

SWISS PRIME SITE

REVIEW

2022

ECKWERTE

Wichtigste Kennzahlen
der Swiss Prime
Site-Gruppe

SEITE 6

SCHULTER AN SCHULTER

René Zahnd, CEO Swiss
Prime Site, und Anastasius
Tschopp, CEO Swiss Prime
Site Solutions

SEITE 8

**GESCHICHTEN, DIE
UNS BEWEGEN**

Kunden, Projekte und
Nachhaltigkeit im Fokus

SEITE 22

FAKTEN

Wichtigste finanzielle
und nichtfinanzielle
Zahlen und Fakten

SEITE 46



Wir sind der führende Partner für Investoren, die sowohl direkt als auch indirekt in den Immobilienmarkt investieren wollen oder bereits investiert sind. Damit decken wir das gesamte Investorenspektrum von privaten bis hin zu institutionellen Investoren ab. Unsere Produktpalette umfasst Fonds (open-ended und closed-ended), Mandate, Anlagestiftungen, Anleihen und die Swiss Prime Site-Aktie.

Dieses Jahressmagazin gibt Einblicke in unsere Unternehmensführung und zeigt auf, wie wir im Jahr 2022 nachhaltig finanzielle und nichtfinanzielle Werte geschaffen haben.

Coverbild

Prime Tower Areal: Die Expertinnen und Experten von Swiss Prime Site setzen sich leidenschaftlich dafür ein, nachhaltige und lebenswerte Räume sowie Areale für Menschen und die Gesellschaft zu schaffen.

Liebe Leserin, lieber Leser



Ton Büchner
Verwaltungsrats-
präsident

Es sind herausfordernde Zeiten, die wir alle derzeit erleben. Kaum hatten wir die größten gesellschaftlichen Auswirkungen der globalen Pandemie bewältigt, zogen Anfang 2022 mit den geopolitischen Spannungen in Osteuropa neue Wolken am Horizont auf. Damit zusammenhängend liessen die Erhöhung der Rohstoffpreise, eine sich anbahnende Energiekrise und die Zinswende nicht lange auf sich warten. Den tendenziell negativen Erwartungen zum Trotz entwickelte sich die Schweizer Wirtschaft ansprechend. Die Inflation ist derzeit ein Drittel so hoch wie im restlichen Europa, die Beschäftigungszahlen sind gut und die Zuwanderung in den «sicheren Hafen» Schweiz ist nach den Pandemie Jahren wieder deutlich gestiegen. Dies hatte auch für uns als grösste kotierte Plattform für Immobilieninvestitionen des Landes einen positiven Einfluss, sodass wir das Jahr wiederum erfolgreich und mit guten Resultaten abschliessen konnten.

Swiss Prime Site verwaltete per Ende 2022 Assets under Management von CHF 20.8 Mrd. Dabei weist unser eigenes Immobilienportfolio einen Wert von CHF 13.1 Mrd. auf. Die Drittmandate, welche von Swiss Prime Site Solutions betreut werden, machen CHF 7.7 Mrd. aus. Das Mietertragswachstum betrug 1.9% (L4L) gegenüber Vorjahr, die nochmals tiefere Leerstandsquote von 4.3% und der resultierende Gewinn von CHF 300.6 Mio. unterstreichen die «Prime»-Qualität unseres Portfolios und die stringente Strategieumsetzung von Swiss Prime Site. Mit einem Gewinn pro Aktie von CHF 3.92 und einem FFO I von CHF 4.26, der als Basis für unsere Ausschüttung dient, schlägt der Verwaltungsrat der Generalversammlung eine Erhöhung der Dividende um 5 Rappen auf insgesamt CHF 3.40 vor.

Als führender Partner für Investoren, die sowohl direkt als auch indirekt in den Immobilienmarkt investieren, stützen wir uns auf unsere beiden Segmente Immobilien und Real Estate Asset Management. Im vergangenen Jahr haben wir unser Portfolio weiter fokussiert und geschärft. Dazu nutzen wir nun bereits seit 2021 unser Know-how im Bereich «Capital Recycling»

und haben 13 zu unserem «Prime»-Anspruch nicht passende Immobilien im Wert von rund CHF 300 Mio. veräussert. Gleichzeitig investieren wir das freiwerdende Kapital in unsere erstklassigen Liegenschaften sowie in die Entwicklung wertmehrender Projekte unserer Pipeline. So wollen wir den steigenden Ansprüchen unserer Mieter und Kunden entsprechen und unseren Führungsanspruch im Bereich Nachhaltigkeit unterstreichen. Der hohe Stand der Neu- und Wiedervermietungen sowie der nochmalige Rückgang der Leerstandsquote im Portfolio sind die messbaren Erfolge unserer Strategie. Unseren Wachstumspfad sehen wir im Real Estate Asset Management von Swiss Prime Site Solutions. Die akquirierte Akara-Gruppe wurde erfolgreich integriert und erste Synergien realisiert. Mit Immobilienfonds, Produkten für Anlagestiftungen und Asset Management-Mandaten sind wir in diesem Bereich diversifiziert und stabil aufgestellt. Das deutliche Wachstum der Kundenbasis in allen drei Gefässen des Real Estate Asset Managements zeigt, dass die Dienstleistungen bei Kunden grossen Zuspruch erfahren.

