

GRI-Bericht

Allgemeine Standardangaben

102-9 Lieferkette

Aufgrund der unterschiedlichen Tätigkeitsfelder unterscheidet sich die Lieferkette der vier Gruppengesellschaften von Swiss Prime Site signifikant voneinander.

Bei Swiss Prime Site Immobilien entfällt der grösste Teil der eingekauften Leistungen auf folgende Kategorien:

Kategorie	Einkaufsvolumen 2020 (Mio. CHF)
Total	435.6
Investitionen Development	182.3
Folgeinvestitionen Bestand	162.5
Investitionen in Proof of Concept Projekte	36.3
Unterhalt- und Reparaturleistungen	13.4
Property & Facility Management	41.3

Der Einkauf von Swiss Prime Site Solutions beschränkt sich fast ausschliesslich auf Beratungsdienstleistungen, nachdem sämtliche Beschaffungen im Bereich Facility Management oder Baudienstleistungen im Zusammenhang mit dem verwalteten Immobilienportfolio grundsätzlich vom Eigentümer (Geschäftsführung oder Stiftungsrat der Swiss Prime Anlagestiftung) abgesegnet werden.

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. 2020 bezog das Unternehmen Waren und Dienstleistungen für den eigenen Betrieb von mehr als 200 Direktlieferanten im Wert von rund CHF 28 Mio.

Jelmoli führt Artikel von rund 2 200 Marken im Sortiment und bezog im Berichtsjahr Waren im Wert von rund CHF 58 Mio. Ein Grossteil der Produkte entfällt auf die Bereiche Fashion, Beauty, Sport, Lebensmittel und Home Living. Seit dem 1. August 2020 ist Jelmoli Mitglied bei amfori BSCI/BEPI – einer Initiative für Transparenz, Ökologie und Fairness in der Lieferkette. Zu diesem Anlass wurden im September 2020 die neuen Lieferantenbedingungen betreffend Umwelt- und Sozialstandards versandt, die von einem Grossteil der Lieferanten unterzeichnet werden müssen.

102-12 Externe Vereinbarungen und Initiativen

Swiss Prime Site anerkennt 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 Massnahmen festzulegen. Es strebt ein klimaneutrales Immobilienportfolio bis 2040 an und trägt als Gesamtgruppe zur Klimaneutralität bis 2050 bei. 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 TCFD-Bericht.

Darüber hinaus unterstützt Swiss Prime Site die Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen und nutzt die Ziele als Bezugssystem bei der Entwicklung der unternehmens-eigenen Nachhaltigkeitsziele.

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, Mitgliedschaften zu berücksichtigen, bei denen es eine inhaltliche Nähe zum Kerngeschäft gibt. Dabei geht es unter anderem um eine ausgewogene politische Interessenvertretung, beispielweise als Mitglied des Verbands Immobilien Schweiz (VIS). Weitere Partnerschaften bestehen mit Avenir Suisse, der Greater Zurich Area und dem Verband 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 Plattform zur Realisierung von mehr Ressourceneffizienz im Bau- und Immobiliensektor.

Als Verwalter des Immobilienportfolios der Swiss Prime Anlagestiftung (SPA) vertritt Swiss Prime Site Solutions die SPA in der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST). Daneben engagiert sich das Unternehmen projektbezogen in weiteren Organisationen, beispielsweise espace Solothurn, der Standortförderung des Kantons Solothurn, wo Swiss Prime Site Solutions mit dem Projekt Riverside Zuchwil seit mehreren Jahren eine grosse Projektentwicklung vorantreibt.

Wincasa ist Mitglied im grössten Schweizer Verband für Immobilientreuhänder (SVIT) sowie im Swiss Council of Shopping Center (SCSC). Das Unternehmen ist überdies bei der weltweit

grössten Immobilienvereinigung, der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), akkreditiert und Teil der Interessengemeinschaft Bauen digital Schweiz.

Jelmoli legt Wert auf gute Beziehungen zur Nachbarschaft und engagiert sich deshalb als Mitglied der Vereinigung Bahnhofstrasse für den Erhalt und die Förderung der Bahnhofstrasse als attraktive Geschäftsstrasse. Im Verband Swiss Retail Federation engagiert sich Jelmoli für die Interessen des Detailhandels. Zudem ist Jelmoli als Gründungsmitglied der Intercontinental Group of Department Stores (IGDS) mit führenden Department Stores weltweit in engem Austausch. Seit August 2020 ist Jelmoli Mitglied bei amfori BSCI/BEPI, einer Initiative für Transparenz, Ökologie und Fairness in der Lieferkette. Zudem schloss sich Jelmoli im Berichtsjahr der Textil Alliance Suisse 2020 und deren Manifest «Zukunft Textilbranche Schweiz» an, die sich für ein saisongerechtes Angebot, verkürzte Sales-Phasen und mehr Wertigkeit bei den Produkten einsetzt.

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.

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 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.

Im Berichtsjahr wurde entschieden, zusätzliche gruppenweit geltende Richtlinien ab dem 1. Januar 2021 zu publizieren: Supplier Code of Conduct, Environmental Policy.

102-40 Stakeholder

102-42 Identifikation und Auswahl von Stakeholdern

102-43 Stakeholder-Engagement Ansatz

102-44 Vorgebrachte Themen und Anliegen

Wichtigste Stakeholder	Formen des Austauschs und der Information	Wichtigste Anliegen
Swiss Prime Site-Gruppe		
<ul style="list-style-type: none"> – Aktionäre – Analysten – Investoren – Stimmrechtsberater 	<ul style="list-style-type: none"> – Konferenzen und Roadshows – Regelmässige Gespräche mit Analysten durch Verwaltungsrat, Geschäftsleitung und Investor Relations – Jährlicher Investorentag (Capital Markets Day) – Jährliche Generalversammlung – Halbjährliche Bilanzmedienkonferenzen – Halbjährliche Berichterstattung (inkl. Kurzbericht) – Website und Social-Media-Kanäle 	<ul style="list-style-type: none"> – Geschäftsgang – Aktuelle Entwicklungen – Strategie – ESG-Performance
Swiss Prime Site Immobilien		
<ul style="list-style-type: none"> – Mieter und Mietinteressenten – Bauprojektbeteiligte – Behörden – Ortsansässige Stakeholder (Anwohner, Vereine, politische Vertreter) 	<ul style="list-style-type: none"> – Regelmässiger Austausch mit Mietern und Mietinteressenten – Objektspezifische Informationsveranstaltungen und Besuchs-touren – Umfragen zu Standortpräferenzen, Flächenbedarf, Bezugs-terminen oder spezifischen Anforderungen an den Mieterausbau – Zufriedenheitsumfragen (nächste Durchführung geplant für 2021) 	<ul style="list-style-type: none"> – Flächenangebot und Angebote rund um die Liegenschaften – Nachhaltige Bauweise und entsprechende Zertifikate – Berücksichtigung lokaler Begebenheiten rund um Entwicklungsprojekte
Swiss Prime Site Solutions		
<ul style="list-style-type: none"> – Swiss Prime Anlagestiftung (als aktuell einziger Kunde) – Investoren – Aufsichtsbehörden 	<ul style="list-style-type: none"> – Wöchentlicher Austausch mit der Geschäftsführung – Monatlicher Austausch mit dem Stiftungsrat – Events, Roadshows und individuelle Portfoliomeetings – Jährliche Anleger-versammlung – Jährliche Berichterstattung – Website und Social-Media-Kanäle 	<ul style="list-style-type: none"> – Investitionsentscheide – Dienstleistungsangebot – Projektentwicklungen und Akquisitionen – Unternehmensorganisation – Kompetenzen der Schlüsselpersonen

Wichtigste Stakeholder	Formen des Austauschs und der Information	Wichtigste Anliegen
Wincasa		
– Kommerzielle Grossmieter und rund 68000 Wohnungsmieter	– Regelmässiger Austausch und Koordinations-sitzungen mit dem Management von Grosskunden	– Anliegen zum kaufmännischen und infrastrukturellen Gebäudemanagement
– Eigentümer und institutionelle Investoren	– Jährliche CEO-Treffen bei Schlüsselkunden	– Verbesserung von Geschäftsprozessen
– Lieferanten	– Austausch über das Customer Value Center	– Anforderungen an fachspezifisches Know-how und Verfügbarkeit von Dienstleistungen
	– Mieterportal	
	– Eigentümerportal	– Nachhaltige Nutzung von Liegenschaften
	– Website und Social-Media-Kanäle	
Jelmoli		
– Kunden	– Täglicher Austausch mit Kunden im Geschäft	– Sortiment und Produktqualität
– Lieferanten		– Kundenbetreuung
– Mieter von Verkaufsflächen	– Informations-Desk	– Sprach- und interkulturelle Kompetenzen
	– Mystery-Testings	– Umsätze und Profitabilität
	– Regelmässiger Austausch mit Lieferanten und Mietern von Verkaufsflächen	– Deklarationspflichten
	– Website und Social-Media-Kanäle	– Kombination von Angeboten auf eigenbewirtschafteten und vermieteten Verkaufsflächen

102-41 Kollektivvereinbarungen

Für die Mitarbeitenden von Swiss Prime Site gelten keine Gesamtarbeitsverträge. Die Anstellungsbedingungen der Mitarbeitenden unterscheiden sich von Gruppengesellschaft zu Gruppengesellschaft. Alle Mitarbeitenden der Swiss Prime Site-Gruppe haben Zugang zu einer Integrity-Plattform, die von einem unabhängigen Partner betrieben wird. Die Plattform dient als Beschwerdeweg bei Verstössen gegen den Code of Conduct oder anderen arbeitsrechtlichen Belangen. Dies schliesst Beschwerden in Zusammenhang mit Vereinigungsfreiheit und Kollektivverhandlungen, welche Swiss Prime Site gewährt, mit ein. Zusätzlich bietet die Swiss Prime Site-Gruppe 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 angemessenen Aktienausschüttung honorieren zu können. Die nachhaltige Unternehmensführung wird im Businessplan- und Budgetierungsprozess 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 eine Szenarienbetrachtung. Diese widerspiegelt die Geschäftsentwicklung unter Annahme von verschiedenen 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 gruppengesellschaftsspezifischen Kennzahlen gemessen wird. Ressourcen- und Stellenbedarf, Drittkosten und Allgemeynkosten werden laufend überprüft und die Prozesslandschaft entsprechend optimiert.

Swiss Prime Site Immobilien

Die Gruppengesellschaft fokussiert auf die kontinuierliche Qualitätsverbesserung des Portfolios – nicht zuletzt durch diverse Neubautwicklungen und Redvelopments im Bestand sowie Verkäufen von strategisch nicht länger relevanten Liegenschaften. Des Weiteren konzentriert sich das Asset Management auf die Reduktion des Leerstands und der Betriebskosten sowie die Optimierung des Wärme- und Stromverbrauchs zwecks Reduktion der CO₂-Emissionen.

Das systematische Leerstandsmanagement ist von zentraler Bedeutung, um eine hohe Vermietungsquote sicherzustellen. Swiss Prime Site Immobilien verfolgt deshalb eine proaktive Vermarktungsstrategie und eine optimale Ausrichtung des Angebots an den aktuellen und künftigen Marktbedürfnissen. Bestehende Mietverhältnisse werden 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.

2020 waren zahlreiche Mieter von den Auswirkungen von COVID-19 mehr oder weniger direkt betroffen. Das Asset Management von Swiss Prime Site Immobilien stand in direktem Kontakt mit den Unternehmen und bearbeitete deren Begehren zu Mietreduktionen oder Stundungen. Mit diesen Massnahmen gelang es Swiss Prime Site Immobilien, die Leerstandsquote auf rund 5% zu halten. Der Anspruch, den Leerstand weiter zu senken, bleibt auch künftig bestehen.

Im Berichtsjahr konnten mehrere Bauprojekte erfolgreich fertiggestellt und den Mietern fristgerecht übergeben werden. Dazu gehören beispielsweise das Revitalisierungsprojekt A1 in Oftringen sowie das Projekt Schönburg in Bern. Auch im Projekt JED in Schlieren, im Projekt West-Log in Zürich Altstetten, sowie im Stücki Park in Basel übergab Swiss Prime Site Immobilien erste Mietflächen an die Hauptmieter.

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 3.0 Mrd. ausgebaut werden. Auf Basis dieses Erfolgs beschloss die Swiss Prime Anlagestiftung bereits 2019, den Vermögensverwaltungsvertrag mit Swiss Prime Site Solutions bis 2023 zu verlängern.

Im Berichtsjahr trieb Swiss Prime Site Solutions den Wachstumskurs der SPA wie geplant weiter. So setzte das Unternehmen die laufenden Bauprojekte erfolgreich um und akquirierte diverse Objekte. Zudem flossen der Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz im Rahmen von zwei Emissionen insgesamt über CHF 160 Mio. zu, wobei auch der Anlegerkreis erweitert wurde.

2020 stand zudem die Konzeption und Lancierung eines neuen Anlageprodukts der SPA im Vordergrund. Das Produkt «SPA Living+ Europe» investiert in europäische Immobilien mit verschiedenen attraktiven Wohnnutzungsformen. Im Fokus liegt insbesondere der Bereich Senior Living. Zur Diversifikation werden auch andere Nutzungsformen wie Student Housing, Service Apartments und Micro Living beigefügt.

Die Kundenbasis soll in Zukunft weiter ausgebaut werden. Zu diesem Zweck arbeitete Swiss Prime Site Solutions im Berichtsjahr an zusätzlichen Anlageprodukten, die im Rahmen des Capital Markets Day 2020 erstmals öffentlich angekündigt wurden und sowohl inländischen als auch ausländischen Investoren ab 2021 zugänglich gemacht werden sollen.

