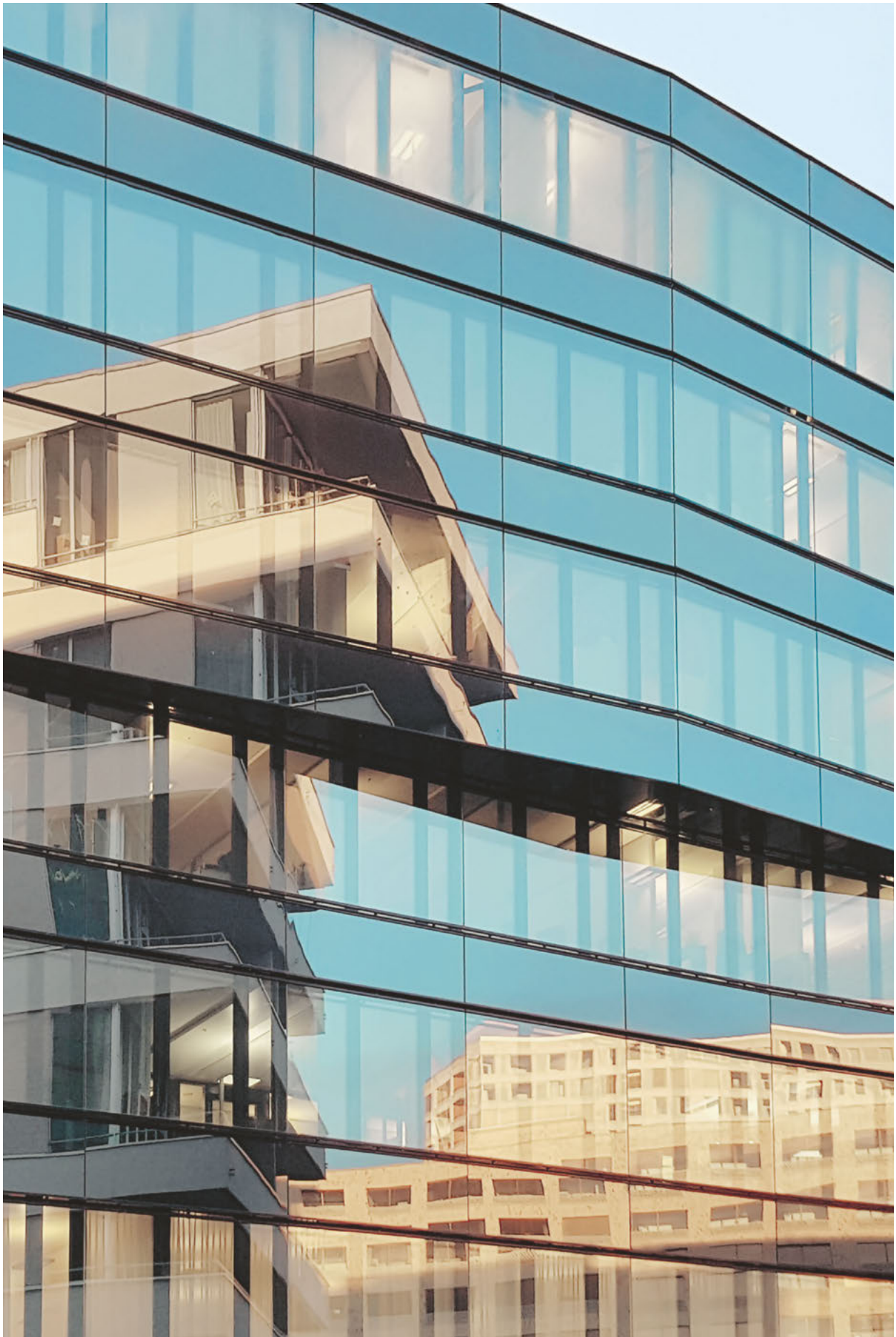
¹ Der starke Anstieg des Frauenanteils im Jahr 2019 ist auf eine neue Kategorisierung der Kadermitarbeitenden zurückzuführen. Neu zählen neben der Geschäftsleitung und den Geschäftsführerinnen auch die Bereichsleiterinnen zum Kader von Tertianum.

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



Informationspolitik

Die Swiss Prime Site erfüllt alle gesetzlichen Erfordernisse und ist bestrebt, Best-Practice-Standards gerecht zu werden. Das Unternehmen pflegt über alle sinnvollen Kommunikationskanäle enge Beziehungen zur Finanzwelt und zur breiten Öffentlichkeit. Über kursrelevante Nachrichten aus dem Unternehmen wird auf Ad-hoc-Basis berichtet. Des Weiteren werden auf der Website der Gruppe www.sps.swiss umfassende Informationen zu verschiedenen Themen und der Offenlegungspflicht veröffentlicht.

Die Abteilung Investor Relations und Corporate Communications ist zuständig für das Management aller Kontakte zu Investoren, Analysten und Medienschaffenden. Zu wichtigen Unternehmensnachrichten werden regelmässig Konferenzen mit Medien, institutionellen Investoren und Analysten abgehalten. Diese können vom Aktionariat und anderen Interessengruppen persönlich oder über die Website von Swiss Prime Site verfolgt werden.

24. März 2020

Generalversammlung Geschäftsjahr 2019

25. August 2020

Halbjahresbericht per 30. Juni 2020

Herbst 2020

Capital Markets Day 2020



Markus Waeber

Head Group Investor Relations & Communications

+41 58 317 17 64

markus.waeber@sps.swiss



Mladen Tomic

Head of Corporate Communications

+41 58 317 17 42

mladen.tomic@sps.swiss

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

SustainServ 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.