Wir, der Verwaltungsrat und das Management von Swiss Prime Site, haben uns dazu entschlossen, das Jelmoli-Haus in der Zürcher Innenstadt ab Anfang 2025 voraussichtlich während zwei Jahren umzubauen und nachhaltig zukunftsfähig zu machen. Im Zuge dessen, werden wir den operativen Betrieb des Warenhauses Jelmoli ab Ende 2024 nicht mehr selbst betreiben. Dieser weitere Fokussierungsschritt auf unsere Kernkompetenzen wurde nach tiefgreifender und umfassender Analyse gefällt. Mit der ausserordentlichen Dynamik des Onlinehandels und des sich ändernden Konsumverhaltens geriet der stationäre Handel verstärkt in Bedrängnis. Dieser Strukturwandel schlug sich, trotz hoher Investitionen der Eigentümerin Swiss Prime Site und des grossen Engagements aller Mitarbeitenden, deutlich in der Wirtschaftlichkeit des Warenhauses Jelmoli nieder. Vor diesem Hintergrund führten wir in den letzten Monaten eine gründliche Marktsondierung durch mit dem Ziel, den operativen Betrieb des Warenhauses in neue Hände zu

geben. Die intensiven Gespräche mit zahlreichen möglichen Partnern führten bisher nicht zum Erfolg. Wir kommunizieren unseren Entschluss bewusst frühzeitig. Dadurch erhalten die Mitarbeitenden Zeit für eine allfällige berufliche Neuorientierung. Unser Ziel ist es, das Jelmoli-Haus zu einer einzigartigen Destination und einem offenen städtischen Begegnungsort weiterzuentwickeln. Die Wiedereröffnung der rundum erneuerten Liegenschaft ist für Anfang 2027 geplant.

Im Lichte der zu Beginn beschriebenen Herausforderungen war unsere Refinanzierung Ende 2021 von zentraler Wichtigkeit. Dadurch sanken die Zinskosten deutlich. Darüber hinaus verfügen wir nun über ein ausgewogenes Fälligkeitsprofil ohne signifikanten Refinanzierungsbedarf bis 2025. Das verschafft uns Freiraum und eine gute Visibilität, welche uns im aktuell anspruchsvoll werdenden Umfeld wichtig erscheint. Die global tätige Ratingagentur Moody's hat entsprechend unser langfristiges Emittenten-Rating mit «A3» und einem stabilen Ausblick bewertet. Dieses in der Schweiz und im internationalen Vergleich sehr positive Rating widerspiegelt die exzellente Basis unseres Unternehmens. Mit zielgerichteten Investitionen in die Kreislaufwirtschaft bei Bestandsbauten sowie Neubauprojekten und der erfolgreichen Zertifizierung von 73% unserer Flächen im Portfolio haben wir auch im Bereich Nachhaltigkeit wichtige Fortschritte erzielt.

Der Dank meiner Kolleginnen und Kollegen des Verwaltungsrats gebührt allen Kunden, Mietern, Partnern und Ihnen allen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, für das Vertrauen und das Interesse an Swiss Prime Site. Gleichzeitig danken wir dem Management und den Mitarbeitenden, welche die strategische Umsetzung operativ täglich vorantreiben.

TON BÜCHNER
VERWALTUNGSRATSPRÄSIDENT



Unsere zielgruppengerechte Berichterstattung 2022 besteht aus dem Onlinebericht und weiteren börsenrechtlichen Teilen als PDF-Download sowie dem gedruckten Jahresmagazin «Review 2022». Damit schaffen wir multimedialen Mehrwert.



8 «Gerade jetzt zeigt sich die Resilienz unseres Unternehmens.»

René Zahnd, CEO der Swiss Prime Site-Gruppe, und Anastasius Tschopp, CEO von Swiss Prime Site Solutions, blicken mit Zufriedenheit auf ein in vielerlei Hinsicht spannendes und herausforderndes Jahr zurück.



MEHR ZU DEN PUBLIKATIONEN



36 Zertifizierungen als Basis für nachhaltigen Mehrwert

Mit dem Ziel, möglichst viele der rund 180 Liegenschaften zu zertifizieren, wird ein Referenzrahmen gebildet, Transparenz geschaffen und die Grundlage gelegt, langfristig einen ökologischen, ökonomischen und sozialen Mehrwert für alle Stakeholder zu generieren.



38 Die nächste Stufe im Real Estate Asset Management

Seit Anfang 2022 sind Swiss Prime Site Solutions und Akara ein Unternehmen. Mitte 2022 wurde der bisher sehr erfolgreiche Zusammenschluss auch juristisch vollzogen und damit die nächste Stufe im Real Estate Asset Management erklommen.

ECKWERTE

6 **Wichtigste Kennzahlen der Swiss Prime Site-Gruppe**

7 **Ratings und Benchmarks**

INTERVIEW

8 **mit René Zahnd, CEO Swiss Prime Site, und Anastasius Tschopp, CEO Swiss Prime Site Solutions**

FINANZKOMMENTAR

12 **von Marcel Kucher, CFO**

WER WIR SIND

15 **Unsere Erfolgsgeschichte**

16 **Verwaltungsrat**

17 **Gruppenleitung**

18 **Unsere Strategie**

20 **Nachhaltigkeit vorleben**

GESCHICHTEN, DIE UNS BEWEGEN

24 **Grüne Mietverträge**

26 **Treffpunkt Life Science**

29 **Gebäude als Kraftwerk**

31 **Oase Maaglive**

34 **Immobilien im Metaversum**

36 **Mehrwert durch
Zertifizierungen**

38 **Wachstum im Real Estate
Asset Management**

41 **Zeitenwende Nachhaltigkeit**

44 **New Work bei SPS**

50 **Informationspolitik**

51 **Impressum**

46 Kennzahlen

Zusammenstellung der wichtigsten finanziellen und nichtfinanziellen Eckwerte des Unternehmens.

Wichtigste Kennzahlen der Swiss Prime Site-Gruppe

20.8

CHF Mrd.
Real Estate Assets
under Management

#1

**Grösste kotierte
Schweizer
Immobilien-gesellschaft**

73

**Prozent der Mietflächen
sind zertifiziert**

4.3

Prozent Leerstandsquote

3

Standorte
Büros in Genf,
Zug und Zürich

38.9

**Finanzierungsquote des
Immobilienportfolios (LTV)**

600

CHF Mio.
Ausstehende Green
Bonds an der SIX Swiss
Exchange

16

Anlageprodukte
Eine kotierte Aktie (SPSN),
zehn kotierte Anleihen,
zwei Anlagegruppen (SPA),
drei kollektive Kapitalanlagen

43

**Prozent Frauenanteil
im Verwaltungsrat**

390

CHF Mio.
EBIT vor Neubewertungen

6.1

CHF Mrd.
Marktkapitalisierung an
der SIX Swiss Exchange

2040

Ziel Klimaneutralität

3.40

CHF
Ausschüttung pro Aktie 2022

23

Jahre Erfolgsgeschichte
Gegründet am
11. Mai 1999

95

**Prozent der Mieter wollen
Flächengrösse beibehalten
oder erweitern**

Ratings und Benchmarks

Unternehmensrating

MOODY'S

A3/stabil

(Skala: Aaa bis C)

Swiss Prime Site wird von den nachfolgenden führenden Ratinganbietern beurteilt.