Wincasa

In einem wirtschaftlich herausfordernden Dienstleistungsumfeld ist es für Wincasa entscheidend, die Wettbewerbsfähigkeit und die Leistungsqualität hochzuhalten. Deshalb arbeitet das Unternehmen mit klar strukturierten Prozessen, deren Effizienz regelmässig bewertet und optimiert wird. Bereits 2019 begann das Unternehmen im Rahmen einer Anpassung des ERP-Systems mehrere neue IT-Systeme einzuführen, welche 2020 zu weiteren Effizienzsteigerungen beitrugen.

Ende 2018 übernahm Wincasa 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. Zum Beispiel können Mieter durch die App jederzeit auf Dokumente und Verträge zugreifen sowie Anträge stellen. Zudem findet durch die App eine vereinfachte Kommunikation zwischen den Mietern und der Liegenschaftsverwaltung statt, sodass Mieterbegehren in kürzester Zeit beantwortet werden können. 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 das Wincasa Customer Value Center (CVC) als zentrales Eingangsfenster zur Bewirtschaftung weiterentwickelt. 2020 wickelte das CVC rund 435'000 Anfragen (Telefon und E-Mail) ab, wobei sich der Verhältnisanteil der Kontaktaufnahmen weiter zugunsten der elektronischen Anfragen verschob. Dies führte dazu, dass die Abwicklungsgeschwindigkeit der Anfragen erneut erhöht werden konnte.

Neben Prozessverbesserungen gelang es Wincasa 2020, neue Mandate zu gewinnen und bestehende zu verlängern. Per Juli 2020 wurde das Immobilienportfolio der Bern-Lötschberg-Simplon-Bahnen (bls) vollständig integriert und der Vertrag mit der Swiss Prime Anlagestiftung (SPA) konnte wiederum drei Jahre bis 2024 verlängert werden.

Jelmoli

Im Berichtsjahr lag der Fokus von Jelmoli auf der Weiterentwicklung des Produkt- und Dienstleistungsangebots. In einem herausfordernden Marktumfeld mit starker Konkurrenz durch den Online-Handel ist es umso wichtiger, den Kunden im stationären Handel ein spezielles Einkaufserlebnis zu bieten. Bereits 2019 baute Jelmoli einen grossen Teil des Parterrebereichs um, was den ersten Eindruck bei Betreten des Hauses nachhaltig positiv beeinflusste. Die kontinuierlich ergänzten und weiter gefestigten Partnerschaften zu internationalen und nationalen Lieferanten zeigen, dass die Differenzierungsstrategie und die Positionierung als grösster Omnichannel Premium Department Store in der Schweiz, der die Profitabilität über das Erzielen hoher Umsatzzahlen stellt, marktfähig ist.

Allerdings bedeutete die COVID-19-Pandemie und die vom Bund verordneten Schliessungen und voraussichtlich noch länger andauernden Einschränkungen für das Retailgeschäft insgesamt, und die Bemühungen der vergangenen Jahre von Jelmoli insbesondere, einen herben Rückschlag. Entsprechend geriet die Expansion an den Flughafen Zürich in den Hintergrund. Jelmoli ist seit März 2020 im luftseitigen Airside Center und seit November 2020 im landseitigen Circle mit unterschiedlichen Formaten auf zwei attraktiven Flächen am Flughafen Zürich präsent. Von der Eröffnung eines weiteren Standbeins im Raum Zürich verspricht sich Jelmoli einerseits Skalens- und Synergieeffekte, andererseits können die voraussichtlich ab 2021 wieder wachsenden Frequenzen des Flughafens Zürich genutzt werden, um die Marktpräsenz 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 für das Frühjahr 2021 den Release eines neuen ERP-Systems. Nach dem Go-Live des ERP-Systems ist überdies ein grosser Relaunch des Online-Shops geplant.

201-1 Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert

Für detaillierte Finanzkennzahlen siehe Finanzbericht.

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

Seit 2019 führt Swiss Prime Site im Rahmen des regulären Risikomanagementprozesses eine 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-Gruppe

2020 wurde die Erfolgsrechnung von Swiss Prime Site durch Steuersatzsenkungen, welche auf die Umsetzung der Unternehmenssteuerreform (STAF) zurückgehen, in Höhe von rund CHF 6 Mio. positiv beeinflusst.

Swiss Prime Site Immobilien

Swiss Prime Site Immobilien erhält vereinzelt Beiträge aus dem Gebäudeprogramm für bauliche Massnahmen, die den Energieverbrauch oder CO₂-Ausstoss vermindern, sowie Einmalvergütungen für die Installation von Photovoltaikanlagen. Im Berichtsjahr erhielt das Unternehmen eine einmalige Subvention in Höhe von CHF 500'000 für die Minergie-Zertifizierung des Projekts Schönbürg in Bern.

Jelmoli

Während des Lockdowns im Frühjahr 2020 waren 65% der Mitarbeitenden von Jelmoli ganz oder teilweise in Kurzarbeit. Der Verwaltungsrat und die Gruppenleitung von Swiss Prime Site haben gemeinsam beschlossen, einen Solidaritätsfonds zugunsten von Mitarbeitenden von Jelmoli zu öffnen. Damit soll den Verkaufsgestellten, welche aufgrund von COVID-19 und der Schliessung des Premium Department Stores Kurzarbeit anmelden und eine Einbusse ihres Lohnes hinnehmen mussten, unkompliziert und rasch geholfen werden.

Der Fonds wurde mit CHF 450'000 dotiert und zu gleichen Teilen aus den Honoraren des Verwaltungsrats sowie den Gehältern der Mitglieder der Gruppenleitung gespiesen.

203 Indirekte ökonomische Auswirkungen

103-1 Managementansatz

103-2

103-3

Swiss Prime Site nimmt ihre unternehmerische Verantwortung für das soziale, ökologische und ökonomische Gefüge rund um ihre Liegenschaften wahr. Das Unternehmen begreift Immobilien (-projekte) nicht nur als Einzelobjekte, sondern im Kontext der Stadt- und Quartierentwicklung als Teil der Smart City und Beitrag zum urbanen Lebensraum. Dabei gilt, je grösser das Projekt, desto stärker müssen raumplanerische und städtebauliche Aspekte berücksichtigt werden. 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 jede Liegenschaft und jedes Um- oder Neubauprojekt Mehrwert für die 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. Diese Analyse kann projekt- und bedarfsabhängig auch eine Konsultation zu Umwelt-, Gesundheits- und Sicherheitsaspekten beinhalten. Verantwortlich dafür sind die Mitarbeitenden in den Bereichen Development, Asset Management sowie die Kommunikationsstelle der Swiss Prime Site-Gruppe.

Für alle Anspruchsgruppen steht im Vordergrund, Mehrwert aus unterschiedlichen Perspektiven schaffen zu können. Dies kann beispielsweise durch ein ansprechendes Gastronomieangebot oder durch eine Kindertagesstätte im Gebäude erreicht werden. Beim Neubauprojekt YOND in Zürich Albisrieden wurde beispielsweise insbesondere darauf geachtet, das Gebäude auch für das Kleingewerbe durch maximale Flächenflexibilität attraktiv zu gestalten, während das Mietflächenangebot im Projekt JED in Schlieren durch aktives Community Building sich vor allem an innovativ interagierende Firmen richtet. Durch die Förderung einer heterogenen Mieterstruktur stellt Swiss Prime Site zudem sicher, dass Risiken diversifiziert und die Mieterträge langfristig gesichert werden können.

Neben der bedarfsgerechten Konzeption der Gebäude trägt Swiss Prime Site zur Gestaltung von öffentlichen Plätzen, Grünflächen und Mobilitätsangeboten bei und ermöglicht kreative Zwischennutzungen von leerstehenden Objekten. 2020 unterstützte das Unternehmen beispielsweise die Fortführung eines Pilotprojekts zur Etablierung eines Shuttle-Bus-Betriebs vom Bahnhof Basel zum Stüchi Park, der vor allem von den Mitarbeitenden der eingemieteten Labore genutzt werden soll. Für das Projekt YOND setzte Swiss Prime Site ein umfassendes Mobilitätskonzept um, das dazu beiträgt, die Umweltbelastung durch den Pendlerverkehr zu reduzieren. Weitere Massnahmen zur Ergänzung der öffentlichen Infrastruktur werden jeweils projektspezifisch zusammen mit den involvierten Behörden, Mietern und Anwohnern entwickelt.

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. Im Bereich Core werden für die Themen Innovation, Forschung und Lehre jährlich CHF 500 000 aufgewendet. Das Engagement im Bereich

Satellite dient der Unterstützung kleinerer Projekte aus den Kategorien Jugend, Sport und Kultur in der Höhe von CHF 400 000 pro Jahr.

2020 unterstützte Swiss Prime Site Veranstaltungen wie die NZZ Real Estate Days, den CE2 Day von Circular Economy Switzerland und den Top 100 Start-up 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 manifestiert Swiss Prime Site ausserdem ihre Bindung zum dort gelegenen Hauptsitz. Kleinere karitative Engagements können von den Gruppengesellschaften direkt zugesagt werden.

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. Dadurch wird nicht nur das Verantwortungsbewusstsein gegenüber der lokalen Gemeinschaft gestärkt, sondern auch die interne Teambildung gefördert.

Innovationskultur und -partnerschaften

103-1 Managementansatz

103-2

103-3

Innovationskultur

Innovation ist einer der zentralen Werte von Swiss Prime Site. Das Unternehmen möchte seinen Kunden nachhaltige und innovative Produkte und Dienstleistungen mit grösstmöglichem Mehrwert bieten. Swiss Prime Site setzt in jeder Phase des Immobilienlebenszyklus auf einen interdisziplinären Wissensaustausch und die Kreativität der Mitarbeitenden auf allen Ebenen.

Die Innovationsstrategie von Swiss Prime Site ist eingebettet in die Unternehmensstrategie und wird von einer zentralen Stabsstelle des CEO verantwortet. 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 erfasst und analysiert. Daneben organisiert Swiss Prime Site regelmässig interdisziplinäre Workshops zu Megatrends und Zukunftsthemen – 2020 zu den Themen Logistik und Circular Economy. Ziel der Workshops 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 Partnerschaften im Start-up und Forschungsumfeld eine wesentliche Bedeutung zu. Im Rahmen der Aktivitäten von Corporate Ventures sucht Swiss Prime Site nach innovativen Produkten und neuen skalierbaren Geschäftsmodellen. Hierfür pflegt das Unternehmen eine Zusammenarbeit mit Venture Lab, einer Schweizer Institution zur Förderung von Start-ups. Ziel der Partnerschaft ist es, zusammen mit Jungunternehmen konkrete Geschäftsideen zu entwickeln, die innerhalb der Gruppengesellschaften von Swiss Prime Site operativ umgesetzt werden können. Seit 2017 wurden jährlich drei bis vier Accelerator Workshops und insgesamt rund zwanzig daraus hervorgegangene Projekte 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. Entsprechende Untersuchungen zum Projekt «maaglive» vereinen die bauliche Verdichtung mit einer verbesserten Aussenraumbegrünung, welche die Lebensqualität und Widerstandsfähigkeit gegen Wetterextreme im urbanen Raum gewährleisten soll.

Ein weiteres Beispiel für klimaresilientes Bauen ist das Projekt JED in Schlieren, das als Gegenentwurf zur technischen Aufrüstung von Immobilien zu verstehen ist. Das Massivbaukonzept gewährleistet mittels Aussenwänden mit besonders hohem Durchmesser und einer sensorgesteuerten Lüftungsmechanik der Fenster eine konstant angenehme Innenraumtemperatur zwischen 22°C und 26°C, ganz ohne Heizenergie im Winter und ohne mechanische Kühlung im Sommer. Der Baubeginn für das rechtskräftig bewilligte Projekt ist für 2021 vorgesehen.

- 205 Korruptionsbekämpfung**
- 206 Wettbewerbswidriges Verhalten**
- 103-1 Managementansatz**
- 103-2**
- 103-3**

Korruptionsbekämpfung

Korruption stellt aufgrund des stabilen politischen und regulatorischen Umfelds in der Schweiz kein vorrangiges Risiko dar. Dennoch ist nicht auszuschliessen, dass etwa bei grossen Immobilientransaktionen oder bei grossen Einkaufsvolumen 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. Alle Mitarbeitenden unterzeichnen zusammen mit dem Arbeitsvertrag den Code of Conduct, der den Umgang mit Bestechung und Korruption regelt. Sollte es zu einem Bestechungsversuch kommen, können sich die Mitarbeitenden jederzeit anonym an die unabhängige Integrity Line wenden.

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. Dieselbe Regel gilt, wenn der Vorteil oder die Einladung von einer Person offeriert wird, die an einem Entscheidungsprozess 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.

Wettbewerbskonforme Geschäftstätigkeit

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 die in spezifische Projekte involvierten Mitarbeitenden eine Insidererklärung, in welcher explizit auf Straftatbestände im Zusammenhang mit börsenrechtlich relevanten Insiderinformationen hingewiesen wird.

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

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

2020 wurde im Rahmen des Welcome Days für neue Kadermitarbeitende eine Schulungsunterlage zum Code of Conduct abgegeben. Darin wird neben den Themen Korruption und Bestechung auch der Umgang mit Interessenkonflikten angesprochen. Zusätzlich zum Code of Conduct enthalten die Allgemeinen Arbeitsvertraglichen Bestimmungen (AAB) Informationen zu den Themen Korruption und Bestechung. Diese werden allen Mitarbeitenden zusammen mit dem Arbeitsvertrag zur Mitunterzeichnung ausgehändigt.

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

2020 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. Die übergeordneten Absichten und Verpflichtungen des Unternehmens sind in der gruppenweiten Umwelt-Policy festgehalten. Das Unternehmen erfasst gruppenweit Kennzahlen zum Energieverbrauch und zum Treibhausgasausstoss und nimmt diese als Basis für die stetige Verbesserung der Umweltperformance. Swiss Prime Site verfolgt zunächst für das Immobilienportfolio ambitionierte Energieverbrauchs- und Emissionsziele, die deutlich über die Ziele des Pariser Klimaabkommens hinausgehen und das Ziel des Bundesrates, Klimaneutralität bis 2050 zu erreichen, unterstützen. Detaillierte Angaben dazu lesen Sie im Kapitel CO₂-Absenkpfad.

