SWISS PRIME SITE

2020

INTEGRIERTER GESCHÄFTSBERICHT

Integrierter Geschäftsbericht

4 Wichtigste Zahlen

5 Stärken

6 Vorwort Präsident

8 Bericht CEO

14 Verwaltungsrat

15 Gruppenleitung

16 Erfolgsgeschichte

20 Märkte

22 Engagement und Verantwortung

24 Wesentliche Themen

27 Strategie

28 Geschäftsmodell

30 Segment Immobilien

34 Segment Dienstleistungen

38 Gruppenziele und Roadmap

41 Stakeholder

42 Ökologie

44 Mitarbeitende

46 Risikomanagement

48 TCFD-Bericht

56 GRI-Bericht

84 Kennzahlen der Gruppengesellschaften

90 GRI-Index

96 Erläuterungen zur Umweltkennzahlensammlung

100 Bericht KPMG

103 Informationspolitik

Wichtigste Zahlen

792.9

CHF Mio. Betriebsertrag [1]
–37.0% zum Vorjahr

1728

Mitarbeitende [1]
–73.4% zum Vorjahr

15.3

CHF Mrd. Real Estate Assets under Management
+9.3% zum Vorjahr

610.4

CHF Mio. Gewinn
+0.3% zum Vorjahr

28.6

Prozent Frauen im Verwaltungsrat
unverändert zum Vorjahr

1.7

Mio. m² Mietfläche
+4.3% zum Vorjahr

47.8

Eigenkapitalquote
+7.7% zum Vorjahr

20.0

Prozent Frauen in der Gruppenleitung
+20.0% zum Vorjahr

5.1

Prozent Leerstand
+8.5% zum Vorjahr

19.9

kg CO_2e/m^2 Emissionsintensität des Immobilienportfolios (Scope 1–3)
–7.0% zum Vorjahr

3.0

Absenzrate
–44.4% zum Vorjahr

2.0

CHF Mrd. Projektpipeline
unverändert zum Vorjahr

[1] Verkauf Tertianum Gruppe per 28. Februar 2020

Unsere Stärken auf einen Blick

Ganzheitliches Geschäftsmodell
Swiss Prime Site investiert in hochwertige Grundstücke, Immobilien und Standorte. Zusammen mit Umnutzungen und Entwicklungen ganzer Areale ist dies das Kerngeschäft des Unternehmens. Damit schaffen wir marktkonforme, zukunftsfähige Lebensräume für unsere Kunden und die Gesellschaft als Ganzes.

Nachhaltige Wertschöpfung
Als langfristig orientiertes Unternehmen investieren wir gruppenübergreifend und möglichst auf allen Ebenen der Wertschöpfung in Innovation, um nachhaltig unseren Ressourcenverbrauch zu senken und die langfristige Steigerung des finanziellen Erfolgs zu gewährleisten.

Starke Kundenorientierung
Für Swiss Prime Site stehen die Kunden und ihre Bedürfnisse im Zentrum des Wirkens. Das Unternehmen entwickelt massgeschneiderte Produkte und Lösungen, um langfristig den Ansprüchen der Kunden zu entsprechen, ihre Zufriedenheit zu erhöhen sowie die Bindung zu ihnen zu stärken.

Stabile Finanzierung
Das Unternehmen ist durch Fremd- und Eigenkapital stabil und langfristig finanziert. Die Eigenkapitalquote beträgt 47.8% Das Fremdkapital ist durch die Aufnahme verschiedener Instrumente wie Hypotheken, Darlehen sowie klassischer und nachhaltiger Anleihen, ausgewogen zusammengestellt. Die Belehnungsquote beträgt 41.9%.

Erstklassige Standortqualität
Der Marktwert unserer Qualitätsliegenschaften beträgt CHF 12.3 Mrd. Das Portfolio besteht aus erstklassig gelegenen, wertbeständigen Immobilien mit grösstenteils Büro- und Verkaufsflächen in den bevölkerungsreichsten Regionen und Städten der Schweiz. Die Leerstandsquote beträgt 5.1%.

Attraktive Profitabilität
Das bestehende Portfolio weist eine attraktive Nettorendite von 3.2% auf. Auf Stufe Return on Equity (Profitabilität des Eigenkapitals) erreicht Swiss Prime Site 10.6%. Die Projektpipeline umfasst für die nächsten Jahre zahlreiche Projekte und ein Investitionsvolumen von rund CHF 2 Mrd.

Hohe Liquidität der Aktie
Swiss Prime Site ist mit einer Marktkapitalisierung von über CHF 6 Mrd. das grösste kotierte Schweizer Immobilienunternehmen. Die rund 76 Mio. Namenaktien sind zu 100% im Streubesitz (Free Float) und weisen eine hohe Liquidität an der SIX Swiss Exchange auf.

Ausgewogene Dividendenpolitik
Der Verwaltungsrat verfolgt eine ausgewogene Dividendenpolitik. Die Zielbandbreite der Ausschüttungsquote liegt zwischen 80–100% des adjustierten EPRA EPS. In besonderen Situationen kann der Verwaltungsrat davon abweichen.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Vor ziemlich genau einem Jahr fing für uns alle eine herausfordernde Zeit an. Mitten im Lockdown durfte ich das Präsidium des Verwaltungsrats von Swiss Prime Site übernehmen. Die gesellschaftlichen und politischen Unsicherheiten aufgrund von COVID-19 haben die Bewältigung der Krise nicht einfach gemacht. Für das Management und den Verwaltungsrat lag das Wohl und die Sicherheit der Mitarbeitenden und Kunden im Zentrum des Interesses. Zusammen mit ihnen konnten wir – trotz physischer Distanz – Impulse setzen und dieses ausserordentliche Jahr bewältigen. Swiss Prime Site schliesst das Jahr mit einem guten Betrieblichen Ergebnis von CHF 762.3 Mio. ab. Als Reingewinn resultierten CHF 610.4 Mio. Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung 2021 eine Ausschüttung von CHF 3.35 vor.

Zu Beginn der Krise stand der gesamte Verwaltungsrat in wöchentlichen Telefonkonferenzen mit dem Management-Team in Kontakt. Im Frühsommer haben wir die Kadenz der etwas entspannteren Lage angepasst. Der Führung von Swiss Prime Site ist es gelungen, das Kerngeschäft Immobilien und die Gruppengesellschaften Swiss Prime Site Solutions, Wincasa und Jelmoli gut durch diese Zeit zu lenken.

Im 2. Halbjahr 2020 hat sich der Verwaltungsrat mit den strategischen Hauptthemen von Swiss Prime Site, unter Berücksichtigung der veränderten Marktbedingungen, auseinandergesetzt. Dabei ging es um Fragen der Unternehmensstruktur, Portfoliogrösse und -profitabilität sowie um unternehmerische Hürden und Opportunitäten. Zusammen mit dem Management wurde eine Strategie ausgearbeitet, die sich auf zwei starke Unternehmenssäulen, nämlich Immobilien und Dienstleistungen, abstützt.

Bei der Höhe des Immobilienportfolios von heute rund CHF 12 Mrd. streben wir keine wesentlichen Änderungen an. Allerdings wolllen wir mittels gezielter Initiativen die Profitabilität erhöhen. Daraus sind vier strategische Schwerpunkte entstanden. Erstens soll die attraktive Projektpipeline weiter umgesetzt werden. Dazu gehört die Nutzung des Potenzials aus Verdichtungen und Landreserven wie auch Veräusserungen von Projekten oder Teilen davon im Sinne eines «Capital Recyclings». Zweitens soll die Zusammensetzung der Nutzungsarten im Portfolio angepasst werden. Das Ziel ist es, Risiken zu minimieren und sich agil für Marktveränderungen zu positionieren. Drittens soll das Portfolio aktiv optimiert werden. Dazu gehört, Immobilien weiterzuentwickeln oder wenige suboptimal gelegene Liegenschaften sowie Areale abzustossen, um damit Kapital freizusetzen. Viertens soll der Leerstand weiterhin auf einem tiefen Niveau bleiben. Diese Initiativen werden massgeblich dazu beitragen, die Nettorendite des Kerngeschäfts weiter zu steigern und die Resilienz des dazugehörigen Portfolios zu erhöhen.

Nach der erfolgreichen Veräusserung von Tertianum ist die weitere Profilschärfung das Ziel des Geschäftsbereichs Dienstleistungen. Die dabei wichtigste strategische Entscheidung betrifft die Gruppengesellschaft Swiss Prime Site Solutions. Der Real Estate Asset Manager wird sein Geschäftsmodell in Richtung Fondsprodukte erweitern und die bestehende Dienstleistungspalette dadurch deutlich ausbauen. Aus dieser Strategie soll deutliches Wachstum resultieren. Wincasa wird die Transformation – hin zu einem digitalen Geschäftsmodell – weiter vorantreiben und mittelfristig die Profitabilität wieder deutlich anheben können. Bei Jelmoli wurden verschiedene strategische Varianten geprüft und Massnahmen definiert, damit die Gruppengesellschaft bis 2023 ein ausgeglichenes Resultat erreicht.

Vor fünf Jahren hat Swiss Prime Site einen Erneuerungsprozess auf Stufe Verwaltungsrat gestartet. Meine Nominierung und Wahl, wie auch die anderer Kolleginnen und Kollegen des Gremiums, waren seither das Ergebnis dieser Entwicklung. Dieser Prozess schreitet weiter voran. Mit Freude dürfen wir den Aktionärinnen und Aktionären an der kommenden Generalversammlung Barbara A. Knoflach, als Ersatz für Rudolf Huber, für die Aufnahme ins Gremium vorschlagen.

Ich bin erfreut, nun seit einem Jahr ein dynamisches und innovatives Unternehmen präsidieren zu dürfen. Insbesondere zuversichtlich stimmt mich, dass sich Swiss Prime Site der Nachhaltigkeit stark verpflichtet und diese auf verschiedenen Ebenen der Wertschöpfung verankert. Ein hervorragendes Beispiel dafür ist der im Herbst 2020 lancierte Green Bond. Mit den beiden Geschäftsbereichen verfügen wir über langfristig gutes Potenzial und ein robustes Geschäftsmodell, welches auch in schwierigen Zeiten – wie wir sie 2020 erlebt haben – widerstandsfähig bleibt. Deshalb schaue ich mit Optimismus und Zuversicht in die Zukunft.

Ich danke Ihnen, werte Aktionärinnen und Aktionäre, Kunden und Partner, für das Vertrauen und die Unterstützung. Mein Dank gilt ebenfalls allen Mitarbeitenden und dem Management der gesamten Swiss Prime Site-Gruppe.

Ton Büchner, Verwaltungsratspräsident

Ein erfolgreiches Jahr im Zeichen der Pandemie

Mit 2020 ist ein Jahr zu Ende gegangen, das uns als Menschen und als Gemeinschaft viel abverlangt und vor so manche Herausforderungen gestellt hat. Die COVID-19-Pandemie und die damit verbundenen Implikationen hatten bedeutenden Einfluss auf unser gesellschaftliches Leben und unsere Wirtschaft. Das daraus entstandene «Beben» war unmittelbar in der Schweizer Immobilienbranche wie auch bei uns als grösste kotierte Immobiliengesellschaft deutlich zu spüren. Die Krise hat uns aber gleichzeitig Möglichkeiten geboten: Swiss Prime Site hat rasch und unkompliziert mit Kunden interagiert und Lösungen gefunden. Interne Prozesse wurden mit und für die Mitarbeitenden optimiert sowie die Immobilienprojekte trotz erschwerten Bedingungen gut vorwärtsgebracht.

Allen widrigen Umständen zum Trotz konnte Swiss Prime Site das Geschäftsjahr 2020 erfolgreich abschliessen und insgesamt gute Resultate erreichen. Einen wichtigen Meilenstein stellte der – im 1. Quartal des Berichtsjahres erfolgte – strategische Verkauf der Tertianum Gruppe dar. Beeinflusst von dieser strukturellen Veränderung innerhalb der Gruppe resultierte ein Betriebsertrag von CHF 792.9 Mio. [CHF 1 258.8 Mio.]. Das Betriebliche Ergebnis (EBIT) konnte hingegen um 21.3% auf CHF 762.3 Mio. verbessert werden. Der erwähnte Verkauf von Tertianum trug mit CHF 204.2 Mio. wesentlich zum erfreulichen Ergebnis bei. Ebenso darin enthalten sind Neubewertungen des Immobilienportfolios von netto CHF 203.4 Mio. [CHF 203.4 Mio.]. Ein, in Anbetracht der ökonomischen und gesellschaftlichen Unsicherheiten, beeindruckender Wert. Zeigt dies doch exemplarisch die hohe Standortqualität des Portfolios. Insgesamt beträgt der Fair Value aller Immobilien im Eigentum von Swiss Prime Site per Ende 2020 CHF 12.3 Mrd. Auf Stufe Reingewinn erwirtschaftete das Unternehmen CHF 610.4 Mio. [CHF 608.5 Mio.]. Während 2019 die Auflösung von latenten Steuerverbindlichkeiten aufgrund kantonaler Steuersatzsenkungen noch mit CHF 172.5 Mio. positiv zu Buche schlugen, betrug dieser Wert 2020 noch lediglich CHF 7.1 Mio. Unter Ausklammerung des Effekts aus Neubewertungen und sämtlichen latenten Steuern stieg der Gewinn der Gruppe um 51.0% auf CHF 476.6 Mio. gegenüber dem Vorjahr.

Coronavirus und die Folgen

Das Geschäftsjahr 2020 startete mit positiven Vorzeichen. Die Berichterstattung über ein neuartiges «Coronavirus» in Asien nahm erst deutlich zu, als sich dieses in Europa und mit Italien in unserer unmittelbaren geografischen Nachbarschaft zu verbreiten begann. Das Virus, die Ansteckungszahlen und der mögliche Einfluss auf die Wirtschaft und Gesellschaft der Schweiz wurden zu einem medialen Hauptthema, als Ende Februar die ersten Erkrankungen im Tessin auftraten. Die ein paar Wochen später seitens nationaler und internationaler Politik ausgerufenen Schutzmassnahmen für die Bevölkerung hatten weitreichende Folgen für die wirtschaftliche Entwicklung der Schweiz und auch des Immobilienmarktes. Versammlungsverbote, Schul- und Ladenschliessungen sowie die dringende Empfehlung zu Hause zu bleiben und ebenso von zu Hause aus zu arbeiten, brachten das öffentliche Leben für rund zwei Monate zum Stillstand. Erst ab Ende April und per Mitte Mai sowie Anfang Juni traten Lockerungsschritte in Kraft. Damit verbunden setzte eine erste zarte «Normalisierungsphase» ein. Die Pandemie und die damit zusammenhängenden Verordnungen der Politik hatten jedoch gravierenden Einfluss auf die ökonomische Leistung des Landes. Viele Unternehmen und insbesondere Selbständige mussten sich mit Notkrediten des Bundes über Wasser halten.

Für Swiss Prime Site und die Gruppengesellschaften Swiss Prime Site Immobilien, Swiss Prime Site Solutions, Wincasa und Jelmoli hatten die strikten Massnahmen grosse Bedeutung. Zumeist waren Arbeitsprozesse und allgemeine Abläufe davon betroffen und mussten teilweise komplett neu aufgesetzt werden. Andererseits wurde beispielsweise bei Jelmoli beinahe der gesamte operative Betrieb während des Lockdowns stillgelegt. Die Verordnungen des Bundes hatten auf die einzelnen Gruppengesellschaften wie auch auf das operative Ergebnis der Gruppe einen signifikanten Einfluss. Swiss Prime Site hat nach den ersten Krankheitsfällen in der Schweiz die Arbeitsgruppe «Corona» gebildet. Entscheidungstragende aus Swiss Prime Site Immobilien, Swiss Prime Site Solutions, Wincasa und Jelmoli sowie wichtigen Stabsstellen waren darin vertreten. Das Ziel der Arbeitsgruppe ist es, die Gesundheit möglichst aller Mitarbeitenden zu gewährleisten und gleichzeitig die Geschäftsprozesse sicherzustellen. Dazu wurde den Belegschaften der Gruppengesellschaften nach Möglichkeit Home- bzw. Splitoffice empfohlen oder teilweise angeordnet. Die aufgrund des Lockdowns entstandenen insgesamt über 3000 Mieteranfragen, die bei Swiss Prime Site Immobilien, Swiss Prime Site Solutions und Wincasa eingereicht wurden, konnten – trotz erschwerenden politischen Rahmenbedingungen – zu einem hohen Grad individuell bearbeitet und für alle Parteien zufriedenstellend gelöst werden. Der Grossteil

der Anfragen wurde von Mietern der Nutzungsarten Non-Food Retail, Gastronomie und Hotellerie gestellt. Der Mehrheit der Kunden konnte mit Stundungen und damit einem Zeitgewinn geholfen werden. Zu einer substanziellen Hilfeleistung in Form von graduellen Mieterlassen oder -nachlässen wurde Kunden mit monatlichen Mietzinsen bis zu CHF 5000 bzw. CHF 15 000 geholfen. Dadurch hat Swiss Prime Site auf Mieteinnahmen verzichtet, um wichtigen und stark betroffenen Mietergruppen eine Hilfe in schwerer Zeit sein zu können. Insgesamt konnten gruppenweit beinahe alle gestellten Begehren individuell gelöst werden. Jelmoli musste bis auf die Lebensmittelabteilung alle Flächen schliessen und alle in den Warenverkauf involvierten Mitarbeitenden zur Kurzarbeit anmelden. Die beinahe Totalschliessung des Premium Department Stores für zwei Monate hatte weitreichende Konsequenzen auf den Umsatz und das Ergebnis. Obwohl ein beträchtlicher Erholungseffekt ab Mitte Jahr einsetzte, konnte der verursachte Rückstand im Berichtsjahr nicht mehr wettgemacht werden.

«Allen widrigen Umständen zum Trotz konnte Swiss Prime Site das Geschäftsjahr 2020 erfolgreich abschliessen und insgesamt gute Resultate erreichen.»

Im Herbst 2020 setzte die sogenannte «2. Welle» der Pandemie ein. Diese hatte für einzelne Regionen (insbesondere Westschweiz) und Wirtschaftszweige (Sport- und Kulturveranstaltungen) einschneidende Konsequenzen zur Folge. Allgemein betrachtet hatten sich die wirtschaftlichen Aussichten, aufgrund der vergleichsweise akzeptablen Einschränkungen des öffentlichen Lebens, nicht weiter eingetrübt, sodass die Mitte Jahr für das Berichtsjahr in Aussicht gestellten Resultate erwirtschaftet werden konnten.