Die Ratingagentur Moody's hat das langfristige Emittentenrating von Swiss Prime Site mit einem A3 und einem stabilen Ausblick bewertet. Das erhaltene Rating bestätigt die starke Bonität der Swiss Prime Site-Gruppe.

Immobilien Assessment



GRESB
★★★★★ 2022

Score

GRESB bewertet die Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienanlagen weltweit. Im Assessment 2022 zählt Swiss Prime Site Immobilien in den Kategorien «Standing Investment» und «Standing Development» mit hervorragenden Resultaten zur internationalen Spitzengruppe. Zudem sind die sogenannten GRESB Scores als zu erreichende ESG-Ziele im Short-term Incentive der Gruppenleitung verankert und haben damit direkten Einfluss auf die jährlich ausbezahlte Vergütung des Managements.

ESG-Ratings

MSCI

A

(Skala: AAA bis CCC)

Die von den ESG-Ratinganbietern Inrate, ISS ESG, MSCI und Sustainalytics vergebenen Ratings für Swiss Prime Site wurden 2022 bestätigt bzw. teilweise verbessert. Seit Ende 2021 sind zudem die in den Kreditverträgen mit den Banken vereinbarten Kreditmargen an das ISS ESG-Rating gekoppelt, d. h., die ESG-Performance hat direkten Einfluss auf die zu bezahlenden Zinskosten. Dies ermöglicht Swiss Prime Site in Ergänzung zu den bereits emittierten Green Bonds eine weitere Integration der finanziellen und nichtfinanziellen Ziele.

ISS ESG

C-

(Skala: A+ bis D-)

inrate

B+

(Skala: A+ bis D-)

SUSTAINALYTICS

Low Risk

«Gerade jetzt zeigt sich die Resilienz unseres Unternehmens»

Swiss Prime Site konnte mit seinen beiden Unternehmensfeilern Immobilien und Real Estate Asset Management das Geschäftsjahr 2022 erfolgreich und mit guten Resultaten abschliessen. René Zahnd, CEO der Swiss Prime Site-Gruppe, und Anastasius Tschopp, CEO von Swiss Prime Site Solutions, blicken mit Zufriedenheit auf ein in vielerlei Hinsicht spannendes und herausforderndes Jahr zurück.

Wie würden Sie das Geschäftsjahr 2022 zusammenfassen?

René Zahnd (RZ): Es war ein wechselvolles Jahr mit vielen Herausforderungen, aber auch zahlreichen Lichtblicken. Wir haben die Ziele, die wir uns gesetzt haben, erreicht oder zum Teil sogar übertroffen. Weiter haben wir entschieden, den operativen Betrieb von Jelmoli per Ende 2024 nicht mehr selbst weiterzuführen und das Gebäude umzubauen. Es war ein schwieriger, jedoch notwendiger Entscheid, um die Immobilie weiterzuentwickeln. In Summe können wir unseren Aktionärinnen und Aktionären ein gutes Zahlenset präsentieren. Aus gesellschaftlicher Sicht war und ist die geopolitische Situation auf der Welt natürlich besorgniserregend. Hier wünsche ich mir für uns alle ebenso wieder Lichtblicke.

Können Sie den Entscheid zur Immobilie und zum operativen Betrieb von Jelmoli bitte ausführen?

RZ: Das Warenhaus Jelmoli gehört seit der Übernahme der Immobiliensparte der gleich-

namigen Gruppe im Jahr 2009 zur Swiss Prime Site. Mit dem Erstarken des Onlinehandels geriet der stationäre Handel mit Waren und Dienstleistungen auf globaler, nationaler und regionaler Ebene stark in Bedrängnis. Detailhändler und Warenhäuser weltweit versuchen dieser grundlegenden Veränderung mit der Digitalisierung des Geschäftsmodells, Effizienzmassnahmen und strategischen Partnerschaften entgegenzutreten. Die zweijährige Pandemie hat den Druck weiter erhöht. Jelmoli und Swiss Prime Site haben den operativen und strategischen Turnaround in den vergangenen Jahren gesucht. Die fehlenden Alternativen haben uns nun dazu bewogen, diesen Entscheid zu fällen. Dazu gehört auch, dass wir den operativen Betrieb von Jelmoli ab Ende 2024 nicht mehr selbst führen werden.

Was geschieht nun mit den Mitarbeitenden?

RZ: Wir haben beschlossen, den Entscheid frühzeitig an Mitarbeitende, Geschäftspartner

und weitere Stakeholder zu kommunizieren. Dadurch erhalten insbesondere Mitarbeitende rund zwei Jahre Zeit für die allfällige berufliche Neuorientierung. Diese Übergangsphase wird bis Ende 2024 professionell begleitet und die Mitarbeitenden werden wo möglich unterstützt.

Was können Sie uns zum Segment Immobilien sagen?

RZ: Im Segment Immobilien hat sich tatsächlich das bewahrheitet, was wir in den letzten zwei Jahren wiederholt haben: Die Pandemie hatte keinen Einfluss auf die Nachfrage nach Büro- und Gewerbeflächen. Unsere Leerstandsquote ist mit 4.3% die tiefste seit über einem Jahrzehnt. Dies ist auch das Resultat der hohen Neu- und Wiedervermietungen von rund 172 000 m². Bei den Projekten sehen wir die gleiche Entwicklung. Diejenigen, die bereits im Bau sind, sind entweder bereits vollständig vermietet oder haben hohe Vorvermietungsstände.

Wie sieht es bei Real Estate Asset Management aus?