Swiss Prime Site Immobilien

Der operative Fokus liegt derzeit auf der Verbesserung der Nachhaltigkeitsperformance des Immobilienportfolios gemäss den Vorgaben des erstmals in der Berichterstattung 2019 publizierten CO₂-Absenkpfades. Die daraus resultierenden Erkenntnisse fliessen in die verschiedenen Geschäftsbereiche (Akquisition, Port-

folio- und Asset Management und Development & Construction) ein und werden über die Objektstrategien und die relevanten Prozesse (Mehrjahresplanung und Budgetierung) operationalisiert.

Unternehmensweit gilt die Vorgabe, wo immer möglich, erneuerbare Energien zu nutzen. 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. Im Berichtsjahr wurden zwei bestehende Liegenschaften an das Fernwärmenetz angeschlossen und drei Neubauten mit erneuerbarer Wärmeenergie in Betrieb genommen. Bei diversen Objekten profitierte Swiss Prime Site Immobilien zudem von der verbesserten ökologischen Qualität der Fernwärme. Weitere Anschlüsse an das Fernwärmenetz sind ab 2022 geplant. Zudem werden die im Berichtsjahr erstellten Mehrjahrespläne zur Sanierung der Gebäudehüllen im Bestand einen massgeblichen Beitrag zur Zielerreichung des Absenkpfades leisten.

Um künftig die Eigenproduktion von erneuerbarem Strom weiter 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 zusätzliche Photovoltaikanlagen realisiert werden können. Im Berichtsjahr wurden bereits vier Anlagen in Betrieb genommen. Weitere Projekte werden 2021 abgeschlossen. Darüber hinaus klärt das Unternehmen bei allen Entwicklungsprojekten ab, ob das Potenzial für den Betrieb einer Photovoltaikanlage besteht. Die Bereitschaft der zukünftigen Mieter, den eigenproduzierten Strom abzunehmen, beeinflusst die Investitionsentscheidung ebenfalls. Bei einzelnen Liegenschaften wird die Abnahme des eigenproduzierten Stroms im Rahmen der Mietverträge vorgeschrieben.

Durch die laufende Optimierung von Heizung, Kühlung, Lüftung und Beleuchtung werden sowohl Energieverbrauch als auch CO₂-Emissionen der Bestandsliegenschaften deutlich reduziert. Zur Identifikation von Optimierungspotenzial erfasst Swiss Prime Site Immobilien umfassende Verbrauchsdaten. Das Unternehmen verfügt mit EC/BO (Energiecontrolling und Betriebsoptimierung) über ein Onlinesystem, das den Energieverbrauch von 144 Liegenschaften kontinuierlich aufzeichnet. Dies entspricht 93% der Gesamtfläche des Immobilienportfolios. Anhand dieser Daten identifiziert Swiss Prime Site Immobilien weiteres Optimierungspotenzial und setzt entsprechende Massnahmen um.

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, das insgesamt verbessert werden muss, verstanden werden. Swiss Prime Site Immobilien achtet deshalb vermehrt auf die Förderung und Erschliessung klimafreundlicher Mobilitätsangebote. So setzte das Unternehmen bereits verschiedene Projekte zu Installation und Betrieb von Elektroladestationen um. Ende 2020 verfügte das Immobilienportfolio über 33 Elektroladestationen mit 48 Ladepunkten.

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 ihrer Auftraggeberin, der Swiss Prime Anlagestiftung. Die SPA begann im Berichtsjahr mit der Entwicklung einer Nachhaltigkeitsstrategie. Damit reagiert die SPA unter anderem auf die Erwartungen der Anleger, welche spürbar mehr Wert auf Nachhaltigkeit legen. Als ersten Schritt dürfte Swiss Prime Site Solutions den Auftrag erhalten, für das Liegenschaftsportfolio der SPA ein Energiecontrolling umzusetzen. Auf dieser Basis soll, analog zum Portfolio der Swiss Prime Site Immobilien, das Verbesserungspotenzial im Betrieb identifiziert und entsprechende Massnahmen in den Folgejahren umgesetzt werden.

Wincasa

Im Bereich Energie und Emissionen gilt es zwischen den unternehmenseigenen Energieverbräuchen und Emissionen und den Potenzialen in den betreuten Immobilienportfolios der Kunden zu unterscheiden. Im eigenen Betrieb sind rund 50% der CO₂-Emissionen auf das Mobilitätsverhalten der eigenen Mitarbeitenden zurückzuführen. Im Berichtsjahr wurde das unternehmenseigene Mobilitätskonzept nochmals weiterentwickelt und Massnahmen zur Förderung des mobilen Arbeitens sowie des Langsamverkehrs umgesetzt. So wurden im Berichtsjahr das Tool SBB Business-Travel sowie ein intermodaler Routenplaner eingeführt. Zudem wurde am Hauptsitz in Zürich die Nutzung von Mobility-Fahrzeugen getestet und eine Buchungsmöglichkeit der verfügbaren Parkplätze über die Streamnow-App aufgesetzt.

Aufseiten der betreuten Immobilienportfolios engagiert sich Wincasa seit Jahren mit einer dezidierten Beratungseinheit im Bereich Construction & Facility Management für das Thema Nachhaltigkeit. Ausgewiesene Immobilien- und Umweltspezialisten beraten die Immobilieneigentümer und Kunden auf Portfolio- und Objektebene. Zu den zentralen Dienstleistungen auf Portfolioebene gehören unter anderem: die Entwicklung und Implementierung von Nachhaltigkeitsstrategien für Immobilienportfolios, die Implementierung von Energiemanagement-Systemen und Füh-

rung von Energiecontrolling- und Betriebsoptimierungsmandaten, die Unterstützung bei der Teilnahme an Benchmark-Initiativen (zum Beispiel GRESB), die Entwicklung und Operationalisierung von CO₂-Reduktionsstrategien für Immobilienportfolios (CO₂-Absenkpfad) oder auch die (Strukturierte-) Energiebeschaffung.

Auf Objektstufe unterstützt Wincasa die Eigentümer bei der Zertifizierung von Liegenschaften und bei der Entwicklung und Umsetzung von Objektstrategien. Weitere wichtige Leistungen betreffen die Planung und den Betrieb von Photovoltaikanlagen mit Eigenverbrauch und Elektroladestationen oder energetische Betriebsoptimierungen. Im Berichtsjahr lancierte Wincasa eine neue Dienstleistung zum Thema Elektromobilität. Der Service umfasst die Beratung von Immobilieneigentümern bei der Entwicklung von objektspezifischen Elektromobilitätskonzepten. Dazu wurde eine separate Stelle für Elektromobilität geschaffen, welche die Projekte betreut und die Dienstleistung laufend ausbaut.

Als Teil von Swiss Prime Site nimmt Wincasa eine wichtige Rolle beim Monitoring des ökologischen Fussabdrucks der gesamten Swiss Prime Site-Gruppe wahr. Sie erhebt jährlich Daten zum Energie- und Ressourcenverbrauch und errechnet daraus die jeweiligen CO₂-Emissionen.

Jelmoli

Jelmoli hat als Mieterin von Verkaufs- und Lagerflächen nur einen eingeschränkten Einfluss auf den Energieverbrauch und die damit verbundenen CO₂-Emissionen. Das Unternehmen kann mit Swiss Prime Site Immobilien jedoch auf eine Eigentümerin zählen, die energetische Verbesserungen im Rahmen des CO₂-Absenkpades proaktiv vorantreibt. Die Eigentümerin verfügt über einen Zehnjahresplan für die Liegenschaft an der Bahnhofstrasse in Zürich. Dieser sieht beispielsweise Verbesserungen im Bereich Gebäudehülle und Klimatisierung vor. Neben den Verkaufsflächen werden auch die Lagerräumlichkeiten laufend verbessert. So wurde im Berichtsjahr die Beleuchtung auf den allgemeinen Mietflächen des Warenlagers in Otelfingen auf LED-Leuchten umgestellt. 2021 folgt die entsprechende Erneuerung auf den Mietflächen von Jelmoli.

Jelmoli strebt auch im Logistikbereich einen tieferen CO₂-Ausstoss an, insbesondere auf der letzten Meile der Business-to-Business- und Business-to-Customer-Lieferungen. Um dieses Ziel zu erreichen, nahm Jelmoli 2020 einen Lastwagen mit Erdgasantrieb in Betrieb. 2021 wird das Unternehmen seine Lieferflotte zudem durch den Ersatz der ausgedienten Fahrzeuge erneuern. Daher wurde im Berichtsjahr geprüft, ob Elektro- oder Brennstoffzellenfahrzeuge eingesetzt werden sollen. Ein definitiver Entscheid steht noch aus. Darüber hinaus müssen neu alle Logistik-Partner von Jelmoli garantieren, dass sie emissionsfrei liefern oder entsprechende Kompensationszahlungen leisten.

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)

305-3 Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)

305-4 Intensität der THG-Emissionen

305-5 Senkung der THG-Emissionen

Siehe Umweltkennzahlen und CO₂-Bilanzierungskonzept

303 Wasser, Abwasser und Abfall

306

103-1 Managementansatz

103-2

103-3

Swiss Prime Site-Gruppe

Ein effizienter Umgang mit Ressourcen ist integraler Bestandteil der Nachhaltigkeitsziele 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. 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 zu senken, misst Swiss Prime Site Immobilien den Wasserverbrauch pro Liegenschaft und installiert auf den Allgemeinflächen wassersparende Armaturen und verbrauchseffiziente Geräte. Für die Mietflächen können lediglich Empfehlungen formuliert werden. Für die Umgebungsbewässerung und Regen- sowie Grauwassernutzung bestehen insbesondere bei grossen Umbau- oder Neubauprojekten Vorgaben des Bereichs Development & Construction. Diese orientieren sich an den Vorgaben der Zertifizierungsorganisation Standard für nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Neben dem Betrieb wird auch bei der Produktion von Baumaterial viel Wasser verbraucht. Swiss Prime Site Immobilien beabsichtigt, die Produzenten und Lieferanten diesbezüglich mehr in die Pflicht zu nehmen und entsprechende Vorgaben in die Verträge aufzunehmen.

Als Vorstandsmitglied von Madaster Schweiz setzt sich Swiss Prime Site Immobilien für mehr Ressourceneffizienz und einen langfristigen Übergang zur Circular Economy ein. Bei mehreren Neubau- und Gesamtanierungsprojekten werden bereits zirkuläre

Elemente umgesetzt, damit möglichst viel der verbauten Materialien wiederverwertet werden können. Um das Verständnis für die Zirkulärwirtschaft zu stärken, nahm Swiss Prime Site Immobilien im Berichtsjahr zusammen mit Vertretern der weiteren Gruppengesellschaften an einem Innovationsworkshop zum Thema Circular Economy teil und erarbeitete konkrete Lösungsansätze, um die Zirkularität schrittweise zu erhöhen. Dazu gehörten auch Überlegungen zum Umgang mit Bau- und Abrisschutt. Um einen unternehmensweit einheitlichen Umgang sicherzustellen, entwickelte Swiss Prime Site Immobilien 2020 erstmals konkrete Vorgaben für Neubau- und Sanierungsprojekte. Detaillierte Informationen sind auf der Unternehmenswebsite veröffentlicht.

Swiss Prime Site Solutions

Im Berichtsjahr unterstützte Swiss Prime Site Solutions die SPA bei der Entwicklung einer Nachhaltigkeitsstrategie, wobei auch die Optimierung des Ressourcenverbrauchs als zentrales Thema behandelt wurde. Die Operationalisierung der Strategie ist ab 2021 geplant.

Wincasa

Da Wincasa Liegenschaften als Dienstleisterin im Auftrag von Eigentümern verwaltet, hat das Unternehmen nur einen beschränkten Einfluss auf die Ressourcennutzung. Wincasa sensibilisiert jedoch im Rahmen der Möglichkeiten sowohl Eigentümer als auch Mieterschaft, um den Wasserverbrauch und die Abfallproduktion zu verringern. Hierzu setzte das Unternehmen beispielsweise eine Kampagne zur Installation von Wasserspardüsen um, mit dem Ziel, Wasser und Energie einzusparen. Per Mitte 2020 wurden in rund 100 Liegenschaften über 10 000 Mischdüsen installiert. Die geschätzten jährlichen Einsparungen belaufen sich auf circa 73 Mio. Liter Wasser respektive rund 1.8 Mio. kWh (550 t CO₂).

Jelmoli

Jelmoli ist es ein grosses Anliegen, dass Abfälle vermindert oder bestmöglich wiederverwertet werden. Das Unternehmen verfügt beispielsweise im Lebensmittelbereich über ein erprobtes Konzept, um Food Waste zu reduzieren. 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 19.00 und 19.30 Uhr zudem diverse Gerichte zu reduzierten Preisen bestellen, die nach Ladenschluss entsorgt werden müssten.

Im Rahmen des 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 bereits 2019 die Plastiktragtaschen durch ökologisch sinnvollere Papiertaschen ersetzt. Auch die im Online-Shop verwendeten Verpackungsmaterialien wurden unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien ausgewählt und komplett in der Schweiz produziert. Kunden des Online-Shops können zudem wählen, ob sie beim Versand der bestellten Waren gebrauchte Verpackungsboxen erlauben. Sämtliche weiteren Verpackungsmaterialien verfügen über ökologische Labels und werden zu einem grossen Teil in Europa produziert.

303-5 Wasserverbrauch

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. Im Berichtsjahr wurden im Rahmen von Bautätigkeiten CHF 0.55 Mio. für die Sanierung von Altlasten aufgewendet.