Segment Immobilien

In Anbetracht der Umstände entwickelte sich der Geschäftsbereich Immobilien im Berichtsjahr gut. Der Betriebsertrag erreichte CHF 482.9 Mio. [CHF 519.5 Mio.]. Der Rückgang des Mietertrages auf CHF 431.0 Mio. (–1.4%) erklärt sich durch das Entgegenkommen gegenüber Mietern, welche stark von der Pandemie betroffen waren. Auf Stufe Betriebliches Ergebnis erreichte der Geschäftsbereich einen EBIT von CHF 555.0 Mio. [CHF 572.9 Mio.]. Darin enthalten sind auch Gewinne aus verkauften Bestands- und Entwicklungsobjekten in der Höhe von CHF 34.8 Mio. Der Marktwert des Immobilienportfolios stieg auf CHF 12.3 Mrd. Der Anstieg um CHF 557.2 Mio. beruht einerseits auf abgeschlossenen und in den Bestand aufgenommenen Projekten wie auch auf den erwähnten beträchtlichen Neubewertungsgewinnen. Der Leerstand des Portfolios hat sich gegenüber Vorjahr von 4.7% auf 5.1% erhöht, konnte allerdings gegenüber dem Stand per Halbjahr von 5.4% wieder deutlich gesenkt werden. Damit wurde das Teilziel erreicht, die Leerstandsquote wieder in Griffweite von 5% zu senken. Denn moderne, flexible und optimal gelegene Standorte für verschiedene Nutzungsarten blieben trotz des Lockdowns für Mieter interessant und wurden nachgefragt. Insgesamt konnte Swiss Prime Site 2020 rund 85 000 m² (5.1% der Gesamtflächen) erstmalig oder wiedervermieten sowie auslaufende Verträge neu verhandeln und verlängern. Ebenso haben wir das ganze Jahr hindurch Grossflächen in abgeschlossenen Projekten an Ankermieter übergeben können. Das YOND in Zürich ist bis auf zwei Kleinflächen komplett vermietet. Nachdem über 140 Mieter in der Schönburg in Bern ihre Wohnungen übernehmen konnten, komplettierten das Areal im Frühling ein Hotel sowie ein Lebensmittelladen und ein Fitnesscenter. Im Norden der Stadt Basel machte das Grossprojekt «Stücki Park» weitere wichtige Fortschritte. Mit der Fertigstellung des Stücki Village, des Multiplexkinos, der verbindenden Passerelle und den ersten beiden neuen Labor- und Bürogebäude sind Meilensteine erreicht worden, um das Areal nachhaltig für eine erfolgreiche Zukunft zu positionieren. Auch im JED in Schlieren wurden den beiden Ankermietern Zühlke und Halter vereinbarungsgemäss die attraktiven und modernen Flächen übergeben. Die Baubewilligung für den Neubau wurde erteilt. Um die Nachhaltigkeit des bereits ohne Lüftung, Kühlung und Heizung geplanten Gebäudes weiter zu steigern, wird der Bau mit dem Sekundärbaustoff «zirkulit» erstellt. Es handelt sich dabei um den ersten massenfähigen Recycling-Beton der Schweiz. Um die Attraktivität und Bekanntheit des JED weiter zu steigern, wurde ein umfassendes Event- und Gastrokonzept erarbeitet wie auch die ans Areal angrenzende Tramhaltestelle, in Absprache mit der Stadt Schlieren, in «JED» umbenannt. Das West-Log in Zürich wurde vom Ankermieter Elektro-Material AG im 2. Halbjahr in Betrieb genommen.

«Der Leerstand des Portfolios konnte von 5.4% im Halbjahr auf 5.1% deutlich gesenkt werden. Damit wurde das Teilziel erreicht, die Leerstandsquote wieder in Griffweite von 5% zu senken.»

Die sich im Bau befindenden Projekte konnten trotz der einzigartigen Umstände des Geschäftsjahres 2020 beinahe ohne Verzögerungen weiter umgesetzt werden. Innerhalb der Projektpipeline befinden sich per Ende des Berichtsjahres Projekte mit einem Investitionsvolumen (inkl. Landanteil) von CHF 1 080 Mio. im Bau. Weitere Projekte mit einem Investitionsvolumen (inkl. Landanteil) von CHF 640 Mio. sind in der Entwicklung. Für die Projekte Alto Pont-Rouge in Genf, JED Neubau in Schlieren, Stücki Park II in Basel und Tertianum in Lugano-Paradiso liegen rechtskräftige Baubewilligungen vor. Die Vermarktungsaktivitäten konnten 2020 wegen der besonderen Lage nicht vollumfänglich umgesetzt werden. Aufgrund der Attraktivität der Liegenschaften und Areale geht Swiss Prime Site davon aus, dass die Flächen vom Markt gut absorbiert werden. Für den Umbau des Gebäudes an der Zürcher Müllerstrasse, das bereits vermietet ist, wurde das Baugesuch eingereicht. Der Architekturwettbewerb für die neue Entwicklung auf dem Maag Areal in Zürich hat stattgefunden. Nun werden zwei Eingaben eingehend geprüft. Ein Entscheid dazu wird im 1. Halbjahr 2021 erwartet.

Segment Dienstleistungen

Der kumulierte Betriebsertrag des Geschäftsbereichs, bestehend aus den Gruppengesellschaften Swiss Prime Site Solutions, Wincasa und Jelmoli sowie für zwei Monate Tertianum, erreichte CHF 378.2 Mio. Die signifikante Differenz zum Vorjahr ist auf zwei Sondereffekte zurückzuführen. Einerseits wurde Tertianum per Ende Februar 2020 veräussert und dekonsolidiert. Andererseits wurde die Umsatzentwicklung von Jelmoli durch die Pandemie und den damit zusammenhängenden Lockdown bzw. Schliessung des Premium Department Stores deutlich beeinträchtigt. Das Betriebsergebnis (EBIT) betrug CHF 207.3 Mio. im Vergleich zu CHF 55.5 Mio. 2019. Zu diesem ausserordentlich positiven Resultat führte der Veräusserungserfolg von CHF 204.2 Mio. aus der Transaktion der Tertianum Gruppe.

Der Real Estate Asset Manager Swiss Prime Site Solutions hat im Berichtsjahr sein Profil nochmals deutlich geschärft, sich organisatorisch mit weiteren Experten verstärkt und begonnen, die geplante Dienstleistungen Schritt für Schritt für den bestehenden Kunden auszuweiten. Darüber hinaus wurde der Entschluss gefasst, die Produktepalette weiter auszubauen. Mittels insgesamt drei Emissionen und darauf basierenden Akquisitionen sowie durch die Konsolidierung von immoveris konnten die Assets under Management von CHF 2.3 Mrd. per Ende 2019 auf CHF 3.0 Mrd. erhöht werden.

Der integrale Immobiliendienstleister Wincasa konnte die bewirtschafteten Vermögen in einem angespannten Markt auf CHF 72.0 Mrd. steigern. Dies ist eine beachtliche Leistung im Lichte der aktuellen Situation. Die Pandemie hinterliess ebenfalls deutliche Spuren in der Erfolgsrechnung der Gruppengesellschaft. Die Bearbeitung der über 2000 Mieterbegehren konnte nur mit bedeutendem Mehraufwand und damit verbundenen Personalkosten bewältigt werden. Gleichzeitig ist die gesamte Organisation in die fortdauernde Transformation und Digitalisierung des Geschäftsmodells involviert. Dabei werden zwei Hauptziele verfolgt. Einerseits sollen im Bereich der Wohnnutzung die Dienstleistungen stark vereinfacht, modernisiert und automatisiert werden. Andererseits wird bei Grosskunden das Dienstleistungsspektrum im Bereich von Arealen und Center Management erweitert.

«Die im Herbst ausgearbeiteten Änderungen haben zum Ziel, die Swiss Prime Site-Gruppe weiterhin nachhaltig und gegenüber Marktverwerfungen sowie weiteren möglichen aussergewöhnlichen Ereignissen resilienter zu machen.»

Jelmoli hat sich, neben der Bewältigung der Pandemie, einer Überprüfung der Strategie unterzogen und daraus folgend weiter an ihrem Sortiment, dem Kundenfokus und Auftritt gearbeitet. Unter der neuen Leitung sind beachtliche Veränderungen erfolgt, deren Einfluss sich bereits 2021 zeigen dürfte. Neben dem Hauptsitz in Zürich betreibt Jelmoli seit 2020 neu zwei kleinere Standorte am Flughafen Zürich. Aufgrund der Pandemie wurden diese teilweise kurz nach der Inbetriebnahme geschlossen (Airside) oder komplett zeitverzögert eröffnet (Circle). Die geplante Initiierung des neuen Onlinestores wurde auf Frühling 2021 verschoben. Von diesen drei neuen «Standorten» erhofft sich das Management von Jelmoli deutliche Impulse für den operativen Betrieb und die damit zusammenhängenden Resultate.

Strategische Adaption

Der Verwaltungsrat von Swiss Prime Site hat in Zusammenarbeit mit dem Management die strategische Ausrichtung der Gruppe angepasst. Diese Adaption war nach dem erfolgreichen Verkauf von Tertianum absehbar und hat mit dem Verlauf dieses aussergewöhnlichen Jahres 2020 weiter an Fahrt gewonnen. Die im Herbst ausgearbeiteten Änderungen haben zum Ziel, die Swiss Prime Site-Gruppe weiterhin nachhaltig und gegenüber Marktverwerfungen sowie weiteren möglichen ausserge-

wöhnlichen Ereignissen resilienter zu machen. Konkret wurde verabschiedet, das Portfolio aus erstklassigen, wertbeständigen und attraktiven Immobilien stabil bei rund CHF 12 Mrd. zu belassen und die Qualität der Erträge durch verschiedene Massnahmen zu erhöhen. Aufseiten des Kerngeschäfts wird die Pipeline wie geplant umgesetzt. Die meisten Projekte werden ins Portfolio übernommen, um dadurch die Mieterträge zu steigern. Teilweise werden bei sich bietender Opportunität, Entwicklungen wie auch nicht mehr zum Portfolio passende Objekte veräussert und damit das vorhandene Kapital noch profitabler «rezykliert». Zwei weitere Initiativen betreffen die Zusammensetzung der Nutzungsarten (Reduktion Anteil Retail) und den mittelfristig deutlichen Abbau des Leerstands.
Im Segment Dienstleistungen wird künftig grosser Fokus auf Real Estate Asset Management und die Gruppengesellschaft Swiss Prime Site Solutions gelegt. Durch Wachstum der bestehenden Anlageprodukte und den Ausbau der Produktepalette soll der Beitrag zur Gruppe in den kommenden Jahren bedeutend gestärkt werden. Die Transformation von Wincasa und die daraus resultierenden Verbesserungen der operativen Exzellenz sollen den Dienstleister zur gewohnten Profitabilität zurückführen. Der Ausbau der Standorte von Jelmoli und weitere operative Schritte werden mittelfristig zu einem ausgeglichenen Resultat des Premium Department Stores führen.

«Für das Geschäftsjahr 2021 und darüber hinaus geht das Management von Swiss Prime Site davon aus, dass die Marktchancen für Büroflächen intakt bleiben.»

Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2021 und darüber hinaus geht das Management von Swiss Prime Site davon aus, dass die Marktchancen für Büroflächen intakt bleiben. Diese Einschätzung für die Schweiz basiert auf den kürzesten Pendlerzeiten in Europa, einer bereits vor der Pandemie auf neue Arbeitsmodelle adaptierten Belegungsquote bei Büroflächen und dem Bedarf nach mehr Distanz und Allgemeinflächen. Herausfordernd bleibt die Situation bei Retailnutzungen. Hier geht Swiss Prime Site davon aus, dass stationärer Handel an guten Standorten weiterhin nachgefragt sein wird. Das Flächenportfolio Retail ist primär an Premiumlagen gelegen. Falls sich mittelfristig die allgemeine Lage für den Tourismus normalisiert, werden sich für Hotellerie und Events wieder gute Chancen bieten.

Swiss Prime Site erwartet aufgrund der im Vorjahr abgeschlossenen und grösstenteils vollvermieteten Entwicklungsprojekte im Geschäftsjahr 2021 einen Anstieg des Mietertrags unter Vorbehalt unvorhersehbarer Verwerfungen in Zusammenhang mit der Corona-Pandemie. Der Leerstand im Portfolio wird auf unter 5% gesenkt. Mittelfristig hält Swiss Prime Site an den im Oktober 2020 kommunizierten Zielen fest.

René Zahnd, CEO

Verwaltungsrat

Ton Büchner
Präsident
Unabhängiges Mitglied seit 24.03.2020 [3]

Mario F. Seris
Vizepräsident
Unabhängiges Mitglied seit 27.04.2005 [3]

Dr. Barbara Frei-Spreiter
Unabhängiges Mitglied seit 27.03.2018 [2]

Thomas Studhalter
Unabhängiges Mitglied seit 27.03.2018 [1]

Christopher M. Chambers
Unabhängiges Mitglied seit 22.10.2009 [1, 2]

Dr. Rudolf Huber
Unabhängiges Mitglied seit 29.04.2002 [1]

Gabrielle Nater-Bass
Unabhängiges Mitglied seit 26.03.2019 [2]

Der Verwaltungsrat von Swiss Prime Site setzt sich aus Persönlichkeiten der Schweizer Wirtschaft zusammen. Die langjährige Erfahrung der einzelnen Mitglieder auf verschiedenen Gebieten führt zu einer ausgewogenen und langfristigen Orientierung des Gremiums.

[1] Prüfungsausschuss
[2] Nominations- und Vergütungsausschuss
[3] Anlageausschuss

Gruppenleitung

René Zahnd
CEO Swiss Prime Site

Markus Meier
CFO Swiss Prime Site

Peter Lehmann [1]
CEO Swiss Prime Site Immobilien

Anastasius Tschopp [2]
CEO Swiss Prime Site Solutions

Oliver Hofmann
CEO Wincasa

Nina Müller
CEO Jelmoli

Die Gruppenleitung von Swiss Prime Site setzt sich aus den Geschäftsführern der Gruppengesellschaften Swiss Prime Site Immobilien, Swiss Prime Site Solutions, Wincasa und Jelmoli sowie dem CEO und dem CFO der Gruppe zusammen.

Martin Kaleja [2]
CEO Swiss Prime Site Immobilien

[1] bis 31.12.2020
[2] ab 01.01.2021

Unsere Erfolgsgeschichte

Swiss Prime Site wurde 1999 gegründet. Das Unternehmen ist die grösste börsenkotierte Immobiliengesellschaft der Schweiz und weist ein Immobilienportfolio im Wert von aktuell CHF 12.3 Mrd. auf. Inklusive Swiss Prime Site Solutions werden total CHF 15.3 Mrd. Real Estate Assets verwaltet.

Durch Akquisitionen, Entwicklungen, Umnutzungen und den starken Fokus auf hervorragende Standorte baut Swiss Prime Site das Portfolio kontinuierlich aus. Zu den wichtigsten Akquisitionen bisher zählte der Erwerb der Maag Holding (2004) mit dem Maag-Areal in Zürich-West. Darauf wurden der Prime Tower und die umliegenden Gebäude erstellt. Der Zukauf von Jelmoli (2009) verdoppelte den Wert des Immobilienbestands. Weiter wurden durch bedeutende Entwicklungen wie YOND in Zürich und Espace-Post in Bern oder Umnutzungen ehemaliger Büroflächen (zum Beispiel Motel One in Zürich und Schönburg in Bern) weiteres Wachstum und Wert generiert sowie Premiumlagen geschaffen. Zusammen mit Swiss Prime Site Solutions (Real Estate Asset Management für Dritte) verwaltet Swiss Prime Site ein Immobilienvermögen von total CHF 15.3 Mrd. (Stand: 31. Dezember 2020).

Real Estate Assets under Management
in Mrd. CHF

Prime Tower, Zürich

Jelmoli, Zürich

SkyKey, Zürich

YOND, Zürich

Opus, Zug

Stücki Park, Basel

EspacePost, Bern

Schönburg, Bern

Rue du Rhône 48–50, Genf

Unsere Märkte, unser Engagement, unsere wesentlichen Themen

Unsere Märkte

Der Schweizer Immobilienmarkt ist für die Swiss Prime Site-Gruppe und das Kerngeschäft Immobilien massgebend. Die wichtigsten Einflussfaktoren für das Unternehmen sind der Miet-, Transaktions- und Kapitalmarkt. Weitere bedeutende Impulse kommen vom Detailhandel und von der Nachfrage nach Dienstleistungen für Real Estate Asset und Property Management.

Mietmarkt

Dank kurzen Pendlerzeiten erholte sich die Mobilität der Schweizer Bevölkerung nach dem Lockdown im Frühjahr 2020 im Vergleich zu Europa sehr schnell. Büroflächen erfreuten sich im Verlauf des Jahres wieder einer regen Nutzung. Steigende Platzbedürfnisse pro Mitarbeitenden und mehr Allgemeinflächen werden den künftig höheren Anteil von Homeoffice kompensieren. Aus diesen Gründen dürfte der Schweizer Büromarkt insgesamt stabil bleiben. Swiss Prime Site verfügt über Detailhandelsimmobilien an gut frequentierten Zentrumslagen, die sich weiterhin hoher Frequenzen und einer regen Nachfrage erfreuen. Die Verkaufsfläche von Jelmoli konnte mit langfristig attraktiven Standorten am Flughafen Zürich und im «The Circle» erweitert werden. Anspruchsvoll präsentiert sich hingegen aufgrund der Pandemie und fehlender Touristen die Lage bei Gastronomieflächen und den sechs zu Swiss Prime Site gehörenden Stadthotels. In enger Abstimmung mit den Mietern wird hier nach Lösungen gesucht. Der Bedarf für die städtische Feinverteilung von Waren dürfte weiterhin stark ansteigen und damit für Swiss Prime Site zusätzliche Opportunitäten schaffen. Das Unternehmen sieht für die Stadtlogistik grosse Chancen und investiert deshalb in Genf und Zürich in zwei vielversprechende Projekte.

Transaktionsmarkt

In den letzten Jahren führte die starke Nachfrage nach Renditeliegenschaften zu bedeutenden Wertsteigerungen bei Bestandsobjekten. Gleichzeitig fand eine Kompression der Renditen auf dem Transaktionsmarkt statt. 2020 reduzierten sich die Renditen für erstklassige Büroliegenschaften weiter. Währenddessen entwickelten sie sich bei den Detailhandelsimmobilien seitwärts. Der Hauptgrund für die anhaltend hohe Transaktionsbereitschaft ist bei der nationalen und internationalen Geldpolitik zu finden, welche mit verschiedenen Massnahmenpaketen und Leitzinssenkungen auf die Coronakrise reagierte. Swiss Prime Site nutzte das grosse Interesse nach Anlageliegenschaften und konnte gewinnbringende Verkäufe erzielen. Zusätzlich investierte das Unternehmen in eigene Immobilienentwicklungen, die im Unterschied zum umkämpften Transaktionsmarkt überdurchschnittliche Nettorenditen von rund 5% erbringen.