Anastasius Tschopp (AT): Dort profitierten wir ebenfalls von den guten Marktbedingungen. Einerseits von den primären Effekten auf dem Immobilienmarkt, sprich von der guten Nachfrage nach Flächen. So beträgt beispielsweise auch die Leerstandsquote des von uns gemanagten SPA-Portfolios rekordtiefe 2.7%. Zudem stellten wir insbesondere im zweiten Halbjahr, trotz des anspruchsvollen Marktumfelds, eine intakte Nachfrage nach unseren Immobilienprodukten fest. So konnten wir die Anzahl unserer Kunden um 10% erhöhen und auch die Assets under Management stiegen von CHF 3.6 Mrd. neu auf CHF 7.7 Mrd. Wir sind fünf Jahre nach dem Start der zweitgrösste unabhängige Immobilien Asset Manager der Schweiz.

Was umfasst das Portfolio im Bereich Real Estate Asset Management?

AT: Swiss Prime Site Solutions ist diversifiziert und steht auf drei Säulen. Zum einen entwickeln und managen wir Fondsprodukte. Hinzu kommt das Asset Management, wo wir die Geschäftsführung und Vermögensverwaltung von unabhängigen Anlagestiftungen sicherstellen. Als dritte Säule beraten und unterstützen wir im Bereich Real Estate Services institutionelle Investoren und Unternehmen bei der Strukturierung und beim Management ihres Immobilienportfolios.

2022 haben Sie die Akara-Gruppe integriert. Wie ging es da voran?

AT: Swiss Prime Site Solutions und Akara passten von Beginn weg ideal zusammen. Auch der Teamspirit und die Zielorientierung

«In Summe können wir unseren Aktionärinnen und Aktionären ein gutes Zahlenset präsentieren.»

RENÉ ZAHND,
CEO SWISS PRIME SITE-GRUPPE



waren praktisch identisch, weshalb wir die Integration relativ einfach und in kurzer Zeit vollenden konnten. Im Herbst haben wir von der FINMA die Genehmigung erhalten, die Fondsleitungen zusammenzufassen. Das war ein wichtiger Meilenstein.

Es gab im Jahresverlauf Unsicherheiten verschiedener Art. Wie hat sich das auf den Immobilienmarkt ausgewirkt?

RZ: Das Jahr fing in den ersten Wochen sehr vielversprechend an. Endlich rückte auch die Pandemie in all unseren Köpfen etwas in den Hintergrund, sodass man mit neuem Elan ins Jahr 2022 starten konnte. Ich habe dies nicht nur im Privaten, sondern tatsächlich auch im Geschäftlichen so gespürt. Leider kam dann die gesellschaftliche Ernüchterung mit den geopolitischen Auseinandersetzungen in der Ukraine und darüber hinaus. Dies verschärfte zusätzlich gewisse Themen wie Ressourcenbeschaffung, Preisentwicklung und natürlich die Zinsen. Doch letztendlich zeigte sich der

Immobilienmarkt robust, weil es eben auch gegenläufige Trends gab und gibt.

Das wären?

RZ: Nun, die Schweiz ist in unsicheren Zeiten seit jeher ein sogenannter «Safe Haven». Mit einer starken Wirtschaft, eigener Währungs- und Geldpolitik und einer hohen Zuwanderung haben wir positive Effekte auf unserer Seite. Konkret auf unser Geschäft bezogen, bedeutet dies, dass Immobilien an erstklassigen Lagen, wie wir sie haben, trotz der bereits hohen Anziehungskraft als Wert- und Inflationsschutz nochmals an Attraktivität zulegen konnten.

Wie beeinträchtigt die Inflation Ihr Geschäft?

AT: Bei kommerziellen Liegenschaften sind die Mieten an den Landesindex der Konsumentenpreise gekoppelt. Das hilft uns natürlich. Doch auch bei Wohnimmobilien werden sich die Mieten entsprechend bewegen, wenn auch mit etwas Verzögerung. Wichtig scheint mir noch zu erwähnen, dass die Inflation in der

Schweiz lediglich ein Drittel so hoch ist wie in der EU. Darüber hinaus scheint der Höhepunkt bereits überschritten. Dies hat wiederum positive Effekte für uns und die Nachfrage.

Kommen wir auf die Zinsen zu sprechen. Was ist Ihr Plan bei Refinanzierungen?

RZ: Natürlich ist die Zinswende für alle ein grosses Thema. Wir haben ausstehende Kredite in Höhe von über CHF 5 Mrd. und sind aktuell im Schnitt zu weniger als 1% finanziert. Steigt unser Zinsaufwand in den nächsten Jahren auf hypothetische 2.5%, sind das rund CHF 90 Mio. zusätzliche Zinskosten, die wir stemmen müssten. Doch wir sehen uns auch für ein solches Szenario sehr gut gerüstet. Einerseits haben wir für die kommenden drei Jahre bis 2025 keinen signifikanten Refinanzierungsbedarf, den wir nicht über bestehende Kreditlinien oder unser effizientes Capital Recycling bewältigen könnten. Andererseits haben wir durch die Kopplung der Mieten an die Inflation einen >

«Im Herbst haben wir von der FINMA die Genehmigung erhalten, die Fondsleitungen zusammenzufassen. Das war ein wichtiger Meilenstein.»

ANASTASIUS TSCHOPP,
CEO SWISS PRIME SITE SOLUTIONS



effektiven Mechanismus, um einen beträchtlichen Teil der höheren Zinsen abzufedern.

Wie sieht es in dem Kontext mit den Bewertungen Ihrer Immobilien aus?

RZ: Hört man sich derzeit bei den verschiedenen Bewertern um, erhält man vorsichtig positive Signale. Diese gehen meist von einer stabilen Entwicklung bis hin zu punktuellen Abwertungen, insbesondere in peripheren Lagen, aus.

Kam der Transaktionsmarkt nicht ins Stocken?

AT: Das hat man oft gehört. Die Realität ist aber, dass die Nachfrage nach guten und sehr guten Immobilien das Angebot immer noch deutlich übersteigt. Besonders ist dies im kommerziellen Bereich der Fall. Zudem gab es viele Transaktionen, welche nicht öffentlich ausgeschrieben waren. An diese kommt man nur heran, wenn man wie wir über ein sehr gutes und breites Netzwerk verfügt.