Swiss Prime Site Solutions

Derselbe Ansatz gilt für Swiss Prime Site Solutions. 2020 liess das Unternehmen beim Neubauprojekt Neugstadig in Liestal sämtliche Bodenaltlasten entsorgen. Der Standort konnte daraufhin aus dem Altlastenkataster gelöscht werden.

Umweltkennzahlen¹

Swiss Prime Site Immobilienportfolio

	Angaben in	2019	2020
Liegenschaften	Anzahl	164	159
Nutzfläche	m ²	1 522 650	1 549 743
Gesamtenergieverbrauch	MWh	208 874	199 728
Anteil erneuerbar	MWh	95 080	90 541
Anteil nicht erneuerbar	MWh	113 794	109 187
Strom	MWh	84 495	78 988
Anteil erneuerbar (Wasserkraft)	MWh	66 482	62 641
Anteil nicht erneuerbar (CH-Verbrauchermix)	MWh	18 013	16 347
Wärme	MWh	124 379	120 740
Heizöl	MWh	6 875	5 538
Gas	MWh	70 898	68 626
Fernwärme	MWh	46 318	46 288
Anteil erneuerbar	MWh	28 310	27 612
Anteil nicht erneuerbar	MWh	18 008	18 676
Holzschnitzel	MWh	288	288
Energieintensität ²	kWh/m ²	163.8	158.4
Stromintensität ³	kWh/m ²	75.5	74.4
Wärmeintensität ⁴	kWh/m ²	90.4	86.6
CO ₂ -Emissionen ⁵	tCO ₂ e	25 361	24 041
CO ₂ -Emissionen Scope 1	tCO ₂ e	14 733	13 029
CO ₂ -Emissionen Scope 2	tCO ₂ e	4 016	4 260
CO ₂ -Emissionen Scope 3	tCO ₂ e	6 612	6 752
CO ₂ -Intensität ⁶	kgCO ₂ e/m ²	21.4	19.9
Wasserverbrauch	m ³	855 734	618 056

¹ Für Erläuterungen zum Bilanzierungskonzept siehe S. 96–98.

² Der Energieverbrauch (Strom und Wärme) wird auf Zählerebene gemessen und zwecks Bilanzierung verschiedenen Flächenarten zugewiesen. Die einzelnen Flächen addieren sich nicht zur gesamten Nutzfläche. Dies gilt analog für die Stromintensität, die Wärmeintensität sowie die CO₂-Intensität. Die Energieintensität bezieht sich auf eine Fläche von 1 261 188 m².

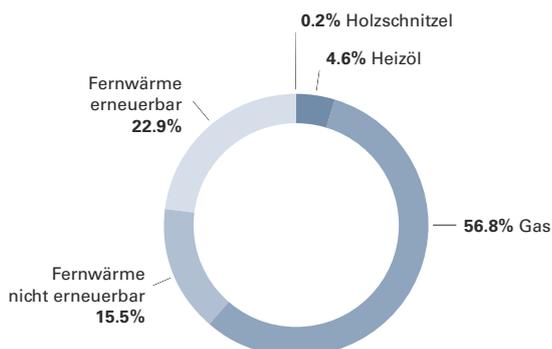
³ Die Stromintensität bezieht sich auf eine Fläche von 1 061 839 m².

⁴ Die Wärmeintensität bezieht sich auf eine Fläche von 1 393 840 m².

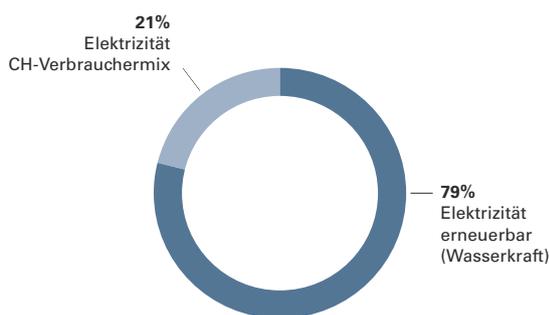
⁵ Die CO₂-Emissionen werden für das Immobilien- und das Dienstleistungssegment separat ausgewiesen, da die Emissionen aus dem Dienstleistungssegment (siehe S. 69–70) im Vergleich zum Immobilienportfolio vernachlässigbar sind (im Berichtsjahr 8.8% der Gesamtemissionen).

⁶ Die CO₂-Intensität bezieht sich auf eine Fläche von 1 208 088 m².

Aufteilung nach Wärme-Energiequelle

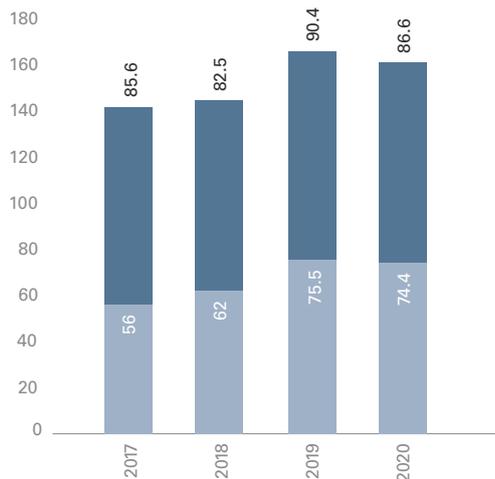


Aufteilung nach Stromherkunft



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

kWh/m²



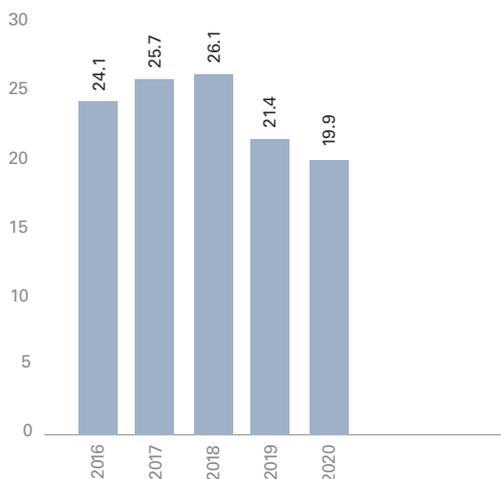
■ Elektrizität ■ Wärme

¹ Der Wärmeverbrauch wird seit 2019 nicht mehr nach Heizgradtagen adjustiert. Der Energieverbrauch bezieht sich auf die Gesamtfläche der Liegenschaften (siehe Bilanzierungskonzept, S. 96–98).

² Seit 2019 wird der Energieverbrauch nach der spezifischen Flächennutzung (Gesamtfläche, Allgemeinfläche und Mieterfläche) erfasst (siehe Bilanzierungskonzept, S. 96–98).

**CO₂-Intensität Gesamtportfolio
(inkl. Anteil Services in Objekten
des Swiss Prime Site-Portfolios)^{1,2}**

in kg CO₂e/m²

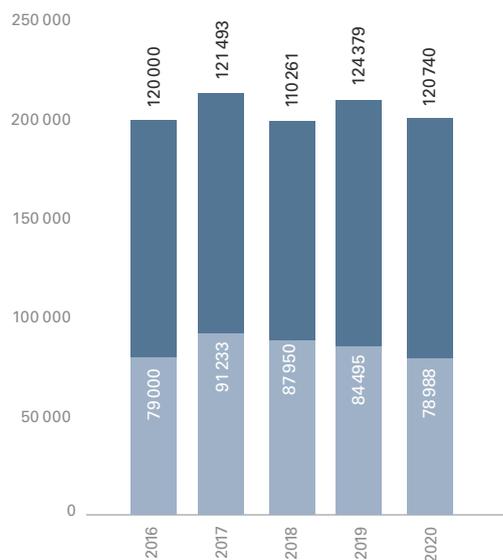


¹ Der Wärmeverbrauch wird seit 2019 nicht mehr nach Heizgradtagen adjustiert. Der Energieverbrauch bezieht sich auf die Gesamtfläche der Liegenschaften (siehe Bilanzierungskonzept, S. 96–98).

² Seit 2019 wird der Energieverbrauch nach der spezifischen Flächennutzung (Gesamtfläche, Allgemeinfläche und Mieterfläche) erfasst (siehe Bilanzierungskonzept, S. 96–98).

Entwicklung Gesamtenergiebedarf¹

MWh



■ Elektrizität ■ Wärme

¹ Der Energieverbrauch der Gruppengesellschaften auf Flächen des Swiss Prime Site Immobilienportfolios wird seit 2019 miteinbezogen.

Betriebliche CO₂-Emissionen Swiss Prime Site^{1,2}

	Angaben in	2019	2020
CO ₂ -Emissionen	tCO ₂ e	140	76
CO ₂ -Emission Scope 1	tCO ₂ e	0	0
CO ₂ -Emissionen Scope 2	tCO ₂ e	0	0
CO ₂ -Emissionen Scope 3 ³	tCO ₂ e	140	76

¹ Die Angaben umfassen die Swiss Prime Site Management AG sowie die Gruppengesellschaften Swiss Prime Site Immobilien und Swiss Prime Site Solutions.

² Da die eingeschlossenen Gesellschaften keine Flächen von Drittanbietern mieten, fallen im Betrieb keine Energieverbräuche an, die gemäss Bilanzierungskonzept nicht bereits dem Immobilienportfolio (siehe S. 67) zugerechnet wurden. Für weitere Erläuterungen zum Bilanzierungskonzept siehe S. 96-98.

³ Die Scope-3-Emissionen enthalten CO₂-Emissionen aus Pendel- und Geschäftsverkehr sowie dem Verbrauch von Büromaterialien wie Drucksachen, elektronische Geräte, Abfall, Wasser, Papierverbrauch, Toner und Verpflegung.

Betrieblicher Ressourcenverbrauch Wincasa¹

	Angaben in	2019	2020
Nutzfläche	m ²	22 769	22 769
Betrieblicher Gesamtenergieverbrauch	MWh	3 397	2 306
Anteil erneuerbar	MWh	1 198	865
Anteil nicht erneuerbar	MWh	2 199	1 441
Strom	MWh	1 376	936
Anteil erneuerbar	MWh	1 039	718
Anteil nicht erneuerbar	MWh	337	218
Wärme	MWh	2 021	1 370
Heizöl	MWh	9	6
Erdgas	MWh	1 525	916
Holzenergie Holzschnittel	MWh	–	–
Holzenergie Pellets	MWh	–	–
Fernwärme	MWh	488	448
Anteil erneuerbar	MWh	160	147
Anteil nicht erneuerbar	MWh	328	302
Energieintensität	kWh/m ²	0.1	0.1
CO ₂ -Emissionen	tCO ₂ e	2 386	1 717
CO ₂ -Emission Scope 1	tCO ₂ e	336	201
CO ₂ -Emissionen Scope 2	tCO ₂ e	107	81
CO ₂ -Emissionen Scope 3 ²	tCO ₂ e	1 943	1 436
Wasserverbrauch	m ³	17 912	12 414

¹ Die ausgewiesenen Energieverbräuche fallen auf angemieteten Flächen von Drittanbietern an. Für Erläuterungen zum Bilanzierungskonzept siehe S. 96–98.

² Die Scope-3-Emissionen enthalten CO₂-Emissionen aus Pendel- und Geschäftsverkehr sowie dem Verbrauch von Büromaterialien wie Drucksachen, elektronische Geräte, Abfall, Wasser, Papierverbrauch, Toner und Verpflegung.

Betriebliche CO₂-Emissionen Jelvoli¹

	Angaben in	2019	2020
CO ₂ -Emissionen	tCO ₂ e	869	533
CO ₂ -Emission Scope 1	tCO ₂ e	0	0
CO ₂ -Emissionen Scope 2	tCO ₂ e	0	0
CO ₂ -Emissionen Scope 3 ²	tCO ₂ e	869	533

¹ Da die Gesellschaft keine Flächen von Drittanbietern mietet, fallen im Betrieb keine Energieverbräuche an, die gemäss Bilanzierungskonzept nicht bereits dem Immobilienportfolio (siehe S. 67) zugerechnet wurden. Für weitere Erläuterungen zum Bilanzierungskonzept siehe S. 96–98.

² Die Scope 3-Emissionen enthalten CO₂e-Emissionen aus Pendel- und Geschäftsverkehr sowie dem Verbrauch von Büromaterialien wie Drucksachen, elektronische Geräte, Abfall, Wasser, Papierverbrauch, Toner und Verpflegung.

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 langfristige Geschäftserfolg von Swiss Prime Site 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 die Motivation für ihre täglichen Aufgaben sowie die gemeinsamen Ziele zu stärken.

Da es zunehmend anspruchsvoll ist, qualifizierte und ambitionierte Mitarbeitende zu finden, legen alle Gruppengesellschaften grossen Wert darauf, ein attraktives Arbeitsumfeld zu gestalten. Swiss Prime Site fördert eine angemessene Work-Life-Balance durch flexible und eigenverantwortliche Arbeitszeiteinteilung sowie zeitlich und örtlich flexibles Arbeiten. Die branchenspezifischen arbeitsvertraglichen Anstellungsbedingungen richten sich nach dem Arbeitsgesetz und den entsprechenden zeitlichen Vorgaben. Swiss Prime Site gewährt den Mitarbeitenden grösstmögliche Autonomie hinsichtlich Zeit und Erfüllungsort der Arbeit. Dies unter der Auflage, dass Datenschutz- und Geheimhaltungsvorgaben sowie die Reaktionszeit gegenüber Kunden und anderen Stakeholdern jederzeit gewährleistet werden. Zudem ist auf allen Hierarchiestufen ein Teilzeitpensum oder Jobsharing möglich.

Gelegentliche Schwankungen der Arbeitsbelastung können je nach Marktumfeld der Gruppengesellschaft und Funktion vorkommen. Die Arbeitseinsätze bewegen sich auch hier im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben, sodass Maximalarbeitszeiten und Ruhezeiten sichergestellt werden. Überstunden können nach Rücksprache mit den Vorgesetzten abgebaut werden.

Um die Effektivität des Managementansatzes zu prüfen, werden wiederkehrend Mitarbeiterumfragen durchgeführt. Im Berichtsjahr fand jedoch keine diesbezügliche Befragung statt. Die nächste Umfrage ist für 2021 geplant.