Kapitalmarkt

Im Gegensatz zu den direkten haben die indirekten Immobilienanlagen aufgrund der Coronakrise einen Einbruch erlitten und sich im Jahresverlauf nur bedingt davon erholen können. Die Auswirkungen der Pandemie lasteten ebenfalls auf den Aktienkursen. Im Verlaufe des Jahres musste die Swiss Prime Site-Aktie, wie viele andere Titel auch, Einbussen hinnehmen, sodass Ende Jahr eine negative Jahresperformance von –19.2% [2019: +47.0%] resultierte. Langfristig generierte die Swiss Prime Site-Aktie seit dem Börsengang 2000 mit einer durchschnittlichen jährlichen Performance von +7.3% sowohl im Sektor- als auch im Marktvergleich eine überdurchschnittliche Rendite. Im 4. Quartal 2020 hellte sich nach der Bekanntgabe der ersten wirksamen Impfstoffe das Kapitalmarktumfeld auf. Swiss Prime Site nutzte diesen Zeitpunkt zur Emission einer nachhaltigen Anleihe im Betrag von CHF 300 Mio. Die Anleihe wurde als «Green Bond» emittiert. Damit ist es Swiss Prime Site gelungen, eine attraktive langfristige Refinanzierung zu realisieren und gleichzeitig die Finanzierungsstruktur weiter zu diversifizieren.

Real Estate Asset Management

Der Absatz von Real Estate Asset Management Dienstleistungen bleibt ein struktureller Wachstumsmarkt. Das bereits tiefe Zinsumfeld dürfte durch die anhaltend expansive Geldpolitik der Notenbanken für längere Zeit auf diesem Niveau verharren. Dies dürfte die Nachfrage nach innovativen und renditeträchtigen Anlagelösungen im Immobiliensektor weiter unterstützen. Die Swiss Prime Anlagestiftung, deren Vermögen durch Swiss Prime Site Solutions verwaltet werden, konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr verschiedene Emissionen für nationale und internationale Investitionen durchführen. Damit ist es dem Real Estate Asset Manager gelungen, sowohl die Assets under Management als auch die Produktepalette sowie Investorenbasis deutlich zu erweitern.

Property Management

Erfolgreiche integrale Immobilien-Dienstleister bieten Lösungen entlang des gesamten Immobilien-Lebenszyklus an. Chancen ergeben sich für agile Property Manager, die einen hohen Automatisierungs- und Digitalisierungsgrad aufweisen. Eigentümerportale sowie Mieter- bzw. Areal-Applikationen gehören zu einer modernen, attraktiven Angebotspalette. Wincasa treibt zusammen mit streamnow diese Entwicklungen voran. Gleichzeitig zeigen die Erfahrungen aus der aktuellen Pandemie, dass ein direkter Kontakt sowohl zu Immobilieneigentümern als auch zu Mietern ausschlaggebend ist, um individuelle Lösungen zu finden. Dies verlangt nach einer optimalen Balance zwischen Standardisierung und Individuallösungen. Damit soll Vertrauen gefördert und die Rentabilität nachhaltig sichergestellt werden.

Mietmarkt: Entwicklung der Preise und angebotenen Flächen

Büroflächen: Mietpreisentwicklung

Zürich Basel Genf Schweiz Mittelstädte

(Mietpreisabschlüsse, qualitätsbereinigter Index
1. Quartal 2020 = 100)

Büro

Verkauf

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

Angebotene Flächen (in Mio. m² pro Quartal)

Transaktionsmarkt: Entwicklung der Spitzen-Anfangsrenditen

Büro

Zürich Genf Bern Basel Lausanne

Verkauf

Zürich Genf Bern Basel Lausanne

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

Quellen: Credit Suisse, Wüest Partner, Swiss Prime Site, Thomson Datastream

Engagement und Verantwortung

Nachhaltigkeit ist ein integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie von Swiss Prime Site. Das Unternehmen engagiert sich im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit für die Transformation hin zu einer Wirtschaft und Gesellschaft, die auf die Partnerschaft zwischen unterschiedlichen Akteuren baut und in der unternehmerischer Erfolg, menschliches Wohlergehen und ein schonender Umgang mit natürlichen Ressourcen Hand in Hand gehen.

Langfristige Ausrichtung an den Sustainable Development Goals (SDGs)

Swiss Prime Site setzt sich langfristige Ziele und orientiert sich dabei an der Energiestrategie 2050 des Bundes, dem Pariser Klimaabkommen und den Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen. Die 17 SDGs werden von Swiss Prime Site als Bezugssystem genutzt, um ihr Engagement in den Kontext der globalen nachhaltigen Entwicklung einzubetten. Der Fokus liegt auf sieben wesentlichen Zielen, zu deren Erreichung Swiss Prime Site durch die Wahrnehmung ihrer Verantwortung im Kerngeschäft beitragen kann: SDG 4 (Hochwertige Bildung), SDG 8 (Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum), SDG 9 (Industrie, Innovation und Infrastruktur), SDG 11 (Nachhaltige Städte und Gemeinden), SDG 12 (Verantwortungsvoller Konsum und Produktion), SDG 13 (Massnahmen zum Klimaschutz), SDG 17 (Partnerschaften zur Erreichung der Ziele).

Die relevanten Sustainable Development Goals spiegeln sich auch in den von Swiss Prime Site bestimmten wesentlichen Themen, welche die Basis für das integrierte Management von finanziellen und nicht-finanziellen Aspekten sowie die integrierte Berichterstattung bilden.

Verantwortung übernehmen für sichere, widerstandsfähige und nachhaltige Städte und Siedlungen

Swiss Prime Site erachtet das SDG 11 (Nachhaltige Städte und Gemeinden) als geeignetes Leitmotiv ihrer unternehmerischen Verantwortung und setzt sich für sichere, widerstandsfähige und nachhaltige Städte und Siedlungen ein. Einerseits widerspiegelt es die Unternehmensvision, nachhaltige Lebensräume zu gestalten. Andererseits lassen sich mehrere Trends darunter einordnen, die das Kerngeschäft massgeblich beeinflussen. Dazu gehören beispielsweise Urbanisierung, Intergenerationalität sowie die klimaadaptierte Gestaltung von Lebensräumen.

Swiss Prime Site ist sich bewusst, dass ein bedeutungsvoller Beitrag zum SDG 11 nur geleistet werden kann, wenn das Unternehmen auf seine Stärken baut. Dazu gehört ein klarer Fokus auf die Kundenbedürfnisse, die Förderung der Mitarbeitenden und einer innovativen Arbeitskultur sowie Investitionen zur Steigerung der Energieeffizienz und zur Reduktion der CO_2-Emissionen. Basierend auf diesen Pfeilern entwickelte Swiss Prime Site gruppenweite, strategische Ziele, die in den Gruppengesellschaften weiter operationalisiert werden und so den Weg in eine erfolgreiche, nachhaltige Zukunft weisen.

«Die Integration der wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte im Gschäftsmodell ist nicht nur unternehmerisch sinnvoll, es widerspiegelt auch das Verständnis von Swiss Prime Site hinsichtlich der Wahrnehmung der generationenübergreifenden Verantwortung zur Schaffung und Gestaltung von nachhaltigem Lebensraum!»

Martin Pfenninger
Head Group Sustainability Swiss Prime Site

LESEN SIE MEHR ÜBER DIE LEBENSRÄUME VON MORGEN

SDG	Zielformulierung UNO	Kapital	Wesentliche Themen Swiss Prime Site
4 QUALITY EDUCATION	Inklusive, gleichberechtigte und hochwertige Bildung gewährleisten und Möglichkeiten lebenslangen Lernens für alle fördern	Mitarbeitende	– Mitarbeiterentwicklung und -zufriedenheit – Arbeitssicherheit, Gesundheit und Wohlbefinden
8 DECENT WORK AND ECONOMIC GROWTH	Dauerhaftes, breitenwirksames und nachhaltiges Wirtschaftswachstum, produktive Vollbeschäftigung und menschenwürdige Arbeit für alle fördern	Finanzen	– Risikomanagement und verantwortungsvolle Unternehmensführung – Ertragssteigerung und attraktive Aktie
9 INDUSTRY, INNOVATION AND INFRASTRUCTURE	Eine widerstandsfähige Infrastruktur aufbauen, breitenwirksame und nachhaltige Industrialisierung fördern und Innovationen unterstützen	Innovation	– Unternehmenskultur, Reputation und Image – Marktorientierung – Innovationskultur und Partnerschaften – Datennutzung & Datenschutz
11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES	Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten	Infrastruktur	– Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung – Optimale Anbindung von Liegenschaften – Prozessoptimierung und Kostenreduktion
12 RESPONSIBLE CONSUMPTION AND PRODUCTION	Nachhaltige Konsum- und Produktionsmuster sicherstellen	Ökologie	– Nachhaltige Beschaffung/Lieferketten – Kreislaufwirtschaft
13 CLIMATE ACTION	Umgehend Massnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen	Ökologie	– Ressourcenverbrauch und CO_2-Emissionen – Gebäudezertifizierungen und klimaadaptiertes Bauen
17 PARTNERSHIPS FOR THE GOALS	Umsetzungsmittel stärken und die globale Partnerschaft für nachhaltige Entwicklung mit neuem Leben erfüllen	Stakeholder	– Kundenorientierung – Investor Relations Management

Wesentliche Themen

Im Rahmen einer umfassenden Wesentlichkeitsanalyse bestimmte Swiss Prime Site 2019 zum zweiten Mal nach 2017, welche Themen für die Weiterentwicklung des integrierten Managements von besonderer Bedeutung sind. Damit schuf das Unternehmen die Basis für die Integration wichtiger finanzieller und nichtfinanzieller Themen in das Management der Gruppe und definierte den strategischen Fokus der integrierten Berichterstattung (GRI 102-49).

Vorgehen zur Bestimmung der wesentlichen Themen
Bei der Wesentlichkeitsanalyse galt es zu beurteilen, wie wichtig das jeweilige Thema für die verschiedenen Stakeholder, für den Geschäftserfolg von Swiss Prime Site sowie hinsichtlich der Auswirkungen des Unternehmens auf die nachhaltige Entwicklung ist. Mit Beurteilung der Geschäftsrelevanz als dritte Dimension wird sichergestellt, dass die wesentlichen Themen eng mit dem Kerngeschäft verknüpft sind und in das strategische Management integriert werden können.

Swiss Prime Site ordnete die nach ihrer Wesentlichkeit bewerteten Themen nach den sechs Kapitalien des International Integrated Reporting Council (IIRC). Der Kapitalienansatz widerspiegelt den umfassenden Anspruch des Unternehmens, aus einer Vielzahl von Ressourcen nachhaltig Wert für die verschiedenen Stakeholdergruppen zu schaffen.

Einbindung interner und externer Stakeholder
Swiss Prime Site nutzte die Wesentlichkeitsanalyse insbesondere auch dazu, mit verschiedenen internen und externen Stakeholdern in einen wiederkehrenden Dialog zu treten. Neben Vertretern des Managements wurden Geschäftspartner und Kunden zu deren Prioritäten befragt. Zudem berücksichtigte Swiss Prime Site die Erkenntnisse des Stakeholderdialogs 2019. Die nächste Überprüfung der Wesentlichkeit ist für 2021 vorgesehen (GRI 102-46).

Integration der wesentlichen Themen in die Zielsetzung
Die Wesentlichkeitsanalyse dient Swiss Prime Site als Anhaltspunkt zur Weiterentwicklung des integrierten Managements von finanziellen und nicht-finanziellen Aspekten. Das Unternehmen definierte im Berichtsjahr – unter anderem gestützt auf die wesentlichen Themen – übergeordnete Konzernziele und leitet daraus Massnahmen für die Gruppengesellschaften ab (siehe Strategie/Nachhaltigkeitsziele). Ausserdem definiert die Wesentlichkeitsanalyse den Fokus der vorliegenden integrierten Berichterstattung.

«Im JED sind unsere heutigen und künftigen Ansprüche entsprechend gestaltet: Arbeitsplätze, Worklounges und Kreativzonen. Zwischen den Arbeitsplätzen richten wir Rückzugsmöglichkeiten und Rückzugsgelegenheiten ein, die spontan belegt werden können. Alle grossen Sitzungszimmer werden in ‹The Branch› zu finden sein, unserem Coworking-Angebot, wo auch Drittfirmen Plätze buchen können.»

Andreas Hänsenberger
Konzeptentwickler Halter AG

LESEN SIE MEHR ÜBER BÜROFLÄCHEN DER ZUKUNFT

Resultate der Wesentlichkeitsanalyse[1]

Relevanz für die Stakeholder

	Mittel	Hoch	Sehr hoch
Sehr hoch			**Kundenorientierung** Swiss Prime Site pflegt den engen Austausch mit Kunden, um optimale Angebote entlang des gesamten Lebenszyklus von Immobilien anzubieten und sich in einem umkämpften Markt abzuheben. **Marktorientierung** Swiss Prime Site berücksichtigt aktuelle und künftige Marktentwicklungen, um Areale und Liegenschaften nach höchsten Qualitätsstandards zu realisieren und eine langfristige Wertgenerierung sicherzustellen.
Hoch	Arbeitssicherheit, Gesundheit und Wohlbefinden Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung Datennutzung & Datenschutz	Ressourcenverbrauch und CO_2-Emissionen Optimale Anbindung von Liegenschaften Innovationskultur und -partnerschaften Risikomanagement und verantwortungsvolle Geschäftsführung	Ertragssteigerung und attraktive Aktie Unternehmenskultur, Reputation und Image
Mittel	Nachhaltige Beschaffung	Gebäudezertifizierung und klimaadaptiertes Bauen Mitarbeiterentwicklung und -zufriedenheit Investor Relations Management Prozessoptimierung und Kostenreduktion	

Relevanz für die langfristige Wertschöpfung

Impact auf die nachhaltige Entwicklung Mittel Hoch Sehr hoch

[1] Eine detaillierte Herleitung der wesentlichen Themen finden Sie im Integrierten Geschäftsbericht 2019, auf Seite 38–41 (GRI 102-47).

Unsere Strategie, unser Geschäftsmodell, unsere Wertschöpfung

Strategie

Die Swiss Prime Site-Gruppe verfolgt die Vision, nachhaltige Lebensräume für die Gesellschaft als Ganzes und ihre Kunden zu schaffen. Mit ihrem erstklassigen Immobilienportfolio im Wert von CHF 12.3 Mrd. sowie einem umfassenden Dienstleistungsangebot entlang des Immobilienlebenszyklus verfügt das Unternehmen über eine einzigartige Positionierung, um diese Vision in die Tat umzusetzen und damit den Bedarf der Kunden und Gesellschaft langfristig zu befriedigen.

Nachhaltigkeit als integraler Teil der Unternehmensstrategie

Als grösste börsenkotierte Immobiliengesellschaft der Schweiz ist sich Swiss Prime Site ihrer Verantwortung für ihre Kunden, Mitarbeitenden, die Umwelt sowie eine langfristige Stadtentwicklung bewusst. Nachhaltigkeit ist deshalb integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie und Geschäftstätigkeit sowohl im Immobilien- als auch im Dienstleistungssegment.

Immobilien: Realisierung der Projektpipeline und Optimierung des Portfolios

Die Investitionen in Liegenschaften an erstklassigen Lagen sowie die Entwicklung von attraktiven und zukunftsfähigen Arealen bilden das Kerngeschäft von Swiss Prime Site. Für das Immobilienportfolio verfolgt Swiss Prime Site vier strategische Prioritäten.

Umsetzung und Erneuerung der Projektpipeline

Ziel ist die Umsetzung der attraktiven Projektpipeline mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 2 Mrd.

Anpassung des Nutzungsmix

Angestrebt ist die deutliche Anpassung des Nutzungsartenspiegels. Der Anteil der Büronutzung soll mittelfristig von 44% auf rund 50% wachsen, während für Retailflächen eine Reduktion von 26% auf ungefähr 20% angestrebt wird. Die weiteren Nutzungsarten, wie Hotel und Gastronomie, Logistik und Industrie, Leben im Alter inklusive Wohnen, sollen je rund 10% des Gesamtportfolios ausmachen.

Optimierung des Portfolios

Swiss Prime Site will das Potenzial aus dem Bestand noch besser nutzen. Dazu sollen Liegenschaften und Areale weiterentwickelt, neu positioniert oder bei fehlendem Potenzial veräussert werden. Swiss Prime Site strebt bei der Höhe des Immobilienportfolios von rund CHF 12 Mrd. keine wesentlichen Änderungen an.

Leerstandsmanagment

Durch aktives Leerstandsmanagement strebt Swiss Prime Site mittelfristig eine Leerstandsquote in Richtung 4% an.

Dienstleistungen: Wachstum der verwalteten Vermögen und der Profitabilität

Mit den Gruppengesellschaften Swiss Prime Site Solutions, Wincasa und Jelmoli verfügt das Unternehmen über starke Dienstleister, die im Umfeld des Kerngeschäfts Immobilien sowie der Gruppe und Drittkunden stark nachgefragte Services erbringen und das Geschäftsmodell stärken.

Wachstum bestehender und Aufbau neuer Anlageprodukte

Swiss Prime Site Solutions strebt mittelfristig im Asset Management für Drittkunden deutliches Wachstum an. Bis 2025 sollen die Produktpalette erweitert und die verwalteten Vermögen auf rund CHF 7 Mrd. gesteigert werden. Gleichzeitig besteht das Ziel, den EBIT-Beitrag auf CHF 30 Mio. zu erhöhen. Die Ankündigung der neuen Anlagegruppe «Living+ Europe» für den Kunden Swiss Prime Anlagestiftung ist der erste Schritt hin zur Umsetzung der dafür notwendigen Massnahmen.

Erfolgreicher Transformationsprozess des Geschäftsmodells

Für Wincasa steht die Transformation des Geschäftsmodells im Vordergrund. Die Dienstleistungen bei Wohnnutzungen sollen digitalisiert und dadurch mehrheitlich automatisiert werden, während die Services im Geschäft mit Grosskunden in Richtung Areal- und Center-Management ausgebaut werden.

Best Ownership und ausgeglichenes operatives Resultat

Jelmoli strebt im herausfordernden Retailgeschäft bis 2023 ein ausgeglichenes operatives Ergebnis an.

Damit wird das Segment Dienstleistungen nach dem Verkauf von Tertianum mittelfristig erneut ein signifikantes Betriebsergebnis zur Gruppe beitragen.

Geschäftsmodell

Das Geschäftsmodell von Swiss Prime Site steht ganz im Zeichen der Vision, innovativ und nachhaltig Lebensräume zu schaffen. Es deckt die gesamte Wertschöpfungskette entlang des Immobilienlebenszyklus ab. Dazu gehören die erfolgreiche Investition beziehungsweise der Erwerb einer Liegenschaft oder eines Areals, die Projektentwicklung (Development) und Projektrealisierung (Construction), das Portfolio- und Asset Management, die Bewirtschaftung und falls notwendig oder von Vorteil die Devestition von Immobilien, Arealen oder Teilen davon. Swiss Prime Site setzt dabei höchste Qualitätsstandards um und richtet sich konsequent an den aktuellen und künftigen Marktbedürfnissen aus. Ziel ist es, eine langfristige, mehrdimensionale Wertgenerierung sicherzustellen.

Fokussierung des Geschäftsmodells

Swiss Prime Site veräusserte im Berichtsjahr die Tertianum Gruppe an die Schweizer Beteiligungsgesellschaft Capvis. Der Verkauf umfasste den operativen Betrieb von über 80 Wohn- und Pflegezentren sowie Residenzen in allen Landesteilen der Schweiz. 15 bereits zum Portfolio von Swiss Prime Site gehörende Immobilien, mit Tertianum als Mieterin, verbleiben weiterhin im Besitz des Unternehmens. Mit dem Verkauf der Gruppengesellschaft Tertianum fokussiert Swiss Prime Site das Businessmodell und die dazugehörende immobilienfokussierte Wertschöpfung.