Wie haben sich die Mieten 2022 entwickelt?

RZ: Wir konnten auf vergleichbarer Basis mit einem Wachstum von 1.9% ein gutes Resultat erzielen. Gute Standorte, wie wir sie haben, bleiben stets gefragt. Besonders Flächen in den Bereichen Life Science und Technologie waren stark bei den Neuvermietungen. Mieter sind bereit, für Lage und Flächenqualität zu bezahlen. Denn aufgrund der hohen Wertschöpfung in diesen Bereichen spielen Mietkosten eine eher untergeordnete Rolle.

Bleiben wir noch kurz bei den Bewertungen:

Was erwarten Sie für 2023?

RZ: Leider haben auch wir keine Kristallkugel. Basierend auf den Gesprächen mit den Bewertern gehen wir für unsere Immobilien nicht von weiteren Wertsteigerungen aus, sehen unser Portfolio aber aufgrund von exzellenten Lagen gut aufgestellt.

Ihre Entwicklungspipeline umfasst über ein Dutzend Projekte. Wie sind Sie da unterwegs?

RZ: Wir haben aktuell Entwicklungen im Umfang von rund CHF 960 Mio. im Bau. Hierfür verbleiben Investitionen von rund CHF 300 Mio. Alle Bauarbeiten liegen im Zeitplan und befinden sich innerhalb der erwarteten Kosten. Die Projekte sind bereits voll vermietet oder weisen hohe Vorvermietungen auf. 2023 erwarten wir die Vollendung der Projekte in Alto Pont-Rouge in Lancy, die beiden Tertium in Paradiso und Olten sowie die Müllerstrasse in Zürich. Ein Jahr später, also 2024, werden der Stücki Park in Basel und der JED-Neubau in Schlieren beendet sein. Einzig im Alto Pont-Rouge sind noch Flächen verfügbar. In dieser Region Genfs entwickelt sich aber ein neues Cluster und potenzielle Mieter wollen häufig zuerst das fertige Produkt sehen. Die Projekte in Entwicklung sind auf

gutem Weg und wir treiben hier die Bauwilligungen voran. Diese sind vier Jahre gültig, was uns genügend Zeit gibt, auf potenzielle Änderungen der Nachfrage zu reagieren. Für den Baustart muss das Projekt zu 50% vorvermietet sein. Ich spreche da gerne von einer Pipeline ohne Risiko. Auch weil alle Projekte über Zwischenvermietungen verfügen und Ertrag generieren.

Auch bei Ihren Drittkunden haben Sie eine umfangreiche Projektpipeline.

Wie geht es da voran?

AT: Für unsere Kundin Swiss Prime Anlagestiftung entwickeln wir eine Pipeline in der Grössenordnung von rund CHF 500 Mio. Bei unseren Fonds hat die Pipeline eine Grösse von ca. CHF 300 Mio. Auch da sind wir gut im Zeitplan und können die Bauprojekte wie vorgesehen umsetzen und vermarkten.

Zu Beginn haben wir über die Preise für Rohstoffe sowie über Lieferengpässe gesprochen. Leidet die Profitabilität Ihrer Projekte darunter?

RZ: Die meisten unserer laufenden Investitionen haben wir für die nächsten 24 Monate mit soliden Generalunternehmen vertraglich fixiert. Aber natürlich nehmen auch wir Marktveränderungen wahr. Wir reagieren darauf, indem wir bei der Kalkulation neuer Projekte die angenommenen Baukosten erhöhen und entsprechend anders einkaufen und planen, um attraktive Renditen für die Entwicklungen sicherzustellen. Was man aber häufig vergisst: Die Baukosten machen nur rund 20% der gesamten Lebenszykluskosten aus. Insofern sehen wir keinen «Showstopper» für unsere Projekte und setzen uns weiterhin das Ziel, mit unseren Entwicklungen Renditen von rund 4,5% «on cost» zu erwirtschaften.

Wie sieht es mit der Finanzierung Ihrer Projektpipeline aus?

RZ: Einerseits operieren wir mit einem sehr stringenten Projektcontrolling und es wird nur dort investiert, wo auch Wert entsteht. Andererseits finanzieren wir unsere Projekte hauptsächlich mittels des erwähnten Capital Recyclings. 2022 haben wir Immobilien im Wert von rund CHF 300 Mio. veräussert, da sie nicht mehr zu unserem fokussierten Portfolio passten. Ein Teil der Erlöse floss direkt in die Umsetzung der Pipeline oder in passende Projekte wie zum Beispiel BERN 131.

Kommen wir nochmals auf das Real Estate Asset Management zu sprechen. Weshalb sollten Investoren in die Fonds investieren?

AT: Swiss Prime Site hat ihre Kernkompetenz im Management von Immobilien. Wir sind

aktuell die grösste börsenkotierte Schweizer Immobiliengesellschaft und Nummer 5 in Europa. Von den insgesamt CHF 20 Mrd. Assets unter Management, welche das Portfolio gesamthaft umfasst, werden rund CHF 7 Mrd. von Swiss Prime Site Solutions gemanagt. Wir erbringen entlang des ganzen Lebenszyklus von Immobilien wichtige Dienstleistungen und schaffen dabei Mehrwert für unsere Kunden. Darüber hinaus haben wir pro Produkt ein eigenes Team. Das alles ist einmalig in unserem Geschäft und unser USP.

Sie sagten, Immobilien seien nach wie vor gefragt. Laufen Immobilien damit nicht Gefahr, in den Kundenportfolios übervertreten zu sein?

AT: Diese Gefahr besteht tatsächlich und zeigt sich mit einigen Emissionsabsagen im 3. Quartal 2022 im Markt an. Ich gehe aber davon aus, dass es zu einer Beruhigung kommen wird. Neben Emissionen haben wir auch die Möglichkeit, durch Sacheinlagen – wie dies 2022 mehrfach der Fall war – oder durch die Übernahme von bisher von Kunden selbst gemanagten Portfolios zu wachsen.