Swiss Prime Site Immobilien

Bei Swiss Prime Site Immobilien wurden im Berichtsjahr eine personelle Änderung angekündigt. Per 1. Januar 2021 übernimmt Dr. Martin Kaleja das Amt des CEO von Peter Lehmann. Er vertritt Swiss Prime Site Immobilien zudem in der Gruppenleitung von Swiss Prime Site.

Swiss Prime Site Solutions

Im Berichtsjahr hat Swiss Prime Site Solutions die Organisation weiter professionalisiert und die neue Stelle des Chief Investment Officer (CIO) besetzt, welche die Mandatsverantwortung für das Immobilienportfolio und die Entwicklungsprojekte der Swiss Prime Anlagestiftung trägt. Zudem wurde die Stelle des Chief Financial Officer (CFO) ausgeschrieben und ab 2021 neu besetzt. Weitere Positionen im Vertrieb und Investor Relations sind geplant. Ab 2021 wird der CEO von Swiss Prime Site Solutions auch in der Gruppenleitung von Swiss Prime Site vertreten sein. Die Mitarbeitenden der Gesellschaft immoveris werden per 1. Januar 2021 im Zuge der Zusammenführung mit der Gruppengesellschaft Swiss Prime Site Solutions übernommen.

Wincasa

Im Berichtsjahr stand insbesondere die Umsetzung der Massnahmen, die aus den Resultaten der 2019 durchgeführten Zufriedenheitsumfrage abgeleitet wurden, im Zentrum. Ziel war es, als Teil der #weworksmart-Initiative die Feedback- und Vertrauenskultur im Unternehmen weiter zu fördern. So stand beispielsweise ein Kadertreffen ganz im Zeichen der Verbesserung der Arbeitskultur im Zusammenhang mit mobilem Arbeiten.

Zudem stand die Befähigung der Mitarbeitenden in der digitalen und mobilen Arbeitswelt im Fokus. Im Rahmen des Umzugs an den neuen Hauptsitz in Zürich Albisrieden begleitete ein professionelles Change Management-Team die Einführung des New Workplace-Konzepts, das zeit- und ortsunabhängiges Arbeiten fördert. Über das Intranet sowie auf sozialen Netzwerken wie LinkedIn und Xing stellte Wincasa den modernen Arbeitsort im YOND mit Videos vor. Gleichzeitig konnten Mitarbeitende ihre eigenen Erfahrungen miteinander teilen. Darüber hinaus erweiterte Wincasa das Aus- und Weiterbildungsangebot um Kurse zu den Themen «Mobile Zusammenarbeitskultur», «Leadership im virtuellen Umfeld» und «Selbstführung».

Jelmoli

Jelmoli hat im Berichtsjahr weitere Anstrengungen unternommen, die Digitalisierung des Unternehmens voranzutreiben. Im Zuge des «Projekts 2025» und der geplanten Einführung des neuen ERP-Systems wird eine neue IT-Systemlandschaft geschaffen, um bereichsübergreifende Optimierungs- und Effizienzsteigerungen zu realisieren. Zeitgleich wurden Mitarbeitende rekrutiert, welche als sogenannte «Transformations-Agenten» ausgebildet wurden und bei Jelmoli diesen Prozess zielgerichtet und effizient fördern. Ausserdem gab es im Berichtsjahr einen Führungswechsel bei Jelmoli. Mit der Ernennung der neuen CEO, Nina Müller, erhöht sich der Frauenanteil in der Geschäftsleitung von Jelmoli auf 25%.

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. Die Gruppengesellschaften prüfen regelmässig, welche Massnahmen implementiert werden können, um die Fluktuationsrate zu senken. Hohe Fluktuationsraten stellen vor allem bei Wincasa und Jelmoli eine Herausforderung dar. Bei Jelmoli ist die Reduktion der Angestelltenfluktuation seit 2016 Teil der Zielvereinbarungen für im Verkauf tätige Kadermitarbeitende.

Veränderte Organisationsstrukturen werden ausschliesslich mit hohem Verantwortungsbewusstsein unter Wahrung der Fürsorgepflicht und unter der bestmöglichen Berücksichtigung der individuellen Situationen von Mitarbeitenden geplant und umgesetzt. Befristete Anstellungsverhältnisse finden bei den Traineeprogrammen Anwendung oder dienen in seltenen Fällen als Überbrückungslösungen bei unerwarteten Personalausfällen oder Engpässen. Im Berichtsjahr waren bei Swiss Prime Site in unterschiedlichen Bereichen sechs Trainees angestellt, welche im Rahmen des Trainee-Programms halbjährlich zwischen Swiss Prime Site Immobilien, Swiss Prime Site Solutions und Wincasa rotieren. Bei Jelmoli halfen acht befristete Angestellte im Vorweihnachtsgeschäft temporär aus. Alle weiteren befristeten Arbeitsverhältnisse werden nach Möglichkeit in eine Festanstellung überführt.

Für Details siehe Mitarbeiterkennzahlen und Kennzahlen der Gruppengesellschaften.

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 vorteilhafte Anstellungsbedingungen. Allen Mitarbeitenden werden Sozialleistungen gewährt, die über das gesetzliche Minimum hinausgehen, unabhängig davon, ob sie in Voll- oder Teilzeitmodellen arbeiten. Zusatzleistungen für die Mitarbeitenden von Swiss Prime Site umfassen ausserdem Ermässigungen bei Jelmoli, Rabatte bei Versicherungen, Restaurants oder Vergütungen bei der Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel. Zudem bestehen Programme für variable Lohnkomponenten, Jubiläumstage oder fallweise geschenkte Weihnachtstage. Krankentaggeldversicherungen sind ebenfalls vorgegeben.

Zurzeit bestehen keine institutionalisierten Angebote für Kinderbetreuung. In individueller Abstimmung mit den Mitarbeitenden können jedoch im Falle von notfallmässigen Erschwernissen im privaten Umfeld Lösungen angeboten werden. Dies zum Beispiel

bei der Betreuung pflegebedürftiger Personen. Mobiles Arbeiten und Arbeitszeitflexibilität gewährleisten ebenfalls Möglichkeiten zur Entlastung der einzelnen Mitarbeitenden.

Gemäss den Allgemeinen Arbeitsvertraglichen Bestimmungen (AAB) besteht für jeden Mitarbeitenden im Rahmen der geschäftlichen Möglichkeiten und der Bedürfnisse der Arbeitgeberin Anrecht auf den Bezug von unbezahltem Urlaub. Die Modalitäten werden in einer individuellen Vereinbarung festgehalten. Zudem gewähren die Gruppengesellschaften zusätzliche bezahlte Sonderurlaube bei Anlässen wie beispielsweise Hochzeit, Wohnungswechsel, gesetzlich vorgeschriebenen Pflegeleistungen oder Todesfällen:

- 1–3 Tage beim Tod von Familienangehörigen, Pflegeleistungen im Falle der gesetzlichen Pflicht zur Pflege, aber auch im Falle von Hochzeit oder Eintragung einer Partnerschaft sowie Wohnungswechsel oder Verpflichtungen im Zusammenhang mit Militär und Zivildienst.
- Bei Swiss Prime Site beträgt der Mutterschaftsurlaub 16 Wochen, bei Jelmoli 14 Wochen. Wincasa gewährt Mitarbeiterinnen auf Wunsch einen 6-monatigen Mutterschaftsurlaub. Im 1. bis zum vollendeten 4. Dienstjahr zahlt Wincasa den vollen Lohn während 16 Wochen. Bei mehr als 4 Dienstjahren wird der volle Lohn während 6 Monaten bezahlt. Während dieser Zeit erfolgt keine Ferienkürzung. Für die restliche Dauer des Mutterschaftsurlaubs wird der Ferienanspruch für jeden vollen Monat der Abwesenheit um einen Zwölftel (1/12) gekürzt. Sofern die Kürzung nicht vom Feriensaldo in Abzug gebracht werden kann, erfolgt eine Verrechnung mit dem Lohnanspruch.
- Ab 2021 beträgt der Vaterschaftsurlaub gruppenweit 10 Tage.

Kurzabsenzen wie Arzt-, Zahnarzt- oder Behördenkonsultationen sind auf die arbeitsfreie Zeit oder Randstunden zu legen. Ärztlich verordnete Therapien werden teilweise als Arbeitszeit gerechnet.

Die Swiss Prime Site-Gruppe bietet ihren Mitarbeitenden eine externe Anlaufstelle bei der Bewältigung von privaten Problemen. Im Falle von Engpässen bei der Kinderbetreuung oder der Pflege von Angehörigen können Mitarbeitende zudem Gebrauch von Sonderurlaub im Rahmen von drei Absenztagen in Anspruch nehmen. Dabei gelten die betrieblichen Bestimmungen sowohl für Vollzeit- wie auch Teilzeitbeschäftigte.

Nach jedem 10. Dienstjahr erhalten Mitarbeitende bei Swiss Prime Site einmalig einen zusätzlichen Monatslohn (Bruttofixlohn). Alternativ kann ein Sabbatical von vier zusammenhängenden Wochen in Absprache mit dem Vorgesetzten innerhalb von 24 Monaten nach Anspruchsbegründung bezogen werden.

Im Berichtsjahr bot Wincasa ihren Mitarbeitenden zum zweiten Mal die Möglichkeit zum Ferienkauf an. Insgesamt wurde das

Angebot von 41 Mitarbeitenden genutzt. 2019 waren es noch 112 Mitarbeitende. Die geringere Anzahl ist auf die eingeschränkten Reisemöglichkeiten im Berichtsjahr zurückzuführen.

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.

Grundsätzlich sind Arbeitsplätze von Mitarbeitenden der Swiss Prime Site ergonomisch eingerichtet. Sofern erwünscht, können sich Mitarbeitende kostenfrei gegen die Grippe impfen oder Vergünstigungen für Fitnessabos in Anspruch nehmen. Regelmässige Evakuierungsübungen fördern zudem das Bewusstsein für die Sicherheit am Arbeitsplatz.

Bei Beschwerden betreffend Arbeitssicherheit oder einer Verletzung der persönlichen Integrität können sich die Mitarbeitenden an interne Instanzen wenden oder die anonyme Integrity Line kontaktieren. Überdies besteht im Krankheitsfall die Möglichkeit, Dienstleistungen des AXA Case 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 Absenzzahl wird regelmässig geprüft, ob die umgesetzten Massnahmen zielführend sind.

Im Berichtsjahr stand aufgrund der COVID-19-Pandemie die Wahrung der Gesundheit der Mitarbeitenden noch stärker im Vordergrund. Bereits vor dem verordneten Lockdown bildete die Swiss Prime Site-Gruppe eine entsprechende Taskforce, in der Schlüsselpersonen aus allen Gruppengesellschaften sowie den Bereichen Human Resources, Risk Management, Legal und Kommunikation vereint waren. Die Taskforce erlaubte zeitnahe Konsultationen und Beschlüsse zu notwendigen Massnahmen, wobei das Wohlergehen der Mitarbeitenden und Kunden stets im Mittelpunkt stand.

Swiss Prime Site Immobilien

Im Berichtsjahr wurden vor allem auf den Baustellen zusätzliche Kontrollaufgaben aufgrund von COVID-19 notwendig. Diese konnten zusammen mit den jeweiligen Baudienstleistern schnell und den Vorgaben des Bundesamtes für Gesundheit entsprechend

umgesetzt werden. Im Zuge von behördlich durchgeführten Kontrollen kam es zu keinerlei Beanstandungen.

Wincasa

Wincasa orientiert sich an den Richtlinien der Eidgenössischen Koordinationskommission für Arbeitssicherheit (EKAS) und strebt eine Absenzzahl von unter 3% an. Um dieses Ziel zu erreichen, bot das Unternehmen im Rahmen eines optimierten Absenzenmanagements allen Kaderpersonen eine Schulung an, welche die internen Prozesse sowie die Rolle der Führungskräfte und die präventiven Aspekte einer auf Gesundheitsschutz bedachten Führung behandelte. Den Mitarbeitenden stehen ebenfalls diverse E-Learning-Kurse, Videos und Beiträge im internen #weworksmart-Stream zu den Themen Arbeitssicherheit, Gesundheitsschutz sowie zur Selbstführung zur Verfügung. Darüber hinaus wird regelmässig über gesundheitsfördernde Aktionen wie beispielsweise bike2work und die aktuellen Vorzugskonditionen bei Fitnesscentern in der Umgebung der jeweiligen Standorte informiert.

Jelmoli

Bei Jelmoli werden die Arbeitssicherheit und der Gesundheitsschutz durch das Arbeitsinspektorat der Stadt Zürich laufend kontrolliert. Die Kontrolle deckt beispielweise den Brandschutz, Evakuierungspläne, Notfallkonzepte und Fluchtwege ab. Nebst den gesetzlichen Vorgaben, welche sich vor allem auf die Arbeitssicherheit im Rahmen des Facility Managements beschränken, führt der Bereich Human Resources im Bereich der betrieblichen Gesundheitsförderung einen standardisierten Absenzen- sowie Case Management-Prozess, der die Prävention und Früherkennung von belasteten Mitarbeitenden durch die Vorgesetzten sicherstellt. Gleichzeitig bietet Jelmoli jährlich eine kostenlose Grippeimpfung sowie Kostenbeteiligung beim Bezug von Fitnesscenter-Leistungen.

403-9 Arbeitsbedingte Verletzungen

403-10 Arbeitsbedingte Krankheiten

Siehe Mitarbeiterkennzahlen.

404 Aus- und Weiterbildung

103-1 Managementansatz

103-2

103-3

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 bedarf eines vielfältigen Aus- und Weiterbildungsangebots. Daher investiert Swiss Prime Site intensiv in die systematische Weiterentwicklung der Mitarbeitenden. Um den eigenen Nachwuchs zu fördern, bilden einzelne Gruppengesellschaften

(primär Wincasa und Jelmoli) Lernende aus und unterstützen Talente durch spezifische Programme und Karriereplanungsinstrumente.