Integriertes Geschäftsmodell Swiss Prime Site

Optimierung der Wertschöpfung entlang von sechs Kapitalien

Swiss Prime Site versteht Wertschöpfung als umfassendes Konzept, bei dem neben der Erfüllung finanzieller Ziele auch nichtfinanzielle Aspekte berücksichtigt werden. Der Mehrwert für die Aktionäre, Kunden, Mitarbeitenden und Lieferanten steht ebenso im Zentrum wie der verantwortliche Umgang mit der Umwelt, die Weiterentwicklung durch Innovation sowie die guten Beziehungen zu weiteren Stakeholdergruppen. Swiss Prime Site hat zum Ziel, die Wertschöpfung über ihr Geschäftsmodell entlang von sechs Einflussgrössen, sogenannten «Kapitalien», zu optimieren:

Stakeholder

Die Beziehung zu Kunden, Mitarbeitenden, Investoren und Geschäftspartnern stellt die Basis des Geschäftserfolgs dar. Alle Gruppengesellschaften pflegen einen engen Austausch mit ihren jeweiligen Stakeholdern. Damit stellen sie ihre Zufriedenheit sicher und können rasch auf neue Bedürfnisse reagieren.

Finanzen

Stabile und zukunftsfähige Unternehmen basieren auf einer finanziell nachhaltigen Führung. Neben den Erträgen aus der operativen Tätigkeit umfasst das Finanzkapital die Mittelfreisetzung aus gezielter Desinvestition und die Mittelbeschaffung auf den Kapitalmärkten. Darin eingeschlossen ist die Kapitalaufnahme für die Finanzierung von klar definierten, zertifizierten Immobilienprojekten sowie Klimaschutz- und Klimaanpassungsvorhaben im Rahmen eines Green Bond Frameworks.

Infrastruktur

Die Infrastruktur der Swiss Prime Site-Gruppe umfasst einerseits die rund 200 Immobilien im Portfolio, die gehalten, entwickelt, aufgewertet, vermietet oder verkauft werden, und andererseits auch alle Mittel, die zur Erbringung der weiteren immobiliennahen Dienstleistungen eingesetzt werden. Die optimale Weiterentwicklung des Immobilienportfolios sowie die kundenorientierte Ausrichtung der immobilienbezogenen Dienstleistungen gehören zur unternehmerischen Basis von Swiss Prime Site.

Innovation

Swiss Prime Site setzt auf die stetige Unternehmensentwicklung mittels Wissenserweiterung sowie die Zusammenarbeit mit Partnern, um immaterielle Werte wie Patente, Marken, Software, Rechte und Lizenzen nutzbar zu machen. Wissenschaftliche, gesellschaftliche und ökologische Entwicklungen und Trends werden übergeordnet über alle Geschäftsfelder hinweg analysiert und Erkenntnisse bei Bestandsimmobilien oder in verschiedenen Entwicklungsprojekten angewendet.

Ökologie

Swiss Prime Site handelt umweltbewusst und ressourcenschonend – sei es bei der täglichen Arbeit im eigenen Betrieb oder bei Investitionen in Immobilien und deren Bewirtschaftung. Der Fokus liegt dabei auf dem Immobilienportfolio, wo das eingesetzte Kapital die grösste Wirkung erzielt. Dazu gehört vor allem der verantwortungsvolle Umgang mit natürlichen Ressourcen sowie die stärkere Berücksichtigung der Kreislaufwirtschaft.

Mitarbeitende

Das Wissen, die Kompetenzen und Erfahrungen der Mitarbeitenden bilden die Essenz, um kundenorientierte und marktgerechte Leistungen zu erbringen. Die Umsetzung der Strategie und der Erfolg der Produkte und Dienstleistungen sind direkt mit der Motivation und Innovationskraft der Menschen verbunden, die für das Unternehmen arbeiten. Der Geschäftserfolg ist deshalb mitunter davon abhängig, wie gut es gelingt, qualifizierte Mitarbeitende zu gewinnen und zu halten, deren Kompetenzen zu fördern und zu erweitern.

«Wir behandeln Nachhaltigkeit als integralen Bestandteil unseres Geschäftsmodells. Die sechs Kapitalien des International Integrated Reporting Framework erlauben es uns, die vielfältigen Baustoffe unseres Erfolgs umfassend zu präsentieren.»

Mladen Tomic
Head Group Communications

LESEN SIE MEHR ZU DEN GRUNDSÄTZEN DER BERICHTERSTATTUNG VON SWISS PRIME SITE

Segment Immobilien

Swiss Prime Site Immobilien ist eine auf den Schweizer Markt fokussierte Immobilieninvestmentgesellschaft. Das Portfolio weist per Ende 2020 einen Gesamtwert von CHF 12.3 Mrd. aus. Es besteht aus erstklassig gelegenen Qualitätsliegenschaften, die zur Hauptsache von kommerziellen Mietern genutzt werden.

Geschäftsmodell

Swiss Prime Site Immobilien initiiert den Wertschöpfungsprozess der Gruppe mit der Akquisition kommerzieller Liegenschaften, Arealen oder Grundstücken. Den unternehmerischen Fokus von Swiss Prime Site Immobilien bildet in erster Linie das Portfolio- und Asset Management. Darüber hinaus sind Entwicklungen und Realisierungen von Immobilienprojekten sowie Umnutzungen oder Modernisierungen ganzer Areale von grosser Wichtigkeit für die Wertschöpfung. Das erstklassige Immobilienportfolio wird kontinuierlich strategisch optimiert (vergleiche Strategie).

Wertschöpfungsprozesse Swiss Prime Site Immobilien

Immobilienportfolio

Die Immobilien von Swiss Prime Site verfügen ausnahmslos über eine hohe Liegenschafts- und Standortqualität. Darüber hinaus weist das Bestandsportfolio insgesamt eine gute Nachhaltigkeitsbilanz aus. Um diese weiter zu optimieren, werden gezielte Massnahmen ergriffen und Investitionen im Rahmen des CO_2-Absenkpfades von Swiss Prime Site getätigt. Das Ziel ist es, den Ressourcenverbrauch kontinuierlich zu verbessern und bis 2040 Klimaneutralität im Immobilienportfolio zu erreichen (siehe CO_2-Absenkpfad).

Insgesamt umfasst das Portfolio per Ende 2020 185 Liegenschaften. Die Gesamtnutzungsfläche erhöhte sich auf 1 673 005 m², während die Leerstandsquote durch proaktives Management trotz des schwierigen Umfelds auf 5.1% gehalten werden konnte.

Geografische Verteilung

Bezogen auf den Gesamtmarkt liegen laut Wüest Partner rund 80% der Liegenschaften der Gruppe im Quadranten mit der höchsten Qualität. Die Mehrheit der Liegenschaften (76%) befindet sich in der Deutschschweiz. Dabei machen der Kanton und insbesondere die Stadt Zürich mit 44% den Hauptanteil aus. Eine weitere bedeutende Region ist das Genferseebecken mit einem Anteil von 22%.

Nutzung

Swiss Prime Site hat ihr Portfolio zur Hauptsache auf die Bedürfnisse von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben ausgerichtet. Aktuell sind 44% als Büros und 26% als Verkaufsräume vermietet. Das Fälligkeitsprofil des Portfolios ist langfristig und damit attraktiv. Rund 21% des Nettomietertrags werden durch Verträge mit einer Laufzeit von zehn oder mehr Jahren erwirtschaftet. Weitere 34% des Portfolios werden nach vier bis neun Jahren zur Neuvermietung fällig.

Portfolio nach Regionen
Basis: Fair Value per 31.12.2020

Portfolio nach Nutzungsarten[1]
Basis: Nettomietertrag per 31.12.2020

[1] Segment Immobilien

Highlights aus dem Berichtsjahr

2020 entwickelte Swiss Prime Site Immobilien das Portfolio zielgerichtet weiter. Im Stücki Park in Basel, wo das Unternehmen die Flächen bis 2023 um mehr als 70 000 m² (Labore und Büros) erweitert, konnten wesentliche Meilensteine erreicht werden. Mieter haben die ersten Flächen bezogen. Das im Herbst 2020 fertiggestellt Multiplexkino öffnete aufgrund der Pandemie erst 2021 seine Säle. Die Projekte «West-Log» in Zürich-Altstetten und JED (Bestandsbauten) in Schlieren stehen kurz vor Fertigstellung im Frühjahr 2021. Im Logistik-Gebäude «West-Log» zog Elektro-Material als Ankermieter ein. Mit den Firmen Halter und Zühlke bezogen auch im JED die beiden Ankernutzer ihre Mietflächen. Die Flexibilität der Gebäude für unterschiedlichste Büro- und Gewerbenutzungen bieten den neuen und künftigen Mietern idealen Gestaltungsspielraum für ihre Tätigkeit. Die Projekte Schönburg in Bern und YOND in Zürich gewannen im Berichtsjahr internationale Architekturpreise.

Im Rahmen der Weiterentwicklung des Portfolios legte Swiss Prime Site Immobilien im Berichtsjahr grossen Wert auf die Reduktion des Wärme- und Stromverbrauchs. Um die Eigenproduktion von erneuerbarem Strom zu erhöhen, wurden 18 Objekte identifiziert, bei denen zusätzliche Photovoltaikanlagen installiert werden können. Davon wurden im Berichtsjahr bereits vier Anlagen mit einer installierten Gesamtleistung von rund 380 kWp in Betrieb genommen. Weitere Projekte werden 2021 abgeschlossen. Mehr Informationen zur Reduktion des ökologischen Fussabdrucks lesen Sie im Kapitel CO_2-Absenkpfad.

Projektpipeline

Eine Stärke von Swiss Prime Site Immobilien ist die Fähigkeit, eigene Projekte zu entwickeln. Dies erlaubt es dem Unternehmen, einerseits mit hoher Unabhängigkeit von Marktzyklen zu agieren und andererseits den Grad der Nachhaltigkeit innerhalb des Portfolios positiv zu beeinflussen.

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

Das Investitionsvolumen der Projektpipeline von Swiss Prime Site Immobilien beträgt per Ende 2020 rund CHF 2 Mrd.

Projekte im Bau

Die Bauprojekte umfassen ein Investitionsvolumen (inklusive Landanteil) von rund CHF 1080 Mio. Das mit einem Volumen von CHF 300 Mio. grösste Einzelprojekt ist Alto Pont-Rouge in Lancy. Das Vorhaben ist in seiner Art und wegen seiner Lage für die Region Genf von grosser Bedeutung, entsteht damit doch ein zusätzlicher Verkehrs- und Wirtschaftsknotenpunkt für die Stadt. Bei der Grossüberbauung Espace Tourbillon in Plan-les-Ouates konnten kurz nach Baustart im 2. Halbjahr 2017 zwei von fünf zu erstellenden Liegenschaften veräussert werden. Zwei weitere Häuser befinden sich im Verkauf, wovon eines im gewerblichen Stockwerkeigentum verkauft wird. Das fünfte Gebäude (CHF 85 Mio. Investitionen) wird ins Bestandsportfolio übernommen. Die Projekte im Bau weisen durchschnittlich eine über dem aktuellen Portfoliodurchschnitt liegende Nettorendite auf.

Projekte in Planung

Per Ende 2020 waren Projekte mit einem veranschlagten Investitionsvolumen (inklusive Landanteil) von rund CHF 640 Mio. in Planung. Das mit einem Volumen von CHF 222 Mio. grösste Einzelprojekt ist die Müllerstrasse in Zürich. Dabei handelt es sich um eine umfassende Modernisierung des bestehenden Bürohauses. In Planung beziehungsweise teilweise bereits im Bau befinden sich zudem vier Projekte zur Erstellung von neuen Wohn- und Pflegezentren (Monthey, Olten und Richterswil) sowie einer Residenz (Paradiso) für Tertianum.

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

Highlights aus dem Berichtsjahr

Auch bei Entwicklungsprojekten legt Swiss Prime Site grossen Wert auf Nachhaltigkeit. Das Unternehmen orientiert sich seit 2019 an den Kriterien des Standards nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) und geht auch beim Thema Kreislaufwirtschaft neue Wege. Beim Neubau JED in Schlieren wird erstmalig ein zirkulärer Beton der Firma Eberhard eingesetzt. Dieser erlaubt es, die Primärressourcen Sand und Kies massiv zu reduzieren und zusätzlich im Granulat des Sekundärbaustoffs langfristig CO_2 zu speichern.

«Unsere prall gefüllte Entwicklungspipeline erlaubt es uns, das Immobilienportfolio qualitativ weiter zu stärken und kontinuierlich zu verjüngen. Objekte, welche nach Fertigstellung in den Bestand übergehen, gilt es durch Wertschöpfung aus Reserven im Portfolio oder durch strategische Akquisitionen laufend zu substituieren.»

Urs Baumann
Head Development, Swiss Prime Site Immobilien

HIER ERFAHREN SIE MEHR ÜBER DIE PROJEKTE VON SWISS PRIME SITE

Projekte im Bau
Werte in CHF

Projekte in Planung
Werte in CHF

Segment Dienstleistungen

Swiss Prime Site Solutions ist die auf das Asset Management für Dritte spezialisierte Gruppengesellschaft. Für die Kundin Swiss Prime Anlagestiftung betreut sie schweizweit CHF 2.6 Mrd. Assets under Management. Insgesamt konnten die Assets under Management auf CHF 3.0 Mrd. gesteigert werden.

Geschäftsmodell

Swiss Prime Site Solutions erbringt auf der Ebene Portfolio- und Asset Management umfassende Dienstleistungen entlang dem Lebenszyklus von Immobilien. Zum Angebotsspektrum in den Bereichen Portfolio- und Asset Management, Development & Construction und Akquisition & Sales gehören die Erarbeitung von Akquisitions- und Veräusserungsstrategien, Potenzialanalysen innerhalb des bestehenden Portfolios, Steuerung sowie Monitoring von Immobilienentwicklungen, Durchführung von Emissionen sowie der Aufbau von kundenspezifischen Strategien zur Steigerung der Effizienz und Durchdringung des Marktes. Swiss Prime Site Solutions wird ab 2021 ihre Wertschöpfung mit Dienstleistungen im Bereich von Fondsprodukten ausweiten. Damit wird das Wachstum der Assets under Management und das Resultat aus der Gruppengesellschaft deutlich zulegen.

Highlights aus dem Berichtsjahr

Obwohl das akquisitorische Wachstum zu ansprechenden Renditen im Berichtsjahr anspruchsvoll war, konnte Swiss Prime Site Solutions die Projektpipeline für die Swiss Prime Anlagestiftung (SPA) erweitern. Das Unternehmen akquirierte attraktive Objekte und führte bestehende Projekte erfolgreich weiter. Die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» konnte das Berichtsjahr mit einer gesteigerten Anlagerendite abschliessen.

Neben der erfolgreichen Weiterführung der bestehenden Anlagegruppe konzipierte Swiss Prime Site Solutions ein neues Auslandanlageprodukt für die SPA, das im Berichtsjahr von der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) bewilligt und noch 2020 lanciert werden konnte. Die neue Anlagegruppe «SPA Living+ Europa» erlaubt es Schweizer Pensionskassen, in gefragte europäische Wohnimmobilien zu investieren. Durch die Lancierung des Anlageprodukts der SPA kann Swiss Prime Site Solutions ihre Kundenbasis weiter ausbauen und wertvolle länderübergreifende Partnerschaften aufbauen. Zusätzlich ist vorgesehen, das Dienstleistungsspektrum 2021 mittels Fonds zu erweitern.

Die neu geschaffene Stelle des Chief Investment Officer komplettiert das Team rund um den strategischen Kunden Swiss Prime Anlagestiftung. Neben der Erweiterung der Kundenbasis und der Akquisition von neuen Mandaten wird sich die ergänzte Geschäftsleitung auch verstärkt dem Thema Nachhaltigkeit widmen. Bereits im Berichtsjahr begann das Unternehmen mit der Entwicklung und Umsetzung strategischer Initiativen, welche als zentrales Element die Ausarbeitung eines CO_2-Reduktionspfades für die SPA vorsieht.

Um die Marktposition im Bereich Asset Management & Services weiter zu stärken und auszubauen, wurden per 1. Januar 2021 die beiden zur Swiss Prime Site-Gruppe gehörenden Gesellschaften immoveris und Swiss Prime Site Solutions zusammengeführt. Mit der Bündelung der Ressourcen und Konsolidierung des Knowhows wird Swiss Prime Site Solutions noch besser auf die individuellen Bedürfnisse der Kunden eingehen können.

Wertschöpfungsprozesse Swiss Prime Site Solutions

Wincasa ist der führende integrale Immobiliendienstleister der Schweiz. Das Unternehmen bietet seinen Kunden ein umfassendes, lebenszyklusübergreifendes Dienstleistungsportfolio – mit der Expertise von fast 1 000 Spezialisten an 24 Standorten in allen Regionen des Landes an. Damit ist Wincasa einer der grössten und einflussreichsten Teilnehmer des Immobilienmarktes Schweiz.

Geschäftsmodell

Das Geschäftsmodell von Wincasa gründet auf den beiden zentralen Wertschöpfungspfeilern «Bewirtschaftung und Center & Mixed-Use Site Management» sowie «Construction & Facility Management». Das Angebot für Firmenkunden reicht von der Bewirtschaftung, dem Bauherrentreuhand- und Baumanagement über die Revitalisierung und Wiedervermietung von Immobilien bis hin zur strategischen Beratung.

Highlights aus dem Berichtsjahr

Die Komplexität der Immobiliendienstleistungen hat während des Berichtsjahrs besonders aufgrund der COVID-19-Pandemie zugenommen. Die Abwicklung von Mietzinsbegehren in Abstimmung mit den unterschiedlichen Vorgaben der verschiedenen Eigentümerinnen war mit hohem Aufwand verbunden. (Teil-)Schliessungen und Wiederöffnungen der Einkaufszentren verlangten von Wincasa ebenfalls agiles und schnelles Handeln. Durch die frühzeitige Einführung eines Krisenstabs konnten Schutzmassnahmen schnell verordnet und Stakeholder proaktiv informiert werden. Dadurch konnten auch während des Lockdowns über 1 000 Wohnungsübergaben durchgeführt und eine hohe Kundenzufriedenheit erreicht werden.

Wincasa lancierte im Berichtsjahr eine neue Dienstleistung im Bereich Elektromobilität. Gemeinsam mit Partnern berät das Unternehmen Immobilieneigentümer im Umgang mit steigenden Marktanforderungen und entwickelt zusammen mit ihnen objektspezifische Elektromobilitätskonzepte.

Im Rahmen der internen Umstrukturierung konsolidierte Wincasa drei Standorte im Raum Zürich und Winterthur und vermietete diese an Dritte oder nutzte eine Teilfläche als Training-Center für eigene Zwecke um. Im Zuge dessen zogen 350 Mitarbeitende in die Räumlichkeiten des neuen Hauptsitzes im YOND in Zürich-Albisrieden. Dort profitieren sie von einer innovativen Arbeitsraumgestaltung, die zeit- und ortsunabhängiges Arbeiten unterstützt. Ausserdem wurde ein Mobilitätskonzept für die Standorte Zürich und Winterthur umgesetzt, welches die Nutzung des öffentlichen Verkehrs sowie Car-Sharing fördert.