Das bedeutet, dass Sie Ihre Wachstumspläne weiterhin verfolgen werden?

AT: Ja, das werden wir tun. Aktuell verwalten wir für unsere Kunden CHF 7.7 Mrd. Assets unter Management. Unser Ziel ist es, Ende 2025 auf rund CHF 10 Mrd. zu wachsen. Durch die Thesaurierung bei unserer Kundin Swiss Prime Anlagestiftung, weitere Sacheinlagen sowie Emissionen sehen wir unser Ziel klar vor Augen.

Wie sieht dies beim eigenen Portfolio aus?

RZ: Hier ist unsere klare Devise: eigenfinanziertes, wertschaffendes Wachstum. Mit aktuell CHF 13 Mrd. haben wir eine gute Grösse. Hier arbeiten wir zur Hauptsache daran, die Nutzungen weiter zu optimieren und unsere Projekte voranzutreiben. Beides steht im Zusammenhang mit unserem Capital Recycling. Indem wir bestimmte Nutzungsarten adaptieren oder zu kleine Immobilien veräussern, setzen wir Kapital frei, welches wir andernorts investieren können, um unser Portfolio laufend zu verbessern und nachhaltiger zu machen.

Rückt man als Unternehmen in schwierigen Zeiten von Themen wie zum Beispiel Nachhaltigkeit ab?

RZ: Wer Nachhaltigkeit lediglich in guten Zeiten als «wichtig» erachtet, hat nicht begriffen, was es geschlagen hat. Nachhaltigkeit ist für uns als Gesellschaft mittlerweile alternativlos. Wenn wir dies im Einzelnen, als

Unternehmen und als Gesellschaft nicht endlich anerkennen, werden wir irgendwann nicht mehr in der Lage sein, aktiv etwas zu verändern. Wir müssen alle jetzt handeln.

Was tun Sie konkret diesbezüglich?

RZ: Wir handeln auf verschiedenen Ebenen. Unser CO₂-Absenkpfad gibt uns klar den Kurs im operativen Bereich vor. Dort wollen wir bis 2040 Klimaneutralität erreichen. Dazu investieren wir in unseren Immobilienpark. Sei dies in den Bereichen Energiebezug und -verbrauch oder Produktion mittels Photovoltaikanlagen. Weiter haben wir dieses Jahr unser ganzes Portfolio durchleuchtet und mittlerweile 73% der 1.6 Mio. Quadratmeter vermieteter Flächen mit Zertifikaten hinterlegt. Darüber hinaus engagieren wir uns stark in der Kreislaufwirtschaft. Dies gibt uns und unseren Mietern Sicherheit bezüglich des Nachhaltigkeitsstandards der Immobilien – zeigt parallel aber auch zusätzliche Möglichkeiten zur weiteren Optimierung unserer Häuser auf. Weiter arbeiten wir an sogenannten «Green Leases», also grünen Mietverträgen, was wiederum ein Nutzen für uns und unsere Kunden ist.

Wie sieht es im Segment Real Estate Asset Management bezüglich Nachhaltigkeit aus?

AT: Nachhaltigkeit ist auch bei uns ein zentrales Thema. Deshalb haben auch wir eigens eine Nachhaltigkeitsspezialistin im Team. Durch die Zugehörigkeit zur Swiss Prime Site-Gruppe verfügen wir zudem über viel weiteres Know-how in diesem Bereich. Diese Synergien nutzen wir, um unsere Kunden noch besser beraten und sensibilisieren zu können.

Sie erwähnten grüne Mietverträge.

Wollen das Ihre Mieter?

RZ: Unsere Mieter wollen einen attraktiven Standort, der zudem möglichst nachhaltig ist. Das haben wir so auch als Rückmeldung in unserer jährlichen Mieterumfrage wieder gesehen. Denn unsere Kunden müssen selbst bis spätestens 2050 klimaneutral sein. Unsere Investitionen führen dazu, dass die Nebenkosten durch geringere Verbräuche reduziert werden. Nachhaltigkeit ist eben auch wirtschaftlich.

Was sind Ihre Erwartungen für das Geschäftsjahr 2023?

RZ: Wir werden hoffentlich in absehbarer Zeit eine Beruhigung der geopolitischen Lage sehen. Damit dürften auch Effekte wie Rohstoffknappheit und Inflation, welche zur Hauptsache eine Rohstoffinflation ist, etwas in den Hintergrund rücken. Die Dynamik der Zinserhöhungen bei Zentralbanken hat weltweit und auch in der Schweiz etwas abgenommen. —

Gute operative Resultate

Swiss Prime Site kann das Geschäftsjahr 2022 erfolgreich abschliessen und wiederum eine gute operative Leistung vorweisen. Dabei wuchs das Segment Dienstleistungen nach der Integration der Akara-Gruppe in die Swiss Prime Site Solutions überproportional auf total CHF 7.7 Mrd. AuM. Wie erwartet sank die Leerstandsquote nochmals und betrug per Ende 2022 tiefe 4.3%. Das FFO-Wachstum von 6.2% pro Aktie unterstreicht in Summe diese guten Resultate.

Marcel Kucher
CFO Swiss
Prime Site



Drei ausserordentliche Faktoren haben sich 2022 auf die Kennzahlen ausgewirkt. Erstens haben wir Anfang Jahr die Akara-Gruppe in unseren Konsolidierungskreis integriert. Zweitens erstellen wir die Konzernrechnung neu nach dem internationalen Rechnungslegungsstandard IFRS und haben die Werte des Vorjahres entsprechend angepasst (Details dazu im Finanzbericht, Kapitel 2.4 «Umstellung auf IFRS»). Drittens haben wir auf Basis des sich verändernden Marktumfelds mit neuen Einkaufsgewohnheiten und entsprechend ungewissem Ausblick für Jelvoli entschieden, das Gebäude umzubauen, um es künftig als gemischt genutzte moderne Büro- und Retailimmobilie zu repositionieren. Wir werden das Warenhaus entsprechend ab Ende 2024 nicht mehr selbst betreiben. In diesem Zusammenhang haben wir Wertminderungen auf das Warenlager, den Sachanlagen – wie beispielsweise die spezifische Verkaufsausstattung – und der IT vorgenommen, welche sich auf CHF 34.3 Mio. beliefen. Zusammen mit weiteren Wertminderungen (zur Hauptsache einer Software) summierten sich diese nicht zahlungswirksamen Sondereffekte auf insgesamt CHF 41.1 Mio. Adjustiert um diese Sondereffekte belief sich der vergleichbare EBIT auf CHF 430.7 Mio. [CHF 404.8 Mio.]. Dies entspricht einer erfreulichen Steigerung von 6% gegenüber dem Vorjahr.