Abgeleitet von den Unternehmenszielen werden, entsprechend dem Bedarf an bereits vorhandener sowie künftig erwarteten Fähigkeiten der Mitarbeitenden, von der Arbeitgeberin getragene Schulungs- und Ausbildungsprogramme identifiziert. Dabei berücksichtigt Swiss Prime Site stets auch die persönlichen Ziele der Mitarbeitenden. Durch die jährlichen Zielvereinbarungs- und Beurteilungsgespräche stellt das Unternehmen sicher, dass der Schulungsinhalt möglichst gut auf die Bedürfnisse der einzelnen Mitarbeitenden und des Tätigkeitsbereichs abgestimmt ist. Die Kostenübernahme sowie eine allfällige zeitliche Unterstützung für individuelle Aus- und Weiterbildung wird anteilig und fallweise vereinbart. Die Verantwortlichkeit liegt bei den Vorgesetzten und der Personalentwicklung der Abteilung Human Resources.

Um die Qualität des Aus- und Weiterbildungsangebots zu prüfen, werden interne Kurse ausgewertet. In der Regel werden unmittelbar nach jedem Kurs Feedbacks durch die Kursleitung eingeholt und evaluiert. Die Instrukto:ren erhalten das Feedback und werden im Bedarfsfall kontaktiert, um das Konzept anzupassen und zu verbessern. Berechtigte Verbesserungswünsche und Anregungen der Teilnehmenden werden möglichst zeitnah umgesetzt. Externe Kurse überprüft Swiss Prime Site ebenfalls durch kontinuierliches Feedback und situative Gespräche mit Kursteilnehmenden.

Swiss Prime Site Immobilien

Bei Swiss Prime Site Immobilien wurden im Berichtsjahr nebst den laufenden Programmen für Kadermitarbeitende Verhandlungsseminare, Kurse zum Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) und individuelle Weiterbildungen angeboten. Allen Mitarbeitenden stehen zudem die Angebote von LinkedIn-Learning für individuelle Weiterbildungen ständig zur Verfügung.

Wincasa

Nach dem Einzug in die modernen Räumlichkeiten am neuen Hauptsitz in Zürich eröffnete das Unternehmen mit dem neu geschaffenen Wincasa-Studio eine wichtige Schnittstelle für die Talentgewinnung und -entwicklung. Im Rahmen dieses internen Trainingscenters wurde das Aus- und Weiterbildungsangebot so ausgestaltet, dass die für die erfolgreiche Bewältigung der Transformationsphase essenziellen Elemente Technologie, Führung, Kultur und Selbstführung miteinander verbunden sind. Die Mitarbeitenden können sich via Learning-Management-System über das aktuelle Programm informieren, sich eigenständig für Kurse einschreiben sowie ihre LinkedIn-Learning-Lizenz für den individuellen Bedarf nutzen.

Einzelne Bereiche profitierten im Berichtsjahr ausserdem von massgeschneiderten Angeboten. So führten beispielsweise die Abteilungen Bewirtschaftung, Transformation & IT und Corporate Finance erfolgreich bereichsspezifische Change-Trainings durch. Darüber hinaus wurde der monatliche Welcome Day als wichtiges Element des Onboardings neu konzipiert, um die eintretenden Mitarbeitenden umfassend über die Organisation Wincasa, die Transformationsreise und die Kulturdimensionen sowie den mobilen Einsatz von Arbeitsmitteln zu informieren. Wincasa strebt an, die Anzahl der jährlich zur Verfügung gestellten Ausbildungsstunden auf mindestens acht Stunden pro FTE zu erhöhen.

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 Kadermitarbeitenden. 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 Netzworlbildung. 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. Neu aufkommende Schulungsbedürfnisse werden situativ ergänzt. Zudem steht allen Mitarbeitenden die Linked-In-Learning-Plattform zur Verfügung, die ein individuelles sowie zeitlich und örtlich unabhängiges Lernen in mehreren Sprachen und diversen Themengebieten ermöglicht.

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 im Berichtsjahr vor allem auf Fach- und Führungskompetenzen sowie Sprachkenntnisse, wobei auch individuelle Interessen berücksichtigt wurden. Swiss Prime Site Solutions unterstützt unter

anderem auch die Teilnahme an externen Weiterbildungslehrgängen an Universitäten und Fachhochschulen.

Wincasa

Mit der Eröffnung des Wincasa-Studios im Oktober 2020 hat Wincasa ein modernes Trainingscenter geschaffen. Neben Fach-, Technologie- und Leadership-Kursen wurden auch erste Trainingseinheiten für die Bewirtschaftung eingeführt, die die Spezifika der Immobilienverwaltung der Zukunft abbilden. Die digitalen Vorhaben werden dabei mit der analogen Arbeitsweise in der Bewirtschaftung verknüpft. So werden die künftigen Spezialisten beispielsweise in einer Modellwohnung praxisnah in der Handhabung von digitalen Mietbewerbungen, der physischen Wohnungsübergabe oder der digitalen Kundenbetreuung geschult. Dabei werden die Präsenzangebote zunehmend durch Blended- und E-Learnings ersetzt. Im Berichtsjahr erhöhte Wincasa die Anzahl der digitalen Kurse von vormals 21 auf 89, während die internen Präsenzkurse unter anderem aufgrund der COVID-19-Pandemie um mehr als 50% zurückgingen.

Jelmoli

Bei Jelmoli stand im Berichtsjahr neben dem Aufbau von digitalen Kompetenzen auch die Rolle als kompetenter Gastgeber im Zentrum, weshalb verschiedene Seminare in Zusammenarbeit mit der Hotelfachsschule Belvoirpark in Zürich durchgeführt 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 für alle Mitarbeitenden (100%) 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 und gemäss den gesetzlichen Vorschriften umgesetzt. Wo nötig werden entsprechende Massnahmen ergriffen. Um Chancengleichheit in der Praxis umzusetzen, spielen jedoch weitere Faktoren wie faire Rekrutierungsverfahren sowie die Bereitstellung flexibler Arbeitsmodelle eine zentrale Rolle (siehe auch GRI 401). Ausserdem wird bei der Neubesetzung von Stellen auch die Durchlässigkeit unter den Gruppengesellschaften ermöglicht.

Die Gesamtverantwortung zur Sicherstellung einer fairen Arbeitsumgebung obliegt der Gruppenleitung sowie den Personalverantwortlichen. Swiss Prime Site legt aber grossen Wert darauf, dass alle Mitarbeitenden ihre persönliche Verantwortung im Arbeitsalltag wahrnehmen, um zu diesem Ziel beizutragen.

Swiss Prime Site erachtet weitere spezifische Massnahmen im Moment als nicht notwendig, da Chancengleichheit und Vielfalt durch die bestehenden Rekrutierungs- und Salär-, Nominierungs- und Bonus-Prozesse ausreichend gewährleistet sind. Allen Mitarbeitenden der Gruppe steht als anonymer Hinweis- und Beschwerdeweg die Integrity Line zur Verfügung. Beschwerden können selbstverständlich auch an die direkten Vorgesetzten sowie die Human Resources-Abteilung gerichtet werden.

Wincasa

Die basierend auf der Lohnanalyse 2019 definierten regional und strukturell bedingten Lohnanpassungen wurden im Rahmen der Lohnrunde 2020 umgesetzt. Mithilfe des Logib-Tools des Bundes hat Wincasa im Berichtsjahr die Lohngleichheit zwischen Mann und Frau geprüft und stellte eine geringe Abweichung gegenüber der vorgegebenen 5%-Quote fest. Die Abweichung lässt sich zwar durch unterschiedliche Qualifikationen und Berufspraxis erklären. Nichtsdestotrotz wurden im Berichtsjahr erste Massnahmen umgesetzt, um die Löhne gemäss den Vorgaben des Bundes anzugleichen.

Wincasa ist bestrebt, den Frauenanteil in Führungspositionen weiter zu erhöhen. Dabei entscheidet Wincasa nach Qualifikation sowie Eignung unabhängig vom Geschlecht. Die angestrebte Geschlechterverteilung in der Geschäftsleitung von 50:50 konnte bereits erreicht werden.

405-1 Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten

Siehe Mitarbeiterkennzahlen.

406 Nichtdiskriminierung

103-1 Managementansatz

103-2

103-3

Ein offener und respektvoller Umgang miteinander ist die Grundlage für eine erfolgreiche Zusammenarbeit, sowohl innerhalb des Unternehmens als auch mit Dritten. Bei Swiss Prime Site ist der Grundsatz der Nichtdiskriminierung im gruppenweit gültigen Verhaltenskodex, der über anwendbare Gesetze und Richtlinien hinausgeht, festgelegt.

Unter dem Prinzip der Nichtdiskriminierung versteht Swiss Prime Site einerseits, allen Mitarbeitenden die gleichen Chancen zu ermöglichen, die in ihrem jeweiligen 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, unter anderem für die Rekrutierung, Beförderung, Aus- und Weiterbildung sowie Lohngleichheit.

In den gruppenweit gültigen Allgemeinen Arbeitsvertraglichen Bestimmungen (AAB) 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

Swiss Prime Site stellte 2020 gruppenweit keine Diskriminierungsfälle fest.

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 der Vereinten Nationen (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 jeweiligen Baudienstleistern und deren Subunternehmen, wobei vor Baubeginn ein Sicherheitskonzept (beispielsweise nach OHSAS 18001) 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 im Berichtsjahr keine Beschwerden wegen Vergehen gegen gesetzliche Vorschriften.

Für alle verwendeten Materialien, insbesondere für in dieser Hinsicht kritische Produkte wie beispielsweise Teppich, Naturstein oder Edelh Holzverkleidungen, muss die Herkunft nachgewiesen werden, wobei Swiss Prime Site Immobilien gezielt darauf achtet, dass auch bei der Produktion von Baumaterialien die Menschenrechte und der Code of Conduct eingehalten werden. Lieferanten verpflichten sich mit Vertragsabschluss, Rohstoffe und Materialien möglichst aus lokaler Erzeugung zu beschaffen. Bei Produkten, die nicht in der Schweiz bezogen werden, sind die Lieferanten angehalten nachzuweisen, dass diese entsprechend zertifiziert sind. Zudem müssen sie nachweisen, dass in der gesamten Produktions- sowie Beschaffungskette unethisches Verhalten, wie beispielsweise Kinderarbeit, ausgeschlossen werden kann.

Wincasa

Wincasa legt besonderen Wert darauf, Geschäftspartner und Lieferanten mit gleichen Wertvorstellungen zu engagieren. Hierfür berücksichtigt Wincasa unter anderem gängige Nachhaltigkeitskriterien. Deren Anwendung hängt im Einzelfall von den Bedürfnissen und Vorgaben der Eigentümer ab. Auf Wunsch wird das Standardvertragswerk um entsprechende Klauseln zu sozialen oder ökologischen Bedingungen ergänzt. Ohne zusätzliche Vorgaben vonseiten der Eigentümer, bewegt sich Wincasa im gesetzlich vorgegebenen Rahmen.

Seit 2019 verwendet Wincasa ein Qualitätsmanagementsystem für handwerkliche und bautechnische Arbeiten, das von gewissen Lieferanten (zum Beispiel Maler, Bodenleger, Aufzugsmonteur) Zertifizierungen in den Bereichen Qualitätsmanagement (ISO 9001), Umweltmanagement (ISO 14000) und Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz (OHSAS 18001) verlangt. Je nach Tätigkeit

gehören auch spezifische Auszeichnungen in den Bereichen Brandschutz, Aufzugsanlagen oder Kälteanlagen dazu. Die Anforderungen werden auch bei Beschaffungen im Baumanagement angewandt.

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 direktem Kontakt. Ein System zur Vereinheitlichung und Vereinfachung der Einkaufsverhandlungen wurde bereits 2019 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 «FairTrade» oder «FSC» geachtet. Im Berichtsjahr trat Jelmoli zudem der Initiative amfori BSCI/BEPI bei. Damit verpflichtet sich Jelmoli, den amfori-Verhaltenskodex, der auf internationalen Konventionen basiert und bestimmte Umwelt- und Sozialstandards vorschreibt, die auf den Konventionen der International Labor Organization (ILO), den universellen Menschenrechts-Deklarationen der Vereinten Nationen, dem UN Global Compact und den OECD-Richtlinien basieren, einzuhalten. Durch den Beitritt verpflichtet sich Jelmoli, die Lieferanten in den amfori-BSCI-Prozess einzubinden und laufend auf Fortschritte zu überprüfen. Die Lieferanten werden wiederum entsprechend auditiert.

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 10% der beauftragten Lieferanten in zentral geführten Rahmenverträgen nach sozialen und ökologischen Kriterien überprüft. Mit dem neuen Qualitätsmanagementsystem kann diese Quote auf über 50% erhöht werden. Das Qualitätsmanagementsystem wird aufgrund von geänderten Datenschutzvorgaben neu aufgesetzt und nach Möglichkeit ins neue ERP-System inkludiert. Weiterführende Massnahmen mit externen Partnern werden ebenfalls geprüft. 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

Für Swiss Prime Site stehen die individuellen Bedürfnisse die Sicherheit und das Wohlbefinden der Kunden im Mittelpunkt. Alle gesetzlichen Vorschriften sowie Kontrollen durch die zuständigen Amts- und Kontrollorgane (zum Beispiel Arbeits- und Sicherheitsinspektorat, Brandschutzinspektorat, SUVA) werden eingehalten.

Im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie wurde ein Krisenstab aus Mitgliedern aller Gruppengesellschaften gebildet, welcher über die notwendigen Hygiene- und Sicherheitsmassnahmen und allfällige organisatorische Anpassungen zum Schutz von Kunden und Mitarbeitenden beratschlagte. Die Kommunikation über beschlossene Massnahmen erfolgte zentral und empfängergerecht.