Wertschöpfungsprozesse Wincasa

«Mit unserem Engagement für eine mieterfreundliche Ladeinfrastruktur leisten wir aus Überzeugung einen Beitrag zur nachhaltigen Mobilität. Wir erwarten, dass im betreuten Immobilienportfolio bis 2030 ca. 10 000 bis 15 000 Ladestellen eingerichtet werden können. Diese Entwicklung haben wir zum Anlass genommen, für den Mietermarkt eine End-to-End-Dienstleistung im Bereich Elektromobilität zu entwickeln.»

Matthias Schmid
Projektleiter Elektromobilität, Wincasa

LESEN SIE MEHR ÜBER E-MOBILIÄT

Jelmoli ist der führende Premium Department Store an bester Lage in Zürich, der seinen Kunden durch hochstehende Produkte, qualifizierte Beratung und erstklassigen Service ein exklusives Shopping-Erlebnis bietet. 2020 führte Jelmoli Artikel von rund 2 200 exklusiven Marken im Sortiment.

Geschäftsmodell

Jelmoli bietet den Kunden neben einem abwechslungsreichen Markenmix ein innovatives Gastronomie- und Event-Erlebnis. Dank der Vermietung von Verkaufsflächen an Dritte sorgt Jelmoli für eine zusätzliche Optimierung der Wertschöpfung. Dabei nutzt Jelmoli unter anderem eine hochklassige Immobilie von Swiss Prime Site Immobilien, direkt an der Bahnhofstrasse im Zentrum von Zürich.

Highlights aus dem Berichtsjahr

Ein besonderes Highlight im Berichtsjahr war für Jelmoli die Expansion an den Flughafen Zürich, die wie geplant umgesetzt werden konnte. Von der Eröffnung im Airside Center sowie im «The Circle» verspricht sich Jelmoli Skalen- und Synergieeffekte. Dabei stehen die Markenpositionierung und -präsenz bei der internationalen sowie Schweizer Kundschaft im Vordergrund. Eine Rückkehr zur Normalität im Flughafenbetrieb vorausgesetzt, bedingt die gewünschte Effizienzsteigerung diverse Verbesserungen in der Prozesslandschaft. Im Rahmen des Projekts 2025 trieb Jelmoli deshalb die Digitalisierung weiter voran. Mit der Einführung des neuen ERP-Systems wurde eine neue IT-Systemlandschaft geschaffen, um bereichsübergreifende Optimierungs- und Effizienzsteigerungen zu realisieren.

Dieser Prozess wurde von sogenannten «Transformationsagenten» unterstützt. Dadurch ergaben sich auch neue Betätigungsfelder, welche die Anforderungen an die Fähigkeiten der Mitarbeitenden verändern. Jelmoli investierte im Berichtsjahr deshalb nochmals verstärkt in die für die Digitalisierung notwendigen Kompetenzen. Auch das Thema integrierte Nachhaltigkeit wurde bei Jelmoli im Berichtsjahr stärker verankert. Da Konsumenten vermehrt die Umwelt- und Sozialverträglichkeit von Marken hinterfragen, ist das Lieferantenmanagement im Retailgeschäft von besonderer Bedeutung. 2020 trat Jelmoli deshalb der amfori-BSCI/BEPI-Initiative bei. Damit verpflichtet sich Jelmoli, den amfori-Verhaltenskodex einzuhalten, der bestimmte Umwelt- und Sozialstandards vorschreibt. Zu diesem Anlass wurden im September 2020 die neuen Lieferantenbedingungen verabschiedet, die von einem Grossteil der Lieferanten, beispielsweise in den Bereichen Mode, Home & Living, Wäsche, Kids, Sport oder auch Beauty, unterzeichnet werden müssen.

Schliesslich wurden bei Jelmoli im Berichtsjahr neue Organisationsstrukturen eingeführt und ein Führungswechsel vollzogen. Die neue CEO, Nina Müller, übernahm ihre Position noch während des Lockdowns im Frühjahr 2020. Mit der Übernahme der Geschäftsleitung von Jelmoli wurde sie auch Mitglied der Gruppenleitung der Swiss Prime Site-Gruppe. Im Berichtsjahr hat die Swiss Prime Site-Gruppe zudem eine strategische Überprüfung verschiedener Varianten der Immobilie «Jelmoli» durchgeführt. Dabei wurde einer Optimierung des Betriebes unter Wahrung der bestehenden Verkaufsflächen zugestimmt und ein klares Bekenntnis zu Jelmoli verabschiedet.

Wertschöpfungsprozess Jelmoli

Unsere Ziele, unsere Massnahmen

Gruppenziele und Roadmap

Das haben wir 2020 erreicht
Nebst den im letzten Geschäftsbericht kommunizierten Unternehmenszielen kamen durch COVID-19 bedingte zusätzliche unterjährige Ziele hinzu.

Es galt über 500 Mieterbegehren, welche an das Asset Management von Swiss Prime Site Immobilien gerichtet wurden, zu bearbeiten und bis zum Jahresende abzuschliessen. Weitere über 2 000 Mieterbegehren sollten zudem durch Wincasa im Auftrag von Drittkunden administrativ bearbeitet und ebenfalls abgeschlossen werden.

Trotz des herausfordernden Jahres sollten die weiteren im integrierten Bericht 2019 formulierten Ziele nicht aus den Augen verloren gehen. Mit der erstmaligen GRESB-Eingabe für das

«Nachhaltiger Erfolg basiert darauf, dass die mittel- und langfristigen Ziele konsequent im Business-Plan verankert und in den Jahreszielen des Managements als messbare Grössen reflektiert werden.»

René Zahnd
CEO Swiss Prime Site

LESEN SIE MEHR ÜBER DIE HALTUNG UND ZIELE VON SWISS PRIME SITE BEZÜGLICH NACHHALTIGKEIT

Präzisierte Gruppenziele und KPI's

Kategorie	Gruppenziele	Zugehörige Themen	Lead-KPIs
Stakeholder	Fokussierung auf die Zufriedenheit und das Wohlbefinden unserer Kunden.	Gewährleistung Kundengesundheit und -sicherheit und Förderung Wohlbefinden	– Investitionen in Kundengesundheit und -sicherheit
		Kundenzufriedenheit und -bindung	– Auswertung Kundenbefragungen – Net Promoter Score
Finanzen	Nachhaltig Wert schaffen.	Finanzierungsstrategie Ausschüttungspolitik	– Eigenkapitalquote – Dividende
Infrastruktur	Investitionen in sozial- und umweltverträglichen Objekten und Infrastruktur an Prime Lagen.	Nachhaltiges Property und Asset Management	– GRESB-Performance Score – Leerstandsquote
		Zukunftsorientierte, marktkonforme Neu- und Umbauprojekte	– GRESB-Development Score – Rendite
Innovation	Weiterentwicklung Geschäftsmodell und Förderung einer innovativen Unternehmenskultur.	Marktorientierung	– Wiedervermietung – Empfundene Innovationskraft aus Kundenperspektive
		Innovative Unternehmenskultur	– Empfundene Innovationskraft aus Mitarbeiterperspektive
Ökologie	Laufende Optimierung des Ressourcenverbrauchs und langfristige Zielvorgabe Klimaneutralität.	2-Grad-Ziel (Science Based Targets)	– Zielerreichungsgrad CO_2-Absenkpfad
		Nachhaltige Beschaffung	– Umsetzungsgrad Nachhaltigkeitskriterien und Ausschlusskriterien in der Beschaffung
Mitarbeitende	Stärkung der Arbeitgebermarke und Förderung der Kundenorientierung unserer Mitarbeitenden.	Mitarbeiterentwicklung und -bindung	– Fluktuationsrate – Mitarbeiterzufriedenheit – Investition in Aus- und Weiterbildung
		Verantwortungsbewusstsein, Kundenorientierung und Dienstleistungsansatz	– Auswertung Mitarbeiterbefragungen – Interne Weiterbildungen aufgrund von Kundenfeedbacks

Bestands- und Development-Portfolio sowie der Lancierung des ersten Green Bonds nach den Kriterien des eigens dafür verfassten Frameworks konnten im Bereich Ökologie zwei zentrale Meilensteine erreicht werden.

Trotz aller Bemühungen wurden einzig die Ziele im Zusammenhang mit der Fluktuation von Mitarbeitenden insbesondere bei den personalintensiven Gruppengesellschaften Wincasa und Jelmoli abermals klar verfehlt. Eine erneute Intensivierung der Massnahmen in diesem Bereich ist damit unabdingbar.

Gruppenziele weiter präzisiert

Unter Aufsicht des 2019 ins Leben gerufenen Sustainability Boards schärfte Swiss Prime Site im Berichtsjahr die langfristigen, strategischen Nachhaltigkeitsziele. Der Führungsanspruch hinsichtlich Zielvorgaben und Aktionsprogrammen stellt auf drei für die ganze Swiss Prime Site-Gruppe zentralen Bereiche ab, welche sich aus der Vision und Mission, den wesentlichen Themen sowie den sechs Kapitalien herleiten: Kunden, Mitarbeitende und Ökologie. Auch die innovative Weiterentwicklung des Geschäftsmodells, die Bereitstellung zukunftsfähiger Infrastruktur und der nachhaltige Finanzerfolg sind Teil des integrierten Zielbilds.

Während die Zielformulierung bezüglich Klimaneutralität und das entsprechende Aktionsprogramm CO_2-Absenkpfad bereits gut etabliert und in die Strategie eingebettet sind, sollen die Ziele und Massnahmen in Zusammenhang mit Kunden und Mitarbeitenden für die jeweiligen Gruppengesellschaften weiter präzisiert werden.

Umsetzung in den Gruppengesellschaften

Im Rahmen der Businessplan- und Budgetierungsprozesse müssen die Gruppenziele auf die einzelnen Gruppengesellschaften heruntergebrochen werden. Die Gruppengesellschaften können dabei zusätzliche Ziele und Massnahmen definieren und den jeweiligen Kapitalien zuordnen. Ebenso muss pro Kapital mindestens eine Zielvorgabe zur Erreichung der übergeordneten Gruppenziele beitragen.

Die Roadmaps der Gruppengesellschaften, welche bis anhin Buttom-up erstellt wurden, erfahren dadurch eine Entschlackung. Zudem wird durch die Top-down vorgegebenen KPIs die Messbarkeit des gruppenweiten Zielfortschritts weiter verbessert.

Mittelfristige Ziele

Stakeholder	Kontinuierliche Steigerung Kundenzufriedenheit
Finanzen	Erhöhung der qualifizierten Liegenschaften gemäss Green Bond Framework
Infrastruktur	GRESB Score > Peer Average
Innovation	Gezielte Investitionen in Start-ups
Ökologie	Klimaneutrales Immobilienportfolio bis 2040
Mitarbeitende	Kontinuierliche Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit

Stakeholder

Für Swiss Prime Site ist der regelmässige Austausch mit allen Anspruchsgruppen ein zentrales Element der nachhaltigen Geschäftsführung. Das Unternehmen möchte Bedürfnisse und Erwartungen im Dialog eruieren und die Geschäftsaktivitäten im Einklang mit der Unternehmensstrategie darauf ausrichten. Dies gilt insbesondere für die Bedürfnisse und Anliegen der Kunden. Mit ihnen stehen alle Gruppengesellschaften in stetem Austausch, sei es in der geschäftsalltäglichen Interkation, durch dedizierte Feedbackgespräche oder die gängigen Informationskanäle.

Kundenfokus stärken

Gerade die gesteigerte Kundeninteraktion während des pandemiebedingt aussergewöhnlichen Berichtsjahres hat gezeigt, dass der Austausch mit verschiedenen Kundengruppen in Zukunft durchaus intensiviert werden und Geschäftsprozesse noch kundenzentrierter gestaltet werden können. Feedback soll noch systematischer über regelmässige Umfragen eingeholt und direkt in die Verbesserung der Angebote und Prozesse sowie in die Aus- und Weiterbildung der Mitarbeitenden einfliessen. Gerade der Austausch mit Kunden und Geschäftspartnern gestaltet sich sehr gruppengesellschaftsspezifisch.

Aktuelle Herausforderungen durch externen Input meistern

Neben den verschiedenen Kundeninteraktionen nutzt Swiss Prime Site den Austausch mit weiteren Anspruchsgruppen dazu, Inputs zu aktuellen Themen und Herausforderungen entgegenzunehmen und für die Weiterentwicklung des Unternehmens zu nutzen. Mit externen Stakeholdern führt das Unternehmen deshalb alle zwei Jahre – zusätzlich zu den kontinuierlichen Geschäftsinteraktionen – einen Stakeholderdialog durch. Nebst Experten werden stellvertretend für die unterschiedlichen Kundenbeziehungen stets auch eine Auswahl an Mietern und Geschäftspartnern zu der Veranstaltung eingeladen.

Mehr Informationen dazu lesen Sie im GRI-Bericht.

«Aktuell arbeiten wir fast alle im Homeoffice. Doch trotz Digitalisierung und Remote Work zeigt es sich, dass Innovationen und gute Ideen auch durch persönliche und physische Interaktionen in Teams entstehen. JED bietet die perfekte Voraussetzung, um gemeinsam mit unseren Kunden neue Ideen zum Markterfolg zu entwickeln.»

Nicolas Durville
CEO und Partner Zühlke Group

LESEN SIE MEHR ÜBER DAS INNOVATIVE PROJEKT «JED»

LESEN SIE MEHR ÜBER DIE KUNDENFOKUSSIERUNG VON SWISS PRIME SITE

Ökologie

Swiss Prime Site ist sich der Verantwortung im Bereich Klimaschutz bewusst und setzt sich seit geraumer Zeit dafür ein, ihren Beitrag zum 2-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens sowie zum Klimaneutralitätsziel des Bundesrates leisten zu können. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben entwickelte das Unternehmen 2019 einen CO_2-Absenkpfad für das gesamte Immobilienportfolio. Swiss Prime Site plant, bis 2050 rund CHF 650 Mio. zu investieren, um langfristig auch als Gruppe das Ziel Klimaneutralität zu erreichen.

Mehr Informationen zu gruppenweiten Vorgaben finden Sie in der Environmental Policy.

Fokus Immobilienportfolio

Der Fokus des CO_2-Absenkpfads liegt auf dem Energieverbrauch des Immobilienportfolios. Die CO_2-Emissionen aus dem Dienstleistungssegment sind im Vergleich dazu vernachlässigbar (im Berichtsjahr 8.8% der Gesamtemissionen). Da das Immobilienportfolio von Swiss Prime Site vergleichsweise jung und auf einem technologisch modernen Stand ist, sind Energieverbrauch und CO_2-Emissionen bereits heute vergleichsweise tief.

Im Berichtsjahr hat das Sustainability Board von Swiss Prime Site das Reduktionsziel für das Immobilienportfolio weiter verschärft. Neu soll bereits 2040 Klimaneutralität im Betrieb erreicht werden. Der aktuelle CO_2-Absenkpfad (Planungsstand 31.12.2020) bezieht Scope-1, -2 und -3-Emissionen mit ein und beruht auf den budgetierten Investitionskosten von rund CHF 610 Mio. für Gebäudehüllensanierungen und CHF 40 Mio. für Heizungsersatzmassnahmen. Wie untenstehender Grafik zu entnehmen ist, geht Swiss Prime Site damit zwar deutlich über sektorspezifische Reduktionsszenarien hinaus und leistet einen signifikanten Beitrag zur Erreichung der Ziele des Pariser Klimaabkommens. Der Absenkpfad zeigt jedoch, dass die angestrebte Klimaneutralität weitere Massnahmen erfordert. Die im Berichtsjahr intensivierten Anstrengungen bilden die Grundlage, um den Planungsstand zukünftig weiter in Richtung Klimaneutralität zu bewegen. Der Planungsstand wird regelmässig aktualisiert und im Rahmen der jährlichen Berichterstattung publiziert.

Die zur Umsetzung des aktuellen CO_2-Absenkpfades notwendigen Vorgaben für Entwicklungsprojekte und Totalsanierungen von Bestandsliegenschaften gelten seit dem Berichtsjahr und werden

CO_2-Absenkpfad Immobilienportfolio und Klimaziel 2040

[$kgCO_2$-eq/m²a]

* Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM), Reduktionspfad kommerzielle Immobilien Schweiz ("whole building approach").
Quelle: https://www.crrem.org/pathways/

im Integrierten Geschäftsbericht 2019 ausführlich erläutert. Detaillierte Informationen zur Berechnungsmethodik lesen Sie im Kapitel CO_2-Bilanzierungskonzept.

Massnahmen im Berichtsjahr

Um die Massnahmen in den drei Handlungsfeldern elektrische Energie, Wärme und Gebäudehüllensanierung gesamtheitlich zu planen und aufeinander abzustimmen, integrierte Swiss Prime Site im Berichtsjahr die Vorgaben des CO_2-Absenkpfades in die Objektstrategien jeder einzelnen Liegenschaft im Portfolio. Damit wird die Beurteilung der zur Reduktion erforderlichen Massnahmen in den Kontext weiterer zentraler Aspekte der Objektstrategie gestellt (zum Beispiel Marktpotenzial, baulicher Zustand, Sanierungszyklus) und gewährleistet eine ganzheitliche Sichtweise auf die Weiterentwicklung und Optimierung des Portfolios. Auf dieser Basis kann Swiss Prime Site mit einem langfristigen Fokus anstehende Investitionen gezielt planen. Dies erfordert jedoch, dass die Vorgaben in allen davon tangierten Geschäftsbereichen berücksichtigt werden und alle Beteiligten entlang der Prozesskette – von der Akquisition über die Entwicklung und den Bau bis zum Portfolio- und Asset Management – dahingehend sensibilisiert werden. Entsprechend wurden im Berichtsjahr die Mitarbeitenden von Swiss Prime Site Immobilien wie auch Vertreter von Wincasa geschult und über die jeweiligen Prozessvorgaben informiert.

Neben dem strategischen Grossprojekt CO_2-Absenkpfad unternehmen auch die weiteren Gruppengesellschaften Anstrengungen, um ihrerseits den ökologischen Fussabdruck zu reduzieren.

Mehr Informationen dazu lesen Sie im GRI-Bericht.

«Da Swiss Prime Site grosse Anstrengungen unternimmt, seinen ökologischen Fussabdruck zu reduzieren, stuft unsere Analyse das Unternehmen als eines der ESG-Favoriten für die Zukunft ein. Die geplanten strategischen Schritte werden dazu beitragen, die Nachhaltigkeit des Portfolios weiter zu verbessern und mögliche zukünftige Kosten (z.B. CO_2-Gebühren) zu vermeiden.»