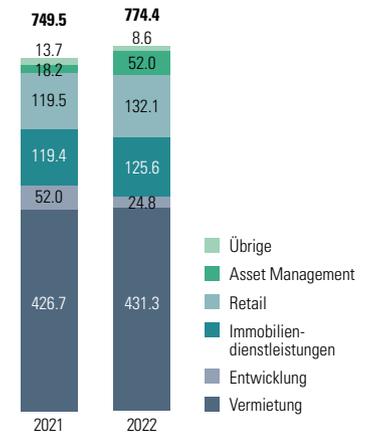
Steigende Mieterträge und gutes Resultat aus dem Capital Recycling

Der positive Geschäftsgang der Swiss Prime Site-Gruppe zeigt sich deutlich in der ansprechenden Entwicklung des Betriebsertrags. Dieser stieg um 3.3% auf CHF 774.4 Mio. Zu diesem erfreulichen Ergebnis haben beide Segmente beigetragen. Die Basis für die steigenden Mieterträge des Segments Immobilien wurde mit einem starken Neu- und Wiedervermietungsergebnis von 172 000 m² im eigenen Portfolio gelegt. Zum Anstieg des Ertrags aus Vermietung um 1.1% auf CHF 431.3 Mio. (+1.9% auf vergleichbarer Basis) führten verbesserte Mietkonditionen und der nochmalige Abbau des Leerstands auf 4.3% [4.6%]. Der WAULT blieb stabil bei 5.3 Jahren [5.6 Jahre].

Das überzeugende Resultat aus Neu- und Wiedervermietungen unterstreicht die hohe Qualität der Immobilien innerhalb unseres Portfolios und damit zusammenhängend die hohe Nachfrage nach modernen, flexiblen und hochwertigen Büro- und Gewerbeflächen an Premium-Lagen. Dabei konnten wir Mieterträge, welche aufgrund von Modernisierungsprojekten (z. B. Müllerstrasse Zürich) oder im Rahmen unseres Capital Recyclings 2021 weggefallen waren, überkompensieren. Im Zuge unserer Strategie, das Immobilienportfolio weiter zu fokussieren, haben wir verschiedene kleinere Bestandsobjekte, ein Portfolio aus mehreren Retail-Liegenschaften in der Westschweiz sowie das letzte Haus des Grossprojekts «Espace Tourbillon» in Genf, mit einem Gesamterlös von CHF 317 Mio. veräussert. Daraus resultierte ein attraktiver Verkaufsgewinn von CHF 51 Mio. [CHF 40 Mio.]. In Übereinstimmung mit unseren Zielen des Capital Recyclings wur-

BETRIEBSERTRAG

in CHF Mio.



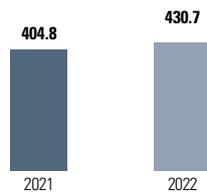
den die Verkaufserlöse in die Projektpipeline investiert. Zudem haben wir drei attraktive und mit viel Potenzial ausgestattete Entwicklungsprojekte in den Städten Zürich (Oerlikon), Basel (Steinenvorstadt) und Bern (Wankdorf) gekauft. Dadurch wird unser Immobilienportfolio in Zukunft weiter an Attraktivität gewinnen.

Stabile Neubewertungen im Vergleich zum 1. Halbjahr

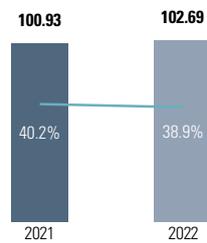
Das Bewertungsresultat zeigte sich mit CHF 169.7 Mio. gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 stabil, jedoch unter dem Jahr 2021 [CHF 301.9 Mio.]. Hier zeigt sich das Ende der «Yield Compression», also der Reduktion der Ankaufsrenditen und entsprechend der Diskontsätze der letzten Jahre, im Zuge der neu aufgekommenen Inflation und der Erhöhung der Leitzinsen. Auf-

**ADJUSTIERTER EBIT
(EXKL. NEUBEWERTUNGEN)**

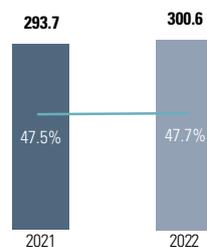
in CHF Mio. bzw. %

**EPRA NTA PRO AKTIE UND LTV**

in CHF bzw. %

**GEWINN VOR
NEUBEWERTUNGEN
UND EIGENKAPITALQUOTE**

in CHF Mio. bzw. %



grund der dynamischen Entwicklung der Mieten mit einem Wachstum auf vergleichbarer Basis von 1.9% sowie der weiteren Reduktion des Leerstands konnten wir jedoch auch dieses Jahr eine Erhöhung der Immobilienwerte realisieren. Letztere Effekte machen rund 50% der Neubewertungen von 2022 aus. Die Nettoobjektrendite unseres Immobilienportfolios blieb trotz des Bewertungseffekts praktisch unverändert bei 3.1% [3.2%] weiterhin attraktiv mit einer breit gestreuten und ökonomisch starken Mieterbasis.