Swiss Prime Site Immobilien

Swiss Prime Site Immobilien und Swiss Prime Site Solutions befolgen neben Bauvorschriften, Bauauflagen und Vorgaben des Arbeitsinspektorats die Richtlinien zu hindernisfreien Bauten und fallweise die Kriterien der angestrebten Gebäudezertifizierung. Zudem stellen die Gruppengesellschaften über Werkverträge mit Lieferanten sicher, dass keine Baumaterialien mit gesundheitsgefährdenden Auswirkungen verwendet werden.

Wincasa führt für Swiss Prime Site Immobilien präventive Massnahmen wie Evakuationsübungen und Tests der Feueralarmsysteme durch und erstellt objektbezogene Sicherheitskonzepte für Liegenschaften mit erhöhtem Gefährdungsrisiko. Wincasa berücksichtigt dabei stets auch mieterspezifische Bedürfnisse. So gibt es in einigen Liegenschaften erhöhte Anforderungen in Zusammenhang mit Zutrittskontrollen oder technisch redundanten Systemen für Telekommunikation oder Energieversorgung (beispielsweise Notstromaggregate).

Das Thema Sicherheit umfasst auch den Schutz der Mieter und Nutzer vor Natur- und Umweltrisiken. Diese werden je nach Region und Objekt beurteilt und entsprechend versichert. Die Bestandsimmobilien werden wiederkehrend auf ihre Erdbebensicherheit hin überprüft. Aufgrund der Folgen des Klimawandels sieht Swiss Prime Site Immobilien auch die Notwendigkeit, Gebäudehüllen und Gebäudetechnik an extremere Wetter- und Klimabedingungen anzupassen. Bei Akquisitionen findet die Bewertung der Umweltrisiken im Rahmen der Due-Diligence-Prüfung statt.

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. Diese stellen sicher, dass alle anwendbaren Sicherheitsvorschriften (zum Beispiel betreffend Hygiene, Lärm, Licht, Emissionen, Anwendung von Chemikalien) eingehalten werden.

Jelmoli

Jelmoli stellt die Gesundheit und die Sicherheit der Kunden sowohl durch bauliche Massnahmen in und um die Immobilie als auch durch die Qualitätssicherung der angebotenen 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, amtliche Kontrollen statt. Dabei wird auch die Qualität einzelner 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

Swiss Prime Site Immobilien

2020 wurden auf mehreren Baustellen von Swiss Prime Site behördliche Kontrollen in Zusammenhang mit den vom Bundesamt für Gesundheit erlassenen Schutzmassnahmen durchgeführt. Dabei kam es zu keinerlei Beanstandungen.

Wincasa

Wincasa überprüft im Rahmen des internen Kontrollsystems jedes Jahr Liegenschaften nach anerkannten Sicherheitsgesichtspunkten. Zudem wird jährlich geprüft, ob Centerliegenschaften die vorgeschriebenen Sicherheitsübungen und Schulungen durchführen – bei Grosscentern durch systematische Kontrollen, bei kleineren Centern durch Stichproben.

Jelmoli

Bei Jelmoli wurden im Berichtsjahr insgesamt vier Evakuationsübungen erfolgreich durchgeführt. 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 agieren zu können und Vertrauen zu schaffen. Die Verantwortung für eine adressatengerechte Kommunikation obliegt den jeweiligen Gruppengesellschaften.

Swiss Prime Site Solutions

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

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. Im Rahmen amtlicher Kontrollen wird die korrekte Etikettierung regelmässig überprüft.

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 und letztlich zu Entsorgung und Recycling. Die beiden Abteilungen Einkauf und Verkauf überwachen die produktspezifischen 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.

CRE8 Zertifizierung und Labels

Swiss Prime Site Immobilien

Um die Nachfrage nach energieeffizienten und ökologischen Immobilien zu befriedigen und die ambitionierten Reduktionsziele zu erreichen (siehe Kapitel Absenkpfad), orientiert sich Swiss Prime Site Immobilien bei allen Projekten am umfassenden Kriterienkatalog des Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Zu-

sätzlich prüft das Unternehmen bei jedem Objekt individuell, welches Label sinnvollerweise angestrebt werden sollte.

Ende 2020 verfügten neun Objekte über ein Nachhaltigkeitslabel, was einem Flächenanteil von rund 14% entspricht. Zu den Miner-
gie®, LEED- oder DGNB-zertifizierten Liegenschaften gehören der Hauptsitz der Schweizerischen Post (EspacePost) und das 2020 abgeschlossene Projekt Schönburg in Bern, der Prime Tower und die Plattform, die Liegenschaft SkyKey, der Medienpark in Zürich, die Gebäude Opus 1 und Opus 2 in Zug sowie das Riantbosson Centre in Meyrin. 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 2023 an.

Weitere sozial- und umweltverträgliche Angebote

Alle Gruppengesellschaften sind bestrebt, im Rahmen ihrer Möglichkeiten Angebote mit explizit sozialem oder ökologischem Mehrwert anzubieten.

Swiss Prime Site Solutions orientiert sich bei den Investitionen in sozial- und umweltverträgliche Angebote an den Vorgaben der Swiss Prime Anlagestiftung 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 ist Swiss Prime Site Solutions bestrebt, in unterschiedliche Nutzungen zu investieren und urbanes Leben zu fördern. Dies schliesst beispielsweise Liegenschaften im Bereich studentisches Wohnen oder Bildung mit ein.

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 abhängig. Viele Marken bauen ihr Sortiment stetig im Sinne der Nachhaltigkeit aus. Der Einkauf hat zusätzlich den Auftrag, nachhaltige Marken neu zu kuratieren.

418 Schutz der Kundendaten

103-1 Managementansatz

103-2

103-3

Swiss Prime Site-Gruppe

Alle Gruppengesellschaften von Swiss Prime Site erfassen im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit persönliche und vertrauliche

Daten von Mietern und Kunden. Swiss Prime Site nimmt den Schutz dieser Daten äusserst ernst und stellt sich den zunehmenden Herausforderungen in diesem Bereich.

Der Datenschutz umfasst alle organisatorischen und technischen Massnahmen zum Schutz vor Verlust, Verfälschung sowie unberechtigtem Zugriff. Das Unternehmen definiert im Rahmen des Informationssicherheits- und Datenschutzkonzepts, wie Informationssicherheit und umfassender Datenschutz jederzeit gewährleistet und kontinuierlich verbessert werden können.

Swiss Prime Site bekennt sich in den Allgemeinen Arbeitsvertraglichen Bestimmungen (AAB) explizit zum Datenschutz und zur Vertraulichkeit der persönlichen Daten ihrer Mitarbeitenden. Das Unternehmen führt über jeden Mitarbeitenden ein Personaldossier und trifft sämtliche angemessenen Massnahmen, um die Daten vor unbefugter Weitergabe und unberechtigtem Zugriff zu schützen. Zudem vergewissert sich Swiss Prime Site über die Richtigkeit der bearbeiteten Personendaten und überprüft sie in regelmässigen Abständen auf ihre Aktualität. Die Mitarbeitenden haben das Recht, Einsicht in ihr Personaldossier zu nehmen und können bei fehlerhaften Personendaten eine Berichtigung verlangen. 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

Im Jahr 2020 hat Wincasa weiter in die Informationssicherheit investiert und verschiedene Massnahmen implementiert. Das Unternehmen führte beispielsweise die Zweifaktor-Authentisierung ein, um den erhöhten Risiken in Zusammenhang mit mobilem Arbeiten entgegenzuwirken. Ebenfalls wurde das Monitoring von Informationssicherheits-Vorfällen sowie die Reaktionszeit durch die Anbindung an ein externes «Security Operations Center» (SOC) deutlich erhöht. Eine mit dieser Einführung verbundene Untersuchung des Ist-Zustands attestierte Wincasa ein überdurchschnittlich sicheres Netzwerk. Mit der Einführung eines «Identity & Access Management» (IAM) Systems wurden die Berechtigungen sowie Zugriffe auf Applikationen, Funktionen und Daten zentralisiert. Des Weiteren transferierte Wincasa im Berichtsjahr die Server-Infrastruktur in zwei moderne und sicherheitszertifizierte Rechenzentren in Zürich.

Um die Achtsamkeit aller Mitarbeitenden bezüglich Cyber-Risiken weiter zu erhöhen, werden regelmässig Phishing-Tests durchgeführt. Zudem absolvieren neue Mitarbeitende spezifische Trainings zum Thema Informationssicherheit. Mittels Kommunikation via Intranet weist der Chief Information Security Officer (CISO) laufend auf aktuelle Risiken hin.

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

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. Als Grundlage der Compliance dienen 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.

In Bezug auf Whistleblowing und die Feststellung von internen Missständen oder Gesetzesübertretungen verfügt Swiss Prime Site über einen etablierten 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 zuhänden von CEO und Verwaltungsrat rapportieren.

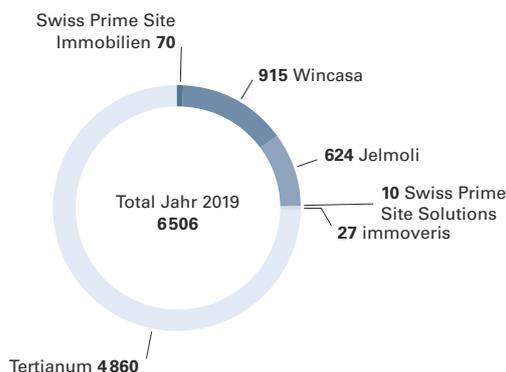
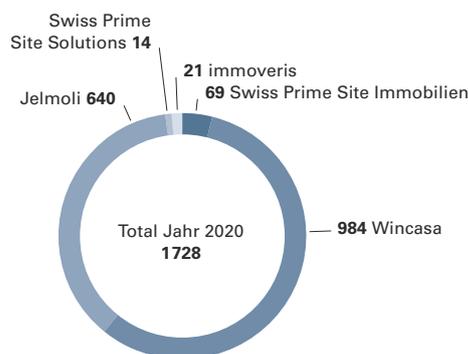
Für weitere Informationen zu Compliance-Themen siehe GRI 205, 206, 406, 416, 417, 418.

307-1 Nichteinhaltung von Umweltschutzgesetzen und -verordnungen

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

2020 wurden keine Verstösse gegen Umweltgesetze oder gesetzliche Vorschriften festgestellt.

Mitarbeiterkennzahlen
Mitarbeitende nach Gruppengesellschaft



Swiss Prime Site-Gruppe

	2018			2019			2020		
	Männer	Frauen	Total	Männer	Frauen	Total	Männer	Frauen	Total
Mitarbeitende^{1,2}	1 494	4 284	5 778	1 556	4 324	5 880	635	994	1 629
Auszubildende	149	394	543	186	440	626	41	58	99
Lehrlinge	115	279	394	159	373	532	37	47	84
Praktikanten	34	115	149	27	67	94	4	11	15
Total	1 643	4 678	6 321	1 742	4 764	6 506	676	1 052	1 728
Vollzeit/Teilzeit^{1,2}									
Vollzeit	1 218	1 839	3 057	1 398	2 007	3 405	579	589	1 168
Teilzeit < 50%	122	586	708	59	490	549	23	127	150
Teilzeit 50%–79%	87	994	1 081	89	962	1 051	24	166	190
Teilzeit 80%–99%	216	1 259	1 475	196	1 305	1 501	50	170	220
Total	1 643	4 678	6 321	1 742	4 764	6 506	676	1 052	1 728
Altersverteilung^{1,2}									
Mitarbeitende < 25 Jahre	302	901	1 203	278	795	1 073	93	182	275
Mitarbeitende 25–35 Jahre	353	957	1 310	450	1 143	1 593	222	374	596
Mitarbeitende 36–45 Jahre	348	843	1 191	386	913	1 299	159	210	369
Mitarbeitende 46–55 Jahre	400	1 229	1 629	400	1 137	1 537	117	160	277
Mitarbeitende > 55 Jahre	240	748	988	228	776	1 004	85	126	211
Total	1 643	4 678	6 321	1 742	4 764	6 506	676	1 052	1 728
Befristet/unbefristet^{1,2}									
Permanente Mitarbeitende	1 494	4 284	5 778	1 556	4 324	5 880	635	994	1 629
Mitglieder d. Geschäftsleitung ³	25	12	37	18	8	26	16	6	22
Auszubildende	149	394	543	186	440	626	41	58	99
Aushilfen	17	40	57	0	30	30	0	8	8
Hauswarte	15	17	32	5	7	12	6	8	14
Weitere temporäre Mitarbeitende	n.a.	n.a.	n.a.	10	11	21	2	2	4
Total	1 675	4 735	6 410	1 757	4 812	6 569	684	1 070	1 754

¹ Nicht enthalten sind Mitglieder des Verwaltungsrats

² Anzahl Personen am Jahresende inklusive Aushilfen, Hauswarte und weitere temporäre Mitarbeitende

³ Nicht enthalten sind die fünf Mitglieder der Konzernleitung.

Kennzahlen Arbeitssicherheit und Gesundheit

Raten in %	2018			2019			2020		
	Unfall	Krankheit	Absenz	Unfall	Krankheit	Absenz	Unfall	Krankheit	Absenz
Swiss Prime Site Immobilien	n.a.	n.a.	0.9	0	1.3	1.4	0.0	1.5	1.6
Swiss Prime Site Solutions	n.a.	n.a.	0.3	0	0.6	0.6	0.0	2.5	2.5
Wincasa	n.a.	n.a.	2.8	0.3	3.4	3.7	0.2	2.6	2.8
Jelmoli	n.a.	n.a.	4.5	0.4	2.8	3.2	0.5	3.2	3.6
Tertianum ¹	n.a.	n.a.	5.7	0.9	5.2	6.1	–	–	–

Fluktuation nach Gruppengesellschaft

Raten in %	2018	2019	2020
Swiss Prime Site Immobilien	8.3	6.4	16.3
Swiss Prime Site Solutions	0	12.1	15.4
Wincasa	21.5	24.1	27.3
Jelmoli	28.4	26.3	19.3
Tertianum ¹	26.6	28.0	–
Durchschnitt	25.9	26.9	23.9

¹ Aufgrund des Verkaufs der Tertianum-Gruppe liegen für die Gesellschaft im Berichtsjahr keine Daten mehr vor.