Pascal Boll
Equity Research Analyst Stifel Schweiz (21.10.2020)

HIER FINDEN SIE DIE WICHTIGSTEN STÄRKEN VON SWISS PRIME SITE

Mitarbeitende

Der Erfolg der Swiss Prime Site-Gruppe basiert auf den kompetenten und engagierten Mitarbeitenden. Sie bringen ihr ganzes Wissen und Können ein, um nachhaltigen Lebensraum zu entwickeln und qualitativ hochstehende Dienstleistungen zu erbringen. Swiss Prime Site betraut sie mit verantwortungsvollen Aufgaben und bietet ein attraktives Arbeitsumfeld, das sich durch flexible Arbeitsmodelle und umfassende Weiterentwicklungsmöglichkeiten auszeichnet. Swiss Prime Site möchte damit die Mitarbeiterbindung stärken und über alle Prozesse hinweg eine ausgeprägte Kundenorientierung erreichen.

Mehr Informationen zu gruppenweiten Vorgaben finden Sie im Code of Conduct für Mitarbeitende.

Leadership-Programm
Das Leadership-Programm ist ein wichtiger Pfeiler der gruppenweiten Roadmap zur Erreichung dieser Ziele. Das Programm besteht seit 2017 für alle Kadermitarbeitende der Swiss Prime Site-Gruppe. Es gibt Talenten in allen Gruppengesellschaften und Funktionen die Möglichkeit, sich zu Führungskräften oder als solche weiterzuentwickeln. Das Programm etabliert ein gemeinsames Führungsverständnis und fördert den gegenseitigen Austausch über die Grenzen der einzelnen Gruppengesellschaften hinweg. Weiter stärkt das Unternehmen mit gruppenübergreifenden Veranstaltungen, Jobrotationen und interdisziplinärer Zusammenarbeit den Wissenstransfer, die Netzwerk- und Teambildung sowie das Verständnis für sich verändernde Kundenanforderungen. Für die Zukunft strebt Swiss Prime Site an, Kundenfeedbacks noch systematischer einzuholen und für die Ausgestaltung von Aus- und Weiterbildungsangeboten zu nutzen.

Real Passion 4 Real Estate
Neben der Förderung interner Potenzialträger legt Swiss Prime Site grossen Wert darauf, jungen Talenten den Einstieg in das Immobiliengeschäft zu ermöglichen. Im Rahmen des Traineeship-Programms «Real Passion 4 Real Estate» erhalten jährlich vier Studienabgänger einen vertieften Einblick in die spannende Welt der Immobilien. Während 18 Monaten lernen sie bei Swiss Prime Site die verschiedenen Facetten entlang des gesamten Immobilienlebenszyklus kennen. Ziel ist es, dass die Teilnehmenden Erfahrungen sammeln, ihre Kompetenzen schärfen und so den Grundstein für eine erfolgreiche Fach- oder Führungskarriere in der Immobilienbranche legen. Swiss Prime Site ermöglicht das Programm, direkten Zugang zu talentierten Nachwuchskräften zu erhalten.

Neben den gruppenweiten Programmen investieren die Gruppengesellschaften der Swiss Prime Site-Gruppe ihrerseits systematisch in die Verbesserung der Mitarbeiterbindung und -weiterentwicklung.

Mehr Informationen dazu lesen Sie im GRI-Bericht.

«Nach mehreren Jahren bei Wincasa bringe ich nun mein Wissen im Bereich Facility Management bei Swiss Prime Site ein und lerne im Gegenzug von meinen Kolleginnen und Kollegen täglich dazu. Sich innerhalb der Swiss Prime Site-Gruppe zu entwickeln, bietet spannende Perspektiven.»

Michael Strebel
Asset Manager Swiss Prime Site Immobilien

LESEN SIE MEHR ÜBER DIE MÖGLICHKEITEN VON MITARBEITENDEN VON SWISS PRIME SITE

Risikomanagement, Berichterstattung zu klimabezogenen Finanzrisiken (TCFD)

Risikomanagement

Kontinuität sicherstellen und Chancen nutzen
Swiss Prime Site ist einem breiten Spektrum von Chancen und Risiken ausgesetzt. Um die langfristigen Unternehmensziele erreichen zu können, ist es entscheidend, Veränderungen im wirtschaftlichen, gesellschaftlichen, regulatorischen, technologischen und ökologischen Umfeld frühzeitig zu erkennen. Das Management von Chancen und Risiken hat bei Swiss Prime Site deshalb einen hohen Stellenwert. Das Unternehmen setzt diesbezüglich einen systematischen Prozess um, der eine wichtige Grundlage für die erfolgreiche und kontinuierliche Geschäftsentwicklung bildet.

Das Risikomanagement von Swiss Prime Site basiert auf der gruppenweit gültigen Risikopolitik. Sie legt einen homogenen, verantwortungsbewussten Umgang mit Chancen und Risiken fest und fördert ein einheitliches Verständnis des Risikomanagements innerhalb der Swiss Prime Site-Gruppe. Jede Gruppengesellschaft erlässt darüber hinaus weitere spezifische Vorgaben und Massnahmen.

Ein systematischer Risikomanagementprozess auf allen Ebenen
Das Risikomanagementsystem der Swiss Prime Site-Gruppe umfasst die folgenden Elemente: Grundsätze, Kontrollumfeld, Kommunikation, Organisation und Prozesse.

Die Grundsätze stellen sicher, dass alle Mitarbeitenden ein einheitliches Risikoverständnis und adäquates Risikobewusstsein haben. Sie werden im Dialog mit sämtlichen Risikoeignern berücksichtigt.

Das Kontrollumfeld basiert auf der von Verwaltungsrat und Gruppenleitung vorgelebten Verantwortung, ihrem Risikobewusstsein sowie auf den organisatorischen Massnahmen hinsichtlich der ordnungsgemässen Geschäftstätigkeit. Ergänzt wird dies durch die ethischen Grundwerte des Unternehmens, die Organisationsstruktur, die Verhaltensregeln und die klare Zuweisung von Verantwortlichkeiten.

Die transparente Kommunikation mit internen und externen Stakeholdern ist ein entscheidender Faktor beim Risikomanagement. Alle Mitarbeitenden sind angehalten, einen kontinuierlichen Austausch über Chancen und Risiken zu pflegen.

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

Der Risikomanagementprozess umfasst sämtliche Tätigkeiten zur Bewirtschaftung der Chancen und Risiken. Swiss Prime Site identifiziert Risiken im Rahmen von jährlichen Risikogesprächen. Diese erfolgen einerseits zwischen der Geschäftsleitung und dem Risk & Audit Committee der jeweiligen Gruppengesellschaft und andererseits zwischen den Risikoeignern und der Abteilung Group Risk Management. Aus der Risikoanalyse und -beurteilung spezifischer Systeme und Prozesse werden gruppengesellschaftsspezifische Risikoinventare erstellt, welche in einem Folgeschritt in die übergeordnete Risikolandschaft von Swiss Prime Site konsolidiert werden.

Die identifizierten Risiken werden auf Ursachen und Auswirkungen hin beurteilt und entsprechenden Risikokategorien (strategische, externe, operationelle, finanzielle und Compliance-Risiken) und Risikoeignern zugewiesen. Zudem bewertet Swiss Prime Site ihr finanzielles Schadenspotenzial (Impact) sowie die Eintrittswahrscheinlichkeit. Je nach Risikoprofil werden die erforderlichen Risikobewältigungsmassnahmen unter Berücksichtigung der Wahrung der Reputation definiert.

Bei der Swiss Prime Site-Gruppe erfolgt die Risikoberichterstattung einmal jährlich an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung. Sie besteht aus einem konsolidierten Risikobericht und einem Risikoinventar. Bei den einzelnen Gruppengesellschaften erfolgt eine analoge Berichterstattung zuhanden des zuständigen Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung.

Wichtigste Risiken in den verschiedenen Geschäftsfeldern

Im Immobilienbereich erhöhte sich aufgrund der COVID-19-Pandemie das Risiko von Mietausfällen infolge Zahlungsschwierigkeiten oder Konkursen gegenüber dem Vorjahr. Zudem hatte die Pandemie einen negativen Einfluss auf das Leerstandsrisiko. Durch einen proaktiven Austausch mit den Mietern konnte Swiss Prime Site jedoch sehr schnell auf Mieterbegehren reagieren und einvernehmliche Lösungen finden. Daneben gehörten weiterhin die Neubewertung von Immobilien, die Zinsentwicklung und das allgemeine Finanzmarktrisiko zu den wichtigsten Risiken mit mittlerem Schadenspotenzial und einer durchschnittlichen Eintrittswahrscheinlichkeit.

Die Gruppengesellschaften im Dienstleistungsbereich beschäftigten wie im Vorjahr insbesondere veränderte, durch die digitale Transformation geprägte Kundenanforderungen und die Konkurrenzsituation in den jeweiligen Märkten.

Umfassende Beurteilung von Cyber- und Klimarisiken

Infolge der vorangetriebenen digitalen Transformation misst Swiss Prime Site dem Thema Cyberrisken eine hohe Bedeutung zu. Das Unternehmen führt deshalb ein spezifisches Risikoinventar dazu und aktualisiert dieses jährlich. Die Wirksamkeit der definierten Massnahmen wird regelmässig überprüft.

Dasselbe gilt für Klimarisiken, welche seit 2019 in einem dedizierten Risikoinventar abgebildet werden. Die entsprechende Aktualisierung wurde auch in der diesjährigen Berichterstattung zu klimabedingten Finanzrisiken gemäss den Empfehlungen der «Task Force on Climate-related Financial Disclosures» (TCFD) reflektiert. Detaillierte Angaben dazu lesen Sie im TCFD-Bericht von Swiss Prime Site.

«Für die Widerstandsfähigkeit von Swiss Prime Site ist es entscheidend, neuartige und zukunftsbezogene Risiken frühzeitig zu identifizieren und zu managen. Wir messen beispielsweise Cyber- und Klimarisiken eine hohe Bedeutung zu und analysieren diese jährlich im Rahmen unserer Risikomanagement-Prozesse.»

Nicola Romaneschi
Head Group Internal Audit & Risk

LESEN SIE MEHR ÜBER DAS RISIKOMANAGEMENT VON SWISS PRIME SITE

Berichterstattung zu klimabezogenen Finanzrisiken

Swiss Prime Site berichtet seit dem Geschäftsjahr 2019 nach den Richtlinien der «Task Force on Climate-related Financial Disclosures» (TCFD) über den Einfluss klimabedingter Finanzrisiken auf die Geschäftstätigkeit des Unternehmens und die Massnahmen, um diese Risiken proaktiv zu managen. 2020 verstärkte Swiss Prime Site die nachhaltigkeitsbezogene Governance im Unternehmen, aktualisierte die Klimarisikobeurteilung und beschloss neue Massnahmen in vier strategischen Handlungsfeldern.

Governance

Swiss Prime Site ist überzeugt, dass eine verantwortungsvolle, zukunftsgerichtete Unternehmensführung die Resilienz des Unternehmens erhöht und damit ermöglicht, langfristig Wert für das Unternehmen, seine Shareholder und Stakeholder zu schaffen. Für Swiss Prime Site ist klar, dass der Klimawandel und die damit verbundenen Chancen und Risiken dabei eine ausserordentlich wichtige Rolle spielen. Denn die Immobilienbranche hat einen massgeblichen Einfluss auf die Treibhausgasemissionen und ist selbst direkt vom Klimawandel betroffen. Swiss Prime Site nimmt vor diesem Hintergrund ihre Verantwortung als grösste kotierte Immobilienfirma der Schweiz wahr.

Bereits 2019 beschloss der Verwaltungsrat, ein Sustainability Board einzusetzen, das direkt an den Verwaltungsrat berichtet. Das Board ist mit dem Management der klimabedingten Chancen und Risiken, der Definition und Überprüfung der Nachhaltigkeitsstrategie (inklusive CO_2-Absenkpfad) sowie der Vorgabe von entsprechenden Rahmenbedingungen für die Gruppengesellschaften in Form von übergeordneten Policies zuständig. 2020 verstärkte Swiss

Governance zu Chancen und Risiken im Bereich Nachhaltigkeit

Prime Site die Nachhaltigkeits-Governance weiter. Der bisherige Leiter Nachhaltigkeit der Gruppengesellschaft Wincasa, ebenfalls Teil des Sustainability Board, wurde zum Head Group Sustainability ernannt. Er ist für die Umsetzung der gruppenweiten Nachhaltigkeitsstrategie zuständig und trägt so massgeblich dazu bei, dass finanzielle und nicht-finanzielle Erfolgsfaktoren und Risiken noch integrierter gemanagt werden.

Strategie

Klimabedingte Risiken und Opportunitäten

Swiss Prime Site unterscheidet gemäss den TCFD-Richtlinien zwischen physischen Risiken und Übergangsrisiken. Physische Risiken ergeben sich beispielsweise durch extreme Wetterereignisse und haben einen direkten Einfluss auf das Immobilienportfolio, während sich Übergangsrisiken durch die Dekarbonisierung der Wirtschaft sowie neue gesetzliche, gesellschaftliche, wirtschaftliche und technologische Rahmenbedingungen ergeben. Swiss Prime Site erachtet insbesondere die folgenden Risiken als wesentlich und berücksichtigt diese als Teil des regulären, gruppenweiten Risikomanagements:

Physische Risiken	Übergangsrisiken
Steigende Sommertemperaturen, Zunahme der Hitzetage und langanhaltende Hitzeperioden Anstieg extremer Wetterereignisse wie orkanartige Winde und heftige Niederschläge mit Überschwemmungen	Gesellschaftliche Auswirkungen des Klimawandels: – Negative Auswirkung auf die Gesundheit und Mortalitätsrate von Personen – Veränderung der Kundenorientierung hin zu verantwortungsbewussten Produkten und Dienstleistungen Regulatorische Veränderungen: – Vorschriften betreffend die Verwendung von erneuerbaren Energien und Energieeffizienz – Anforderungen an die Wiederverwendung/Wiederverwertung von Materialien (Circular Economy) Erwartungen betreffend Nachhaltigkeitsinformationen: – Investoren, Regulatoren und die Öffentlichkeit intensivieren den Nachhaltigkeitsdiskurs

Swiss Prime Site ist gut positioniert, um mit den wesentlichen klimabedingten Risiken umzugehen und sich durch einen proaktiven Ansatz mit den damit verbundenen Opportunitäten am Markt zu differenzieren. Dabei baut das Unternehmen unter anderem auf seine hohe Investitionskraft, die führende Kompetenz in Planung, Bau und Betrieb von Immobilien sowie seine Innovationskultur. Basierend auf diesen Stärken fokussiert sich Swiss Prime Site auf die folgenden vier Handlungsfelder, um Klimarisiken zu managen und Opportunitäten zu nutzen.

Strategische Handlungsfelder

1. Investments im Einklang mit dem CO_2-Reduktionsziel

Das wichtigste Handlungsfeld betrifft das von der Gruppengesellschaft Swiss Prime Site Immobilien verwaltete Immobilienportfolio. Die CO_2-Emissionen aus dem Dienstleistungssegment sind im Vergleich dazu vernachlässigbar (im Berichtsjahr 8.8% der Gesamtemissionen). Seit 2019 verfolgt Swiss Prime Site einen ambitionierten CO_2-Absenkpfad. Im Berichtsjahr verschärfte das Unternehmen das Reduktionsziel und strebt ein klimaneutrales Immobilienportfolio bis 2040 an. Der Absenkpfad geht damit deutlich über das im Pariser Klimaabkommen formulierte 2-Grad-Ziel hinaus. Aktuelle Beispiele von im Berichtsjahr umgesetzten Massnahmen zur Erreichung dieses Ziels sind im Kapitel zum CO_2-Absenkpfad zusammengefasst. Daneben überprüfen auch die weiteren Gruppengesellschaften wesentliche Investitionen und neue Dienstleistungen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Klimawandel. Aktuelle Beispiele finden Sie im Umweltteil des GRI-Berichts.

2. Sensibilisierung, Weiterbildung und Anreize

Swiss Prime Site misst dem Thema Klimawandel in der internen Kommunikation sowie der Weiterbildung der Mitarbeitenden eine zunehmend wichtige Bedeutung zu. So fanden 2020 beispielsweise interne Schulungen zum CO_2-Absenkpfad mit den Mitarbeitenden der Gruppengesellschaft Swiss Prime Site Immobilien sowie dem Bereich Construction & Facility Management bei der Gruppengesellschaft Wincasa statt. Auch die im Rahmen des Risikomanagementprozesses durchgeführten Gespräche tragen dazu bei, dass alle Mitarbeitenden den klimabezogenen Chancen und Risiken mehr Beachtung schenken.

Durch die Etablierung neuer, gruppenweit gültiger Nachhaltigkeitsziele werden Nachhaltigkeitsaspekte zukünftig auch Teil des Businessplanprozesses aller Gruppengesellschaften, wovon sich das Unternehmen eine weitere Sensibilisierung erwartet (siehe Kapitel Ziele und Massnahmen).

Darüber hinaus plant Swiss Prime Site zu überprüfen, inwiefern zukünftig nachhaltigkeitsbezogene Leistungsindikatoren in den Vergütungsrichtlinien verankert werden sollen. Eine Ausweitung der vergütungsrelevanten Kennzahlen könnte dem Unternehmen helfen, Nachhaltigkeitsziele noch systematischer in Unternehmensprozesse zu integrieren.

3. Innovationsmanagement

Im Rahmen des Innovationsmanagements bearbeitet Swiss Prime Site disruptive Themen wie den Klimawandel oder auch Trends, die im Kontext des Klimawandels an Bedeutung gewinnen. Das Unternehmen setzt auf die Kompetenz von Mitarbeitenden aus verschiedenen Tätigkeitsbereichen, um Dienstleistungen zu entwickeln, die zur Lösung gesellschaftlicher Herausforderungen beitragen. 2020 beschäftigte sich Swiss Prime Site beispielsweise eingehend mit dem Thema Circular Economy. Bei diversen Entwicklungs- und Sanierungsprojekten werden bereits heute zirkuläre Prinzipien angewendet. Beispiele dazu finden sich im Kapitel Strategie und Geschäftsmodell.

4. Austausch mit Stakeholdern

Swiss Prime Site steht im kontinuierlichen Austausch mit Investoren, Kunden und weiteren Stakeholdern. Themen mit Bezug zum Klimawandel sind vermehrt Teil dieses Dialogs. 2020 berichtete Swiss Prime Site beispielsweise im Rahmen des jährlich stattfindenden «Capital Marktes Day» zum Engagement im Bereich Klimaschutz. Auch der alle zwei Jahre stattfindende Stakeholderdialog widmet sich immer wieder klimarelevanten Themen.

Risikomanagement

Swiss Prime Site integriert klimabedingte Risiken seit 2019 in den gruppenweiten Risikomanagementprozess. Zur Beurteilung der Risiken verwendet das Unternehmen eine eventbasierte Szenarioanalyse sowie eine wissenschaftsbasierte Modellierung des «Climate Value-at-Risk» des gesamten Immobilienportfolios.