**Starkes Wachstum im
Real Estate Asset Management**

Swiss Prime Site Solutions fokussierte sich 2022 mit ihrem «Asset-Light-Geschäftsmodell» in den drei Bereichen Immobilienfonds, Anlagestiftungen sowie Pensionskassenmandate aus-

schliesslich auf nichtkотиerte Produkte für qualifizierte Schweizer Anleger. Die Dienstleistungen erfreuen sich auch im aktuellen Börsen- und Wirtschaftsumfeld einer guten Nachfrage. Dies widerspiegelt sich in der Erweiterung des Kundenstamms um rund 10% gegenüber dem Vorjahr und dem Neugeldzufluss von rund CHF 600 Mio. Damit sowie mit direkten Mandaten konnten wir die Assets under Management gegenüber dem Vorjahr deutlich um 113% auf CHF 7.7 Mrd. [CHF 3.6 Mrd.] steigern. Zum Wachstum trugen alle drei Bereiche gleichsam bei. Die Zunahme des Ertrags aus Asset Management um 185.6% auf CHF 52.0 Mio. ist einerseits auf die Integration der Akara-Gruppe zurückzuführen. Andererseits wuchs das Geschäft organisch um rund CHF 1.8 Mrd. (AuM) und trug damit deutlich zur Erhöhung der Erträge bei. Der Anteil der wiederkehrenden Erträge bei Swiss Prime Site Solutions betrug trotz des starken Wachstums 63%. Die Mitte Jahr erfolgte Integration der Akara-Gruppe wird weitere Skaleneffekte und Effizienzgewinne mit sich bringen. Der EBIT erreichte mit CHF 30.0 Mio. [CHF 8.6 Mio.] das angepeilte Ziel. Die EBIT-Marge von 58% [47%] erhöhte sich dank stabiler Kosten (hauptsächlich Personalkosten) deutlich.

**Aktives Kostenmanagement und
Steigerung EBIT vor Neubewertungen
und Effekten**

Die Zunahme der Kosten gegenüber dem Vorjahr ist zur Hauptsache auf die Integration der Akara-Gruppe sowie die bereits erwähnten Sondereffekte zurückzuführen. Unter Ausklammerung dieser Effekte bewährte sich unsere strenge Kostenkontrolle. Der Gruppen-EBIT vor Neubewertungen und Sondereffekt erhöhte sich um 6.4% und erreichte CHF 430.7 Mio. [CHF 404.8 Mio.]. Ohne Adjustierung erreichte der EBIT CHF 389.6 Mio.

**Neue Finanzierungsstrategie zeigt
deutliche Wirkung**

Die Ende 2021 definierte und umgesetzte neue Finanzierungsstrategie entfaltete im Verlauf des Geschäftsjahres die erwarteten positiven Effekte. Der Finanzierungsaufwand (netto) betrug CHF 44.7 Mio. [CHF 73.1 Mio.]. Der durchschnittliche Zinssatz auf dem aufgenommenen Fremdkapital stieg leicht auf 0.9% [0.8%]. Das aktuelle Umfeld und die Zinswende zeigen eindeutig die Richtigkeit der Diversifizierung unserer Finanzierungsquellen. Um das Fälligkeitsprofil weiter zu optimieren, wurden die Konsortialkredite im 2. Halbjahr 2022 um ein weiteres Jahr verlängert. Die durchschnittliche Laufzeit unserer Finanzverbindlichkeiten beträgt damit komfortable 5.0 Jahre [5.8 Jahre]. Unter dem Strich resultierte trotz der

Sondereffekte ein Gewinn vor Neubewertungen von CHF 404.4 Mio. [CHF 498.9 Mio.]. Dies entspricht einer erwirtschafteten Eigenkapitalrendite (ROE) von 4.7% [4.8%].

**Anstieg des Net Asset Value und
Reduktion des LTV**

Der innere Wert bzw. der Net Asset Value (NAV) pro Aktie erhöhte sich auf CHF 102.96 oder um 1.7% gegenüber dem Vorjahr [CHF 101.22]. Um uns mit anderen europäischen Immobiliengesellschaften besser vergleichen zu können, weisen wir ebenfalls den EPRA NTA aus. Dieser stieg auf CHF 102.69 [CHF 100.93] je Aktie. Die Valoren von Swiss Prime Site schlossen 2022 mit einem Kurs von CHF 80.15. Der Total Return betrug auf Jahresbasis -7.3% und übertraf sowohl die nationalen Aktienindizes REAL (-9.0%) und SPI (-16.5%) als auch den internationalen EPRA-Index (-36.0%) deutlich. Der für die Dividendenfähigkeit wichtige FFO I erreichte per Ende 2022 CHF 4.26 pro Aktie und erhöhte sich damit um 6.2% gegenüber dem Vorjahr [CHF 4.01]. Dies erlaubt es uns auf Basis unserer Dividendenpolitik, der Generalversammlung eine Erhöhung der Dividende auf CHF 3.40 vorzuschlagen. Basierend darauf beträgt die Ausschüttungsquote konservative 80%. Mit einer Eigenkapitalquote von 47.7% [47.5%] und einem deutlich verbesserten LTV-Wert von 38.9% [40.2%] mit diversen Kapitalmarkt- und Bankfinanzierungen sehen wir uns sehr solide und breit für die Zukunft finanziert.

Stabiler Ausblick

Mit unserem marktführenden Angebot blicken wir mit Zuversicht in die unmittelbare Zukunft. Unsere Erwartung basiert auf unseren qualitativ hochwertigen Immobilien an besten Lagen und unserem erfolgreichen Asset Management-Geschäft, welches ohne signifikanten Kapitaleinsatz wachsen kann. Die umsichtige Capital Recycling-Strategie und die vorausschauende Refinanzierung in den letzten 18 Monaten haben unsere Bilanz deutlich gestärkt und machen unser Geschäftsmodell resilienter gegenüber kommenden Herausforderungen. Nach unseren Verkäufen im Rahmen des Capital Recycling und den laufenden Indexanpassungen rechnen wir für das Geschäftsjahr 2023 mit einem marginal ansteigenden Mietertrag bei graduell steigenden Finanzierungskosten. So erwarten wir, dass der FFO I 2023 etwa stabil bleiben wird. Nach Fertigstellung und Inbetriebnahme der weit fortgeschrittenen Projektentwicklungen in Zürich (Müllerstrasse), Altstetten (JED) und Basel (Stücki Park) dürfte der FFO I im Jahr 2024 wiederum spürbar steigen. —

WER WIR SIND



Unsere Erfolgsgeschichte