Kennzahlen der Gruppengesellschaften

Swiss Prime Site-Gruppe

	Angaben in	2019	2020
Stakeholder			
Eingetragene Aktionäre per Jahresende	Anzahl	11 266	11 687
Anteil Annahme Traktanden an GV	%	100	100
Finanzen			
Eigenkapital	Mio. CHF	5 459	6 086
Investitionen	Mio. CHF	521	465
Zinsaufwand (Fremdkapital)	Mio. CHF	71	61
Zinssatz Fremdkapital (durchschnittlich gewichtet)	%	1.2	1.1
Betriebsertrag	Mio. CHF	1 259	793
Betriebsgewinn (EBIT)	Mio. CHF	628	762
Portfoliowert	Mio. CHF	11 765	12 323
Investitionen Aus- und Weiterbildung	% der Jahreslohnsumme	1.4	0.7
Gewinn pro Aktie	CHF	8.00	8.04
Bankenrating		BBB/BBB+	BBB+
Infrastruktur			
Liegenschaften	Anzahl	187	185
Nutzfläche	m ²	1 604 451	1 673 005
Leerstandsquote	%	4.7	5.1
Ökologie (Immobilienportfolio)			
Energieverbrauch	MWh	208 874	199 728
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2, 3)	tCO ₂ e	25 361	24 041
CO ₂ -Intensität	kg CO ₂ e/m ²	21.4	19.9
Wasserverbrauch	m ³	855 734	618 056
Ökologie (Services)			
Energieverbrauch	MWh	3 397	2 306
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2, 3)	tCO ₂ e	3 395	2 327
CO ₂ -Intensität	kg CO ₂ /FTE	2 328	1 547
Wasserverbrauch	m ³	17 912	12 414
Mitarbeitende			
Mitarbeitende	Anzahl	6 506	1 728
Fluktuationsrate	%	26.9	23.9
Absenzrate	%	5.4	3.0
Frauenanteil	%	73.1	60.9

Swiss Prime Site Immobilien

	Angaben in	2019	2020
Stakeholder			
Mieter	Anzahl	ca. 2 000	2 020
Protokollierte Mietergespräche	Anzahl	40	40
Finanzen			
Betriebsertrag (Segment Immobilien)	Mio. CHF	519	483
Investitionen in Aus- und Weiterbildung	% der Jahreslohnsumme	0.8	0.6
Portfoliowert	Mio. CHF	11 765	12 323
Immobilienaufwand	Mio. CHF	65	69
Investitionen in Projekte und Entwicklungen	Mio. CHF	288	209
Neubewertungserfolg	Mio. CHF	204	203
Nettomiettertrag	Mio. CHF	437	431
Infrastruktur			
Liegenschaften	Anzahl	187	185
Nutzfläche	m ²	1 604 451	1 673 005
Leerstandsquote	%	4.7	5.1
Ökologie (Portfolio)			
Energieverbrauch	MWh	208 874	199 728
Energieintensität	kWh/m ²	163.8	158.4
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2, 3)	tCO ₂ e	25 361	24 041
CO ₂ -Intensität	kg CO ₂ e/m ²	21.4	19.9
Wasserverbrauch	m ³	855 734	618 056
Liegenschaften mit Bodenaltlasten	ha	32.4	32.4
Altlastensanierungsmassnahmen	Mio. CHF	1.1	0.6
Ökologie (Services)			
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2, 3)	tCO ₂ e	140	76
CO ₂ -Intensität	kg CO ₂ e/FTE	1 476.1	804.1
Mitarbeitende			
Mitarbeitende	Anzahl	70	69
Fluktuationsrate	%	6.4	16.3
Absenzzrate	%	1.4	1.6
Frauenanteil in Führungspositionen (Kader)	%	40	32

Swiss Prime Site Solutions

	Angaben in	2019	2020
Stakeholder			
Pensionskassen/Investoren Swiss Prime Anlagestiftung	Anzahl	280	291
Finanzen			
Betriebsertrag (Segment Dienstleistungen)	Mio. CHF	13.5	13.1
Investitionen in Aus- und Weiterbildung	% der Jahreslohnsumme	1.0	0.6
Infrastruktur			
Assets under Management	Mrd. CHF	2.3	3.0
Akquisitionen im Berichtsjahr	Anzahl Objekte	25	9
Wert der Entwicklungsprojekte	Mio. CHF	161	267
Mitarbeitende			
Mitarbeitende	Anzahl	10	14
Fluktuationsrate	%	12.1	15.4
Absenzrate	%	0.6	2.5
Frauenanteil in Führungspositionen (Kader)	%	16.7	9.1

Wincasa

	Angaben in	2019	2020
Stakeholder			
Filialen	Anzahl	28	28
Direktlieferanten	Anzahl	>200	>200
Anteil Top-3-Kunden	%	74	73
Finanzen			
Betriebsertrag (Segment Dienstleistungen)	Mio. CHF	148	146
Investitionen in Aus- und Weiterbildung	% der Jahreslohnsumme	0.8	0.5
Assets under Management	Mrd. CHF	71	72
Mieterträge für Kunden	Mio. CHF	3 294	3 293
Begleitetes Transaktionsvolumen	Mio. CHF	440	0
Finanzieller Nutzen Kaizen	Mio. CHF	0.05	0.05
Infrastruktur			
Bewirtschaftete Objekte	Anzahl	240 350	233 051
Bauprojekte	Anzahl	1 634	595
Mandatsportfolio Wohnen	%	44	30
Mandatsportfolio Büro & Retail	%	56	70
Ökologie			
Energieverbrauch	MWh	3 397	2 306
Energieintensität	kWh/m ²	0.1	0.1
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2, 3)	tCO ₂ e	2 386	1 717
CO ₂ -Intensität	kg CO ₂ e/FTE	2 964.2	1 933.9
Wasserverbrauch	m ³	17 912	12 414
Mitarbeitende			
Mitarbeitende	Anzahl	915	984
Fluktuationsrate	%	24.1	27.3
Absenzzrate	%	3.7	2.8
Frauenanteil in Führungspositionen (Kader)	%	37.1	38.4

Jelmoli

	Angaben in	2019	2020
Stakeholder			
Kunden mit J-Card	Anzahl	300 740	300 000
Kundenzufriedenheit (Weiterempfehlung n = 100)	NPS%	n.a.	18
Finanzen			
Betriebsertrag (Segment Dienstleistungen)	Mio. CHF	128	111
Investitionen in Aus- und Weiterbildung	% gemessen an Jahreslohnsumme	0.5	0.3
Infrastruktur			
Verkaufsfläche (Gesamtfläche 33 000 m ²)	m ²	25 000	25 000
Verkaufte Artikel pro Kassenbon	Anzahl	2.01	2.05
Ökologie			
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2, 3)	tCO ₂ e	869	533
CO ₂ -Intensität	kg CO ₂ e/FTE	1 487.7	1 023.1
Mitarbeitende			
Mitarbeitende	Anzahl	624	640
Fluktuationsrate	%	26.3	19.3
Absenzzrate	%	3.2	3.6
Frauenanteil in Führungspositionen (Kader)	%	50.0	47.9



GRI-Inhaltsindex



Für den Materiality Disclosures Service prüfte GRI Services, 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

		<u>Seite(n)/Angaben</u>
GRI 101: 2016	Grundlagen	
GRI 102: 2016	Allgemeine Angaben	
Organisationsprofil		
102-1	Name der Organisation	Swiss Prime Site AG
102-2	Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen	20–21
102-3	Hauptsitz der Organisation	CH-4601 Olten
102-4	Betriebsstätten	16–17
102-5	Eigentumsverhältnisse und Rechtsform	Corporate Governance Bericht, S. 6
102-6	Belieferte Märkte	20–21
102-7	Grösse der Organisation	16
102-8	Informationen zu Angestellten und sonstigen Mitarbeitenden	81
102-9	Lieferkette	56
102-10	Signifikante Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette	28
102-11	Vorsorgeansatz oder Vorsorgeprinzip	46–47
102-12	Externe Vereinbarungen und Initiativen	56
102-13	Mitgliedschaft in Verbänden und Organisationen	56
Strategie		
102-14	Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers	7
Ethik und Integrität		
102-16	Werte, Prinzipien, Standards und Normen	57
Unternehmensführung		
102-18	Führungsstruktur	14–15
Einbindung von Stakeholdern		
102-40	Stakeholder	57
102-41	Kollektivvereinbarungen	58
102-42	Identifikation und Auswahl der Stakeholder	57
102-43	Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	57
102-44	Vorgebrachte Themen und Anliegen	57
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	24
102-47	Liste der wesentlichen Themen	25

		<u>Seite(n)/Angaben</u>
102-48	Neudarstellung von Informationen	Sind an der jeweiligen Stelle im Bericht vermerkt.
102-49	Änderungen bei der Berichterstattung	Keine
102-50	Berichtszeitraum	01.01.2020– 31.12.2020
102-51	Datum des letzten Berichts	Februar 2020
102-52	Berichtszyklus	jährlich
102-53	Ansprechpartner bei Fragen zum Bericht	103
102-54	Erklärung zur Berichterstattung in Übereinstimmung mit den GRI-Standards	90
102-55	GRI-Inhaltsindex	90-93
102-56	Externe Prüfung	100-101

Themenspezifische Angaben

		<u>Seite(n)</u>	<u>Auslassungsgrund</u>
GRI 200	Ökonomische Themen		
GRI 201: 2016	Wirtschaftliche Leistung		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Managementansatz	58	
201-1	Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	60	
201-2	Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen	60	
201-4	Finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand	60	
GRI 203: 2016	Indirekte ökonomische Auswirkungen		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Managementansatz	60	
203-1	Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen	61	
Innovationskultur und -partnerschaften			
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Managementansatz	61	
GRI 205: 2016	Korruptionsbekämpfung		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Managementansatz	62	
205-2	Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	63	
205-3	Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Massnahmen	63	
GRI 206: 2016	Wettbewerbswidriges Verhalten		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Managementansatz	62	
206-1	Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung	63	
GRI 300	Ökologische Themen		
GRI 302: 2016	Energie		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Managementansatz	63	
302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	65	
302-3	Energieintensität	65	
302-4	Verringerung des Energieverbrauchs	65	

		Seite(n)	Auslassungsgrund
GRI 303: 2018	Wasser und Abwasser		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Managementansatz	65	
303-1	Wasser als gemeinsam genutzte Ressource	65	
303-2	Umgang mit den Auswirkungen der Wasserrückführung	65	
303-5	Wasserverbrauch	66	
GRI 305: 2016	Emissionen		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Managementansatz	63	
305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	65	
305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	65	
305-3	Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	65	
305-4	Intensität der THG-Emissionen	65	
305-5	Senkung der THG-Emissionen	65	
GRI 306: 2016	Abwasser und Abfall		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Managementansatz	65	
306-2	Abfall nach Art und Entsorgungsmethode	66	
CRE5	Landdegradierung, Kontaminierung und Sanierung	66	
GRI 307: 2016	Umwelt-Compliance		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Managementansatz	80	
307-1	Nichteinhaltung von Umweltschutzgesetzen und -verordnungen	80	
GRI 308: 2016	Umweltbewertung der Lieferanten		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Managementansatz	76	
308-1	Neue Lieferanten, die anhand von Umweltkriterien bewertet wurden	77	
GRI 400	Soziale Themen		
GRI 401: 2016	Beschäftigung		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Managementansatz	71	
401-1	Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	72	
401-2	Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden	72	
GRI 403: 2018	Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Managementansatz	73	
403-1	Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	73	
403-2	Gefahrenidentifizierung, Risikobewertung und Untersuchung von Vorfällen	73	
403-3	Arbeitsmedizinische Dienste	73	
403-4	Mitarbeiterbeteiligung, Konsultation und Kommunikation zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	73	
403-5	Mitarbeiterschulungen zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	73	
403-6	Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter	73	

		<u>Seite(n)</u>	<u>Auslassungsgrund</u>
403-7	Vermeidung und Minimierung von direkt mit Geschäftsbeziehungen verbundenen Auswirkungen auf die Arbeitssicherheit und den Gesundheitsschutz	73	
403-9	Arbeitsbedingte Verletzungen	73	
403-10	Arbeitsbedingte Erkrankungen	73	
GRI 404: 2016	Aus- und Weiterbildung		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Managementansatz	73	
404-1	Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	74	Nicht zutreffend
404-2	Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	74	
404-3	Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmässige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten	75	
GRI 405: 2016	Diversität und Chancengleichheit		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Managementansatz	75	
405-1	Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	75	
GRI 406: 2016	Nichtdiskriminierung		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Managementansatz	76	
406-1	Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemassnahmen	76	
GRI 414: 2016	Soziale Bewertung der Lieferanten		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Managementansatz	76	
414-1	Neue Lieferanten, die anhand von sozialen Kriterien bewertet wurden	77	
GRI 416: 2016	Kundengesundheit und -sicherheit		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Managementansatz	77	
416-1	Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und Sicherheit	78	
GRI 417: 2016	Marketing und Kennzeichnung		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Managementansatz	78	
417-1	Anforderungen für die Produkt- und Dienstleistungsinformationen und Kennzeichnung	78	
CRE8	Zertifizierung und Labels	78	
GRI 418: 2016	Schutz der Kundendaten		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Managementansatz	79	
418-1	Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes und den Verlust von Kundendaten	80	
GRI 419: 2016	Sozioökonomische Compliance		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Managementansatz	80	
419-1	Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich	80	



Impressum

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

Gesamtverantwortung | Redaktion

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

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.