Bei der eventbasierten Szenarioanalyse beurteilt Swiss Prime Site physische und transitorische Klimarisiken jährlich anhand von qualitativen Szenarien. Dabei werden potenzielle Ergebnisse anhand ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit sowie des Grades ihrer Auswirkungen auf den Unternehmenswert und der Reputation evaluiert. Auch der erwartete Zeitpunkt des Impacts sowie der im Eintretensfall verfügbare Handlungshorizont für die Umsetzung von Massnahmen zur Risikominderung werden bei der Risikobeurteilung berücksichtigt. Die resultierende Bewertung dient der Gruppenleitung und dem Verwaltungsrat als Instrument zur frühzeitigen Identifizierung gezielter Massnahmen, um die erwarteten Auswirkungen auf das Unternehmen abzufedern.

Die eventbasierte Risikoanalyse wurde bereits 2019 durch eine erste Bewertung des «Climate Value-at-Risk» des Immobilienportfolios von Swiss Prime Site ergänzt. Die Analyse zeigte, dass die direkten physischen Klimarisiken für das Immobilienportfolio in der Schweiz in den nächsten 15 Jahren vergleichsweise gering sind. Die Ergebnisse legten nahe, dass die kurz- und mittelfristigen Übergangsrisiken durch gesellschaftlichen Wandel und regulatorische Verschärfung wesentlich wichtiger sind. Allerdings befand sich die verwendete Methodik zum Zeitpunkt der Analyse noch im Aufbau, weshalb nicht alle physischen Risiken im Modell abgebildet waren. Swiss Prime Site wird die Weiterentwicklung der Analysemöglichkeiten verfolgen und periodisch überprüfen, ob eine neue Evaluierung des «Climate Value-at-Risk» zielführend ist.

«Der Bau, die Instandhaltung und der Betrieb von Immobilien gehören weltweit zu den grössten Verursachern von Treibhausgasen. Zugleich bietet dieser Bereich einige der grössten Chancen zur Emissionsreduktion und ist daher ein fruchtbarer Boden für unser Engagement. Seit einigen Jahren sind wir in Swiss Prime Site investiert. Im Rahmen unseres ESG-Konzeptes begannen wir 2019 unser aktives Engagement zum Thema Klimawandel bzw. der Frage, inwieweit dieser wichtige Aspekt bereits in das operative Geschäft des Unternehmens einfliesst, etwa in den Bereichen wie der Strategie und dem Risikomanagement.»

Dominik Scheck
Leiter ESG, Credit Suisse Asset Management

LESEN SIE MEHR WIE SWISS PRIME SITE DAS IMMOBILIENPORTFOLIO NACHHALTIG VERBESSERT

Im Folgenden sind Ereignisse mit dem höchsten Risikopotenzial aufgeführt:

Physische Risiken

Mögliche, durch den Klimawandel hervorgerufene Ereignisse	Auswirkungen auf Swiss Prime Site	Massnahmen
– Steigende Sommertemperaturen – Zunahme der Hitzetage – Langanhaltende Hitzeperioden	– Steigende (Neben-)Kosten durch erhöhten Energiebedarf für Kühlung – Potenzieller Rückgang der Netto-Mieteinnahmen aufgrund höherer Nebenkosten (Perspektive Bruttomiete) – Geringere Vermietbarkeit/Leerstand (Kostenfaktor/ungünstige Klimabedingungen der Immobilie) – Erhöhte Anforderungen an Gebäudehülle und Haustechnik – Einhaltung zugesicherter Raumklimabedingungen Handlungshorizont im Eintretensfall: 1 Jahr / 3 Jahre / 10 Jahre	● Regelmässige Überprüfung und Aktualisierung des CO_2-Absenkpfads und Umsetzung der definierten Massnahmen ● Bezug elektrischer Energie aus erneuerbaren Quellen (inkl. Bezug von Strom aus Schweizer oder europäischer Wasserkraft) ● Verwendung von Strom aus eigener Erzeugung: Roll-out von Photovoltaikanlagen auf Flachdächern für definierte Standorte und Evaluierung zusätzlicher Standorte ● Schrittweiser Ausschluss von Erdgas und Erdölanteilen ● Schrittweise Umsetzung des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) im Hochbau (Einhaltung schärferer Vorgaben über Zeit) ○ Mietvertragliche Regelungen bzgl. Nebenkosten und Raumklimabedingungen Metriken: – Energieverbrauch total – Energieverbrauch Kühlung (in Entwicklung)
– Anstieg extremer Wetterereignisse wie orkanartige Winde und heftige Niederschläge mit Überschwemmungen	– Steigende Anforderungen an Standortqualität – Erhöhte Versicherungskosten – Schäden an Bausubstanz – Hohe Anforderungen an die Bauqualität – Geringere Vermietbarkeit/höherer Leerstand – Haftungsrisiko gebenüber Mieter infolge Mängel an Mietobjekten – Beschränkte Nutzbarkeit von oder beschränkter Zugang zu Gebäuden Handlungshorizont im Eintretensfall: 1 Jahr / 3 Jahre / 10 Jahre	● Detaillierte Analyse der Gebäudestandorte ◐ Analyse der Hochwassergefahr im gesamten Immobilienportfolio und projektspezifische Berücksichtigung ◐ Objektspezifische Berücksichtigung potenzieller Umweltschäden ◐ Analyse Gebäudestruktur und -beständigkeit ○ Überprüfung Versicherungsdeckung Metriken: – Wert der durch Extremwetterereignisse verursachten Schäden – Gesamtkosten der Sondermassnahmen für die Prävention

● Massnahmen lanciert oder in Vorbereitung ◐ Massnahmen teilweise adressiert ○ Noch keine Massnahmen lanciert

Übergangsrisiken

Mögliche, durch den Klimawandel hervorgerufene Ereignisse	Auswirkungen auf Swiss Prime Site	Massnahmen
Gesellschaftliche Auswirkungen des Klimawandels		
– Negative Auswirkungen auf Gesundheit und Mortalitätsrate von Personen	– Steigende Anforderungen an Behaglichkeit und Raumklima (z.B. GI-Zertifizierungen) – Gerigere Attraktivität bzw. Vermietbarkeit von «warmen» Flächen – Sick Building Syndrom Handlungshorizont im Eintretensfall: 1 Jahr / 3 Jahre / 10 Jahre	● Standorte und Nutzung der Gebäude müssen beachtet werden ● Berücksichtigung des Einflusses von steigenden Temperaturen auf Wohn- und Arbeitskomfort in Immobilien, insbesondere in Städten ● Bei Bedarf Identifizierung und Umsetzung von präventiven Massnahmen, z.B. Erhöhung des Anteils an Grünflächen ○ Projektspezifische Berücksichtigung durch den Einsatz von entsprechenden Materialien ○ Objektspezifische Berücksichtigung durch den Einsatz von entsprechenden Materialien bei Sanierungen ○ Vorbeugen durch entsprechende Versicherung Metriken: – Anzahl Mieterbeschwerden – Gesamtkosten der Sondermassnahmen für die Prävention von gesundheitsschädigenden Situationen
– Veränderung der Kundenorientierung	– Erhöhte Anforderungen und Vorgaben von Investoren betreffend Resilienz der angebotenen Produkte und Dienstleistungen – Erhöhte Anforderungen von Mietern an die Gebäude- und Flächenstandards (Zertifizierungen) – Mieter- und investorenseitige Vorgaben hinsichtlich nachhaltiger Beschaffung (Lieferantenmanagement) und Bautechnologie (Materialien) Handlungshorizont im Eintretensfall: 1 Jahr / 3 Jahre / 10 Jahre	● Projektspezifische Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Bestandsimmobilien und Neubauprojekten ○ Weitergehende Nachhaltigkeitsvorgaben an Lieferanten ○ Umfassende und integrierte Berichterstattung Metriken: – Nachfrage nach Zertifizierungen der Gebäude und vermieteten Flächen – Anfragen von Mietern / Öffentlichkeit / Investoren zur Nachhaltigkeit der Immobilien
Regulatorische Veränderungen		
– Vorschriften betreffend die Verwendung von erneuerbaren Energien und Energieeffizienz	– Steigende Anforderungen und Kosten in der Entwicklung und im Betrieb von Immobilien – Regulatorseitige Vorgaben hinsichtlich nachhaltiger Beschaffung (Lieferantenmanagement) und Bautechnologie (Materialien) – Wesentliche Zusatzkosten, wenn neue Vorschriften nicht proaktiv berücksichtigt werden, z.B. durch den Ersatz von fossilen Heizanlagen vor Ablauf der Lebensdauer – Eingeschränkte Nutzbarkeit von Gebäuden (Leerstand) Handlungshorizont im Eintretensfall: 1 Jahr / 3 Jahre / 10 Jahre	● Portfolioanalysen zur Identifizierung von Risiken ● Umsetzung der Vorgaben bei Neubauprojekten ● Umsetzung der Vorgaben in Bestandsimmobilien ● Projektspezifische Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Bestandsimmobilien und Neubauprojekten ○ Objektspezifische Berücksichtigung durch den Einsatz von entsprechenden Materialien bei Sanierungen ● Berücksichtigung neue Vorschriften in Objektstrategien von Bestandsimmobilien Metriken: – Energiemanagement (aktuelle Effizienz und Energie-Mix)

Mögliche, durch den Klimawandel hervorgerufene Ereignisse	Auswirkungen auf Swiss Prime Site	Massnahmen
– Anforderungen an die Wiederverwendung/Wiederverwertung von Materialien (Circular Economy)	– Zusätzliche Anforderung an Gebäudeplanung, Entwicklung und Rückbau (z.B. Mindestquote Recyclingmaterial und Wiederverwertbarkeit der Baustoffe) – Steigende Baukosten und längere Planungsphasen durch erhöhte planerische und bauliche Anforderungen Handlungshorizont im Eintretensfall: 1 Jahr / 3 Jahre / 10 Jahre	● Umsetzung der Vorgaben bei Neubauprojeten ● Umsetzung der Vorgaben bei Bestandsimmobilien ◐ Technische und regulatorische Entwicklung aktiv verfolgen, gegebenfalls Vorgaben für Swiss Prime Site und Lieferanten ableiten ◐ Lieferantenmanagement ◐ Madaster operationalisieren Metriken: – Im Aufbau
Erwartungen betreffend Nachhaltigkeitsinformationen		
– Investoren, Regulatoren und die Öffentlichkeit intensivieren den Nachhaltigkeitsdiskurs	– Attraktivität für Investoren sinkt, mit potenziellem Einfluss auf den Aktienkurs und die Finanzierung – Weitere Integration der Nachhaltigkeit ins Geschäftsmodell notwendig – Auswirkungen auf Fair Value, höherer Bewertungsaufwand – Nachhaltige Investitionen in Objekte notwendig, um Bewertung positiv zu beeinflussen (lange Investititonszyklen vs. kurzfristige Bewertung) – Relevanz der Berichterstattung steigt – Aufwand zur Erhebung und Pflege der relevanten Daten steigt – Mehraufwand zur Identifikation und Erhebung relevanter Daten in der gesamten Wertschöpfungskette Handlungshorizont im Eintretensfall: 1 Jahr / 3 Jahre / 10 Jahre	● Integration von Nachhaltigkeitsvorgaben in die Objektstrategien ○ Gezielte Erhöhung der Investitionen in die Nachhaltigkeit der Immobilien ◐ Zeitnahe Beantwortung der Fragebögen von institutionellen Investoren und führenden Ratingprovidern (MSCI, ISS ESG, Sustainalytics, GRESB) ○ Separate Sustainabilty-Roadshows bei ESG-Managern von institutionellen Investoren ◐ Monitoring von ESG KPIs in Geschäftsprozessen und Objektstrategien ● Jährliche integrierte Berichterstattung Metriken: – Anfragen an Investor Relations – Nachhaltigkeits-Ratings (z.B. ESI) für Immobilien und Unternehmen – Summe der Investitionen in die Nachhaltigkeit der Immobilien

● Massnahmen lanciert oder in Vorbereitung ◐ Massnahmen teilweise adressiert ○ Noch keine Massnahmen lanciert

mo·e
wincasa

GRI-Bericht, Kennzahlen der Gruppengesellschaften, GRI-Inhaltsindex

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 unternehmenseigenen 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 espaceSolothurn, 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		
– Aktionäre – Analysten – Investoren – Stimmrechtsberater	– 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	– Geschäftsgang – Aktuelle Entwicklungen – Strategie – ESG-Performance
Swiss Prime Site Immobilien		
– Mieter und Mietinteressenten – Bauprojektbeteiligte – Behörden – Ortsansässige Stakeholder (Anwohner, Vereine, politische Vertreter)	– Regelmässiger Austausch mit Mietern und Mietinteressenten – Objektspezifische Informationsveranstaltungen und Besuchstouren – Umfragen zu Standortpräferenzen, Flächenbedarf, Bezugsterminen oder spezifischen Anforderungen an den Mieterausbau – Zufriedenheitsumfragen (nächste Durchführung geplant für 2021)	– Flächenangebot und Angebote rund um die Liegenschaften – Nachhaltige Bauweise und entsprechende Zertifikate – Berücksichtigung lokaler Begebenheiten rund um Entwicklungsprojekte
Swiss Prime Site Solutions		
– Swiss Prime Anlagestiftung (als aktuell einziger Kunde) – Investoren – Aufsichtsbehörden	– Wöchentlicher Austausch mit der Geschäftsführung – Monatlicher Austausch mit dem Stiftungsrat – Events, Roadshows und individuelle Portfoliomeetings – Jährliche Anlegerversammlung – Jährliche Berichterstattung – Website und Social-Media-Kanäle	– Investitionsentscheide – Dienstleistungsangebot – Projektentwicklungen und Akquisitionen – Unternehmensorganisation – Kompetenzen der Schlüsselpersonen

Wichtigste Stakeholder	Formen des Austauschs und der Information	Wichtigste Anliegen
Wincasa		
– Kommerzielle Grossmieter und rund 68 000 Wohnungsmieter – Eigentümer und institutionelle Investoren – Lieferanten	– Regelmässiger Austausch und Koordinationssitzungen mit dem Management von Grosskunden – Jährliche CEO-Treffen bei Schlüsselkunden – Austausch über das Customer Value Center – Mieterportal – Eigentümerportal – Website und Social-Media-Kanäle	– Anliegen zum kaufmännischen und infrastrukturellen Gebäudemanagement – Verbesserung von Geschäftsprozessen – Anforderungen an fachspezifisches Know-how und Verfügbarkeit von Dienstleistungen – Nachhaltige Nutzung von Liegenschaften
Jelmoli		
– Kunden – Lieferanten – Mieter von Verkaufsflächen	– Täglicher Austausch mit Kunden im Geschäft – Informations-Desk – Mystery-Testings – Regelmässiger Austausch mit Lieferanten und Mietern von Verkaufsflächen – Website und Social-Media-Kanäle	– Sortiment und Produktqualität – Kundenbetreuung – Sprach- und interkulturelle Kompetenzen – Umsätze und Profitabilität – Deklarationspflichten – 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 Allgemeinkosten 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 Neubauentwicklungen und Redevelopments 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 CO_2-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 Skalen- 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 CO_2-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 Schönburg 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 äufnen. Damit soll den Verkaufsangestellten, 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 Stücki 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 CO_2-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 CO_2-Absenkpfades. Die daraus resultierenden Erkenntnisse fliessen in die verschiedenen Geschäftsbereiche (Akquisition, Portfolio- 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 Absenkpfads 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 CO_2-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 CO_2-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 CO_2-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 Führung von Energiecontrolling- und Betriebsoptimierungsmandaten, die Unterstützung bei der Teilnahme an Benchmark-Initiativen (zum Beispiel GRESB), die Entwicklung und Operationalisierung von CO_2-Reduktionsstrategien für Immobilienportfolios (CO_2-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 CO_2-Emissionen.

Jelmoli

Jelmoli hat als Mieterin von Verkaufs- und Lagerflächen nur einen eingeschränkten Einfluss auf den Energieverbrauch und die damit verbundenen CO_2-Emissionen. Das Unternehmen kann mit Swiss Prime Site Immobilien jedoch auf eine Eigentümerin zählen, die energetische Verbesserungen im Rahmen des CO_2-Absenkpfades 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 CO_2-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 CO_2-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 Gesamtsanierungsprojekten 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 Abrissschutt. 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 CO_2).

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.

Umweltkennzahlen[1]

Swiss Prime Site Immobilienportfolio

	Angaben in	2019	**2020**
Liegenschaften	Anzahl	164	159
Nutzfläche	m²	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/m²	163.8	158.4
Stromintensität[3]	kWh/m²	75.5	74.4
Wärmeintensität[4]	kWh/m²	90.4	86.6
CO_2-Emissionen[5]	tCO_2e	25 361	24 041
CO_2-Emissionen Scope 1	tCO_2e	14 733	13 029
CO_2-Emissionen Scope 2	tCO_2e	4 016	4 260
CO_2-Emissionen Scope 3	tCO_2e	6 612	6 752
CO_2-Intensität[6]	$kgCO_2e/m^2$	21.4	19.9
Wasserverbrauch	m³	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 CO_2-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 CO_2-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 CO_2-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).

CO_2-Intensität Gesamtportfolio (inkl. Anteil Services in Objekten des Swiss Prime Site-Portfolios)[1, 2]

in kg CO_2e/m^2

[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 Gesamtenergiebedarf[1]

MWh

Elektrizität ■ Wärme ■

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

Betriebliche CO_2-Emissionen Swiss Prime Site[1,2]

	Angaben in	2019	**2020**
CO_2-Emissionen	tCO_2e	140	76
CO_2-Emission Scope 1	tCO_2e	0	0
CO_2-Emissionen Scope 2	tCO_2e	0	0
CO_2-Emissionen Scope 3[3]	tCO_2e	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 CO_2e-Emissionen aus Pendel- und Geschäftsverkehr sowie dem Verbrauch von Büromaterialien wie Drucksachen, elektronische Geräte, Abfall, Wasser, Papierverbrauch, Toner und Verpflegung.

Betrieblicher Ressourcenverbrauch Wincasa[1]

	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 Holzschnitzel	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_2e	2 386	1 717
CO_2-Emission Scope 1	tCO_2e	336	201
CO_2-Emissionen Scope 2	tCO_2e	107	81
CO_2-Emissionen Scope 3[2]	tCO_2e	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 CO_2e-Emissionen aus Pendel- und Geschäftsverkehr sowie dem Verbrauch von Büromaterialien wie Drucksachen, elektronische Geräte, Abfall, Wasser, Papierverbrauch, Toner und Verpflegung.

Betriebliche CO_2-Emissionen Jelmoli[1]

	Angaben in	2019	**2020**
CO_2-Emissionen	tCO_2e	869	533
CO_2-Emission Scope 1	tCO_2e	0	0
CO_2-Emissionen Scope 2	tCO_2e	0	0
CO_2-Emissionen Scope 3[2]	tCO_2e	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 CO_2e-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 Zivilschutz.
- 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 Absenzrate 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 Absenzrate 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 Instruktoren 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 Netzwerkbildung. Die Kurse «Erste 100 Tage im neuen Job» sowie «Erste 100 Tage als Führungskraft» unterstützen Mitarbeitende beim Einstieg in eine neue Position. Zudem bietet Swiss Prime Site älteren Mitarbeitenden Pensionsvorbereitungskurse an, um sie beim Übergang vom Berufsleben in den Ruhestand zu unterstützen.

Seit 2017 besteht ein gruppenweites Leadership-Programm, das ein gemeinsames Führungsverständnis etablieren und den gegenseitigen Austausch fördern soll. Neben praxisorientierten Führungsinstrumenten werden auch die Unternehmenswerte sowie adäquate Führungsstile vermittelt und vertieft. 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 Edelholzverkleidungen, 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, Aufzugsmonteure) 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 «Fair Trade» 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 Minergie®, 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 Platform, 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 zuhanden 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

	2018			2019			**2020**		
Raten in %	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.

wincasa
2x

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 Jahres-lohnsumme	1.4	0.7
Gewinn pro Aktie	CHF	8.00	8.04
Bankenrating		BBB/BBB+	BBB+
Infrastruktur			
Liegenschaften	Anzahl	187	185
Nutzfläche	m²	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_2e	25 361	24 041
CO_2-Intensität	kg CO_2e/m^2	21.4	19.9
Wasserverbrauch	m³	855 734	618 056
Ökologie (Services)			
Energieverbrauch	MWh	3 397	2 306
CO_2-Emissionen (Scope 1, 2, 3)	tCO_2e	3 395	2 327
CO_2-Intensität	kg CO_2/FTE	2 328	1 547
Wasserverbrauch	m³	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
Nettomietertrag	Mio. CHF	437	431
Infrastruktur			
Liegenschaften	Anzahl	187	185
Nutzfläche	m²	1 604 451	1 673 005
Leerstandsquote	%	4.7	5.1
Ökologie (Portfolio)			
Energieverbrauch	MWh	208 874	199 728
Energieintensität	kWh/m²	163.8	158.4
CO_2-Emissionen (Scope 1, 2, 3)	tCO_2e	25 361	24 041
CO_2-Intensität	kg CO_2e/m^2	21.4	19.9
Wasserverbrauch	m³	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_2e	140	76
CO_2-Intensität	kg CO_2e/FTE	1 476.1	804.1
Mitarbeitende			
Mitarbeitende	Anzahl	70	69
Fluktuationsrate	%	6.4	16.3
Absenzrate	%	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 Jahres-lohnsumme	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/m²	0.1	0.1
CO_2-Emissionen (Scope 1, 2, 3)	tCO_2e	2 386	1 717
CO_2-Intensität	kg CO_2e/FTE	2 964.2	1 933.9
Wasserverbrauch	m³	17 912	12 414
Mitarbeitende			
Mitarbeitende	Anzahl	915	984
Fluktuationsrate	%	24.1	27.3
Absenzrate	%	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 m²)	m²	25 000	25 000
Verkaufte Artikel pro Kassenbon	Anzahl	2.01	2.05
Ökologie			
CO_2-Emissionen (Scope 1, 2, 3)	tCO_2e	869	533
CO_2-Intensität	kg CO_2e/FTE	1 487.7	1 023.1
Mitarbeitende			
Mitarbeitende	Anzahl	624	640
Fluktuationsrate	%	26.3	19.3
Absenzrate	%	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

		Seite(n)/Angaben
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

		Seite(n)/Angaben
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

		Seite(n)	Auslassungsgrund
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	

		Seite(n)	Auslassungsgrund
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	

253
LOKALES
WASSER
37

Bilanzierungskonzept, Bericht der Revisionsstelle

Erläuterungen zur Umweltkennzahlensammlung

Immobilienportfolio und weitere Gruppengesellschaften im Dienstleistungssegment

Die Umweltkennzahlen beziehen sich auf alle Geschäftssegmente der Swiss Prime Site-Gruppe – das Immobilienportfolio von Swiss Prime Site sowie die vollkonsolidierten Gesellschaften im Dienstleistungssegment. Energieverbräuche (und damit zusammenhängende Emissionen) sowie Wasserverbräuche der Gruppengesellschaften von Swiss Prime Site, die auf Flächen des eigenen Immobilienportfolios stattfinden, werden in der Bilanzierung dem Immobiliensegment zugerechnet. Verbräuche der Gruppengesellschaften auf Drittflächen werden dem Dienstleistungssegment zugerechnet.

Systemgrenzen Immobiliensegment

Die Umweltkennzahlen zum Immobilienportfolio beziehen sich auf die 185 Liegenschaften, welche 2020 unter der betrieblichen Kontrolle von Swiss Prime Site Immobilien standen. Ausgenommen sind Liegenschaften, welche während des Berichtsjahres gekauft oder verkauft wurden. Somit fliessen die Verbrauchswerte von 159 Liegenschaften in die Bilanzierung ein. Die sich daraus ergebenden Abweichungen sind im Verhältnis zu den Gesamtwerten unwesentlich. Für die Portfolioanalyse werden die Flächen gemäss Objektinventar in Gesamt-, Allgemein- und Mieterfläche unterteilt. Die von den Gruppengesellschaften im Dienstleistungssegment genutzten Flächen (eigengenutzte Flächen) werden bei der Allokation der Treibhausgasemissionen wie Allgemeinflächen behandelt. Auch miteinbezogen werden Objekte mit Einzelmietern. Ausgeschlossen sind jedoch Liegenschaften, bei welchen Swiss Prime Site keine betriebliche Kontrolle hat (zum Beispiel Minderheitsbeteiligung). Angaben zu den Nutzungsarten sind im Objektinventar ersichtlich.

Das Vorgehen zur Allokation der CO_2-Emissionen basiert auf dem Verantwortungsprinzip. Dadurch wird der Energieverbrauch und die entstehenden CO_2-Emissionen den Parteien – Swiss Prime Site oder Mieter – zugewiesen, welche die Kontrolle über den Verbrauch haben und diesen durch Massnahmen zur ökologischen Ausrichtung beeinflussen können.

Zuordnung der Emissionen zu den Scopes 1–3 (Immobilienportfolio)

Systemgrenzen Dienstleistungssegment

Im Segment Dienstleistungen weist Swiss Prime Site die Energieverbräuche, damit zusammenhängende Emissionen sowie die Wasserverbräuche der Gruppengesellschaften Swiss Prime Site Immobilien, Swiss Prime Site Solutions, Wincasa und Jelmoli aus, die auf Drittflächen (ausserhalb des eigenen Immobilienportfolios) stattfinden. Ebenfalls dem Dienstleistungssegment zugeordnet werden alle Emissionen, die durch das Mobilitätsverhalten der Mitarbeitenden sowie die Büromaterialverbräuche der Gruppengesellschaften entstehen. Erfasst werden somit die direkten und indirekten Emissionen Scope 1- und 2- sowie einzelne Scope-3-Emissionen.

Methodisches Vorgehen Immobilienportfolio

Das Vorgehen zur Berechnung der Umweltkennzahlen für das Immobilienportfolio wurde im Berichtsjahr 2020 in Anlehnung an den Standard der European Public Real Estate Association (EPRA) weiterentwickelt. Ausserdem richtete sich Swiss Prime Site Immobilien bei der Allokation der Treibhausgasemissionen zu den Scopes 1–3 am Praxisleitfaden von Jones Lang LaSalle (2011) aus. Die Leitlinie gibt eine Allokation der Verbrauchswerte nach dem Kontrollprinzip vor. Die Allokation der Treibhausgasemissionen zu den Scopes 1–3 geschieht auf Objektebene (siehe Abbildung zum Immobilienportfolio). Differenziert wird einerseits zwischen dem Energieverbrauch auf Allgemein- und Mieterflächen sowie andererseits zwischen gemessenen und anteilsmässig verrechneten Energieverbräuchen.

Erfasst werden die Verbräuche aus dem Betrieb der Liegenschaften im Immobilienportfolio. Darin enthalten ist die Bereitstellung und Nutzung von Strom, Wärme, Kühlung und Wasser sowie die aus dem Strom- und Wärmeverbrauch entstandenen Treibhausgasemissionen. Der ausgewiesene Gesamtenergieverbrauch umfasst den gesamten Wärmeverbrauch innerhalb des Immobilienportfolios sowie den Allgemein- und Eigentümerstrom (zum Beispiel Parkgaragen). Wo der Energieverbrauch von Mietern bekannt ist, wird dieser ebenfalls miteinbezogen.

In Fällen, in denen die von Swiss Prime Site Immobilien bezogene Energie den Mietern verbrauchsspezifisch verrechnet wird (durch dezidierte Energiezähler) werden die Treibhausgasemissionen als Scope-3-Emissionen bewertet. In Situationen, in denen kein spezifischer Verbrauch gemessen wird und die Abrechnung demnach über einen Flächenschlüssel erfolgt, werden die resultierenden Treibhausgasemissionen dem Scope 1 (bei Verbrauch von Erdgas) oder Scope 2 (bei Verbrauch von Strom und Fernwärme) zugewiesen. Wenn ein Mieter seine Energie direkt von einem Energieanbieter bezieht und die Verbräuche bekannt sind, werden die resultierenden Emissionen dem Scope 3 zugewiesen. Treibhausgasemissionen, die auf die Eigenproduktion von Solarstrom, der den Mietern bereitgestellt wird, zurückzuführen sind, werden den Scope-3-Emissionen zugerechnet.

Zuordnung der Emissionen zu den Scopes 1–3 (auf den angemieteten Flächen)

CO_2-Absenkpfad

Um ihre Klimaziele definieren zu können, entwickelte Swiss Prime Site 2019 einen CO_2-Absenkpfad. Bei der Zielsetzung wird die CO_2-Intensität auf Objektebene betrachtet, eine Unterscheidung der Scopes wird hierbei nicht gemacht. Der CO_2-Absenkpfad bezieht sich auf die oben beschriebenen Systemgrenzen des Immobilienportfolios. Als Basisjahr für den 2019 entwickelten CO_2-Absenkpfad gilt weiterhin das Jahr 2019. Dies ist möglich, weil sich mit der neuen Methodik lediglich die Zuteilung der Treibhausgasemissionen zu den Scopes 1–3 verändert, nicht aber die Berechnung der totalen Treibhausgasemissionen, auf denen der Absenkpfad beruht.

Methodisches Vorgehen Dienstleistungssegment

Zur Berechnung der Scope 1-, 2- und 3-Emissionen werden die Verbräuche der Gruppengesellschaften erfasst, die auf Flächen anfallen, welche von Drittanbietern gemietet werden. Ebenfalls einbezogen werden die Emissionen, die sich aus der Mitarbeitermobilität sowie dem Verbrauch von Büromaterialien (Papier, Toner, betrieblicher Wasserverbrauch) ergeben. Zur Mitarbeitermobilität werden regelmässig Umfragen durchgeführt. Zur Berechnung der Scope-3-Emissionen nutzt Swiss Prime Site die Smart3 Software von myclimate.

Perioden und Basisjahr

Die Ressourcenverbräuche werden auf jährlicher Basis erhoben und sofern nicht anders vermerkt pro Kalenderjahr ausgewiesen. Das Basisjahr für den Absenkpfad der CO_2-Emissionen des Immobilienportfolios ist das Jahr 2019.

Unterschiede zur Berichterstattung 2019*

2020 fand aufgrund des Verkaufs der Gruppengesellschaft Tertianum eine Aktualisierung der Bilanzierungsmethode der CO_2-Emissionen statt. Das Messung der CO_2-Daten wurden verfeinert und die Allokation des Energieverbrauchs nach der erwähnten Methode festgelegt. Die Kennzahlen für das Geschäftsjahr 2019 wurden ebenfalls neu berechnet und ohne Tertianum ausgewiesen.

Im Unterschied zur im Vorjahr verwendeten Methodik werden mit dem beschriebenen Vorgehen die Treibhausgasemissionen, die aus Energieverbräuchen zur Versorgung der Allgemeinflächen (zum Beispiel Beleuchtung, Aufzüge) sowie aus dem Betrieb der HLK-Anlagen resultieren, neu der Eigentümerin (Swiss Prime Site Immobilien) angerechnet (Scope 1 und 2). Die Aktualisierung der Berechnungsmethode hat jedoch keinen Einfluss auf den CO_2-Absenkpfad und das darin festgelegte Basisjahr.

Die vorliegenden Zahlen wurden nicht anhand von Heizgradtagen bereinigt.

Datenqualität

Die Berechnung der CO_2-Emissionen basiert wo immer möglich auf den tatsächlichen Energieverbrauchswerten des Berichtsjahres. Es kann jedoch vorkommen, dass Ende Jahr noch nicht alle tatsächlichen Verbrauchswerte verfügbar sind. In diesen Fällen werden die fehlenden Werte basierend auf Vorjahreswerten und Benchmarks modelliert.

Datenquellen und Emissionsfaktoren

Die Energieverbrauchsdaten des Immobilienportfolios werden dem Siemens Navigator System sowie den Rechnungsbelegen entnommen. Wo Verbrauchsdaten oder Rechnungsbelege zum Jahresende nicht vorhanden sind, werden Schätzungen des Verbrauchs erstellt. Diese Verbrauchsschätzung basiert auf Vorjahreswerten der entsprechenden Zeitperiode. Die Verbrauchsschätzung basiert zusätzlich auf einem portfoliointernen Benchmark nach Nutzungsarten.

Um die aus dem Energieverbrauch resultierenden Treibhausgasemissionen zu berechnen, verwendete Swiss Prime Site Immobilien die nach Energieträger differenzierten Emissionsfaktoren der KBOB Ökobilanzdaten im Baubereich 2009/1:2016, von treeze GmbH sowie direkt von den Energieversorgern. Zur Ermittlung der Scope-2-Emissionen wendete das Unternehmen die marktbasierte Methode gemäss Greenhouse Gas Protocol an.

Die bilanzierten Treibhausgasemissionen werden aggregiert als CO_2-Äquivalente (CO_2e) ausgewiesen. Dem liegt eine Bewertung nach IPCC AR5 zugrunde, die beim Global Warming Potenzial ein Zeithorizont von 100 Jahren annimmt. Die Bilanzierung beinhaltet die folgenden Treibhausgase: Kohlendioxid (CO_2), Methan (CH4), Lachgas (N2O), Fluorkohlenwasserstoffe (HFC), perfluorierte Kohlenstoffe (PFC), Schwefelhexafluorid (SF6) und Stickstoff-Trifluorid (NF3).

Abgedeckte GRI-Themen

Die Ausführungen beziehen sich auf die Angaben zu den GRI-Themen Energie (GRI 302), Wasser (GRI 303) sowie Emissionen (GRI 305).

* Die folgenden Fälle lösen in der Regel eine Neuberechnung der CO_2-Emissionen aus: Strukturelle Änderungen des Unternehmens, die einen signifikanten Einfluss auf die Emissionen und das Basisjahr haben, zum Beispiel Fusionen, Übernahmen, der Verkauf von Gruppengesellschaften oder Abteilungen, das Outsourcing und Insourcing von emittierenden Tätigkeiten sowie wesentliche Änderungen der Geschäftstätigkeiten. Des Weiteren lösen wesentliche Änderungen der Berechnungsmethodik sowie die Verbesserung von genaueren Emissionsfaktoren oder Verbrauchsdaten eine Neuberechnung aus, sofern sie einen signifikanten Einfluss auf die Emissionsdaten haben. Weitere Gründe sind die Entdeckung relevanter Fehler oder einer Reihe kumulativer Fehler, die zusammen signifikant sind.

Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über ausgewählte GRI-Angaben

An den Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG, Olten

Wir haben auftragsgemäss eine unabhängige betriebswirtschaftliche Prüfung bezüglich der nachstehend aufgeführten ausgewählten GRI-Angaben, welche im GRI Bericht im Anhang des integrierten Geschäftsberichts 2020 der Swiss Prime Site Gruppe (nachfolgend „Gesellschaft") auf den Seiten 65-70 dargestellt werden, durchgeführt.

Unsere unabhängige betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit umfasst folgende GRI-Angaben für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr (nachfolgend die „ausgewählten GRI-Angaben"):

- GRI 302:2016 Energie: 302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation	Seite 65; 67-69
- GRI 302:2016 Energie: 302-3 Energieintensität	Seite 65; 67-69
- GRI 303:2018 Wasser und Abwasser: 303-5 Wasserverbrauch	Seite 66; 67-69
- GRI 305:2016 Emissionen: 305-1 Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	Seite 65; 67-70
- GRI 305:2016 Emissionen: 305-2 Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	Seite 65; 67-70
- GRI 305:2016 Emissionen: 305-3 Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	Seite 65; 67-70
- GRI 305:2016 Emissionen: 305-4 Intensität der THG-Emissionen.	Seite 65; 67-70

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

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG ist für die Aufstellung der GRI-Angaben 2020 in Übereinstimmung mit den Berichtskriterien verantwortlich. Die Gesellschaft wendet die Standards der Global Reporting Initiative (GRI Standards) in der Option „Kern" als Berichtskriterien an und veröffentlicht den Bericht unter der Bezeichnung „GRI Bericht".

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

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

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

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

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

- Einschätzung der Konzeption und der Implementierung von Systemen und Prozessen für die Ermittlung, Verarbeitung und Überwachung von Angaben zur Nachhaltigkeitsleistung, einschliesslich der Konsolidierung der Daten;
- Befragungen von Mitarbeitern auf Konzernebene, die für die Ermittlung und Konsolidierung sowie die Durchführung der internen Kontrollhandlungen bezüglich der Angaben verantwortlich sind;
- Einsichtnahme in ausgewählte interne und externe Dokumente, um zu bestimmen, ob qualitative und quantitative Informationen durch ausreichende Nachweise hinterlegt sowie zutreffend und ausgewogen dargestellt sind;
- Einschätzung der Datenerhebungs-, Validierungs- und Berichterstattungsprozesse sowie der Verlässlichkeit der gemeldeten Daten durch eine Stichprobenerhebung und Überprüfung ausgewählter Kalkulationen;
- Analytische Beurteilung der Daten und Trends der quantitativen Angaben für die im Prüfungsumfang enthaltenen GRI-Angaben, welche zur Konsolidierung auf Konzernebene gemeldet wurden;
- Einschätzung der Konsistenz der für die Gesellschaft anwendbaren Anforderungen der ausgewählten GRI-Angaben mit den übrigen Angaben und Kennzahlen im integrierten Geschäftsbericht 2020;
- Einschätzung der Gesamtdarstellung der Angaben durch kritisches Lesen des integrierten Geschäftsberichtes 2020.

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

Inhärente Grenzen

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

Unabhängigkeit und Qualitätssicherung

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

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

Schlussfolgerung

Auf Basis unserer Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme gelangen lassen, dass die ausgewählten GRI-Angaben der Gesellschaft für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den Anforderungen der GRI Standards (Option „Kern“) aufgestellt wurden.

KPMG AG

Silvan Jurt
Zugelassener Revisionsexperte

Clemens Scherrer
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 23. Februar 2021

wincasa

Informationspolitik

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

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

23. März 2021
Generalversammlung Geschäftsjahr 2020

26. August 2021
Halbjahresbericht 2021 mit Bilanzmedienkonferenz

Markus Waeber
Head Group Investor Relations & Communications

+41 58 317 17 64
markus.waeber@sps.swiss

Mladen Tomic
Head Group Communications

+41 58 317 17 42
mladen.tomic@sps.swiss

Impressum

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

Gesamtverantwortung | Redaktion
Swiss Prime Site AG
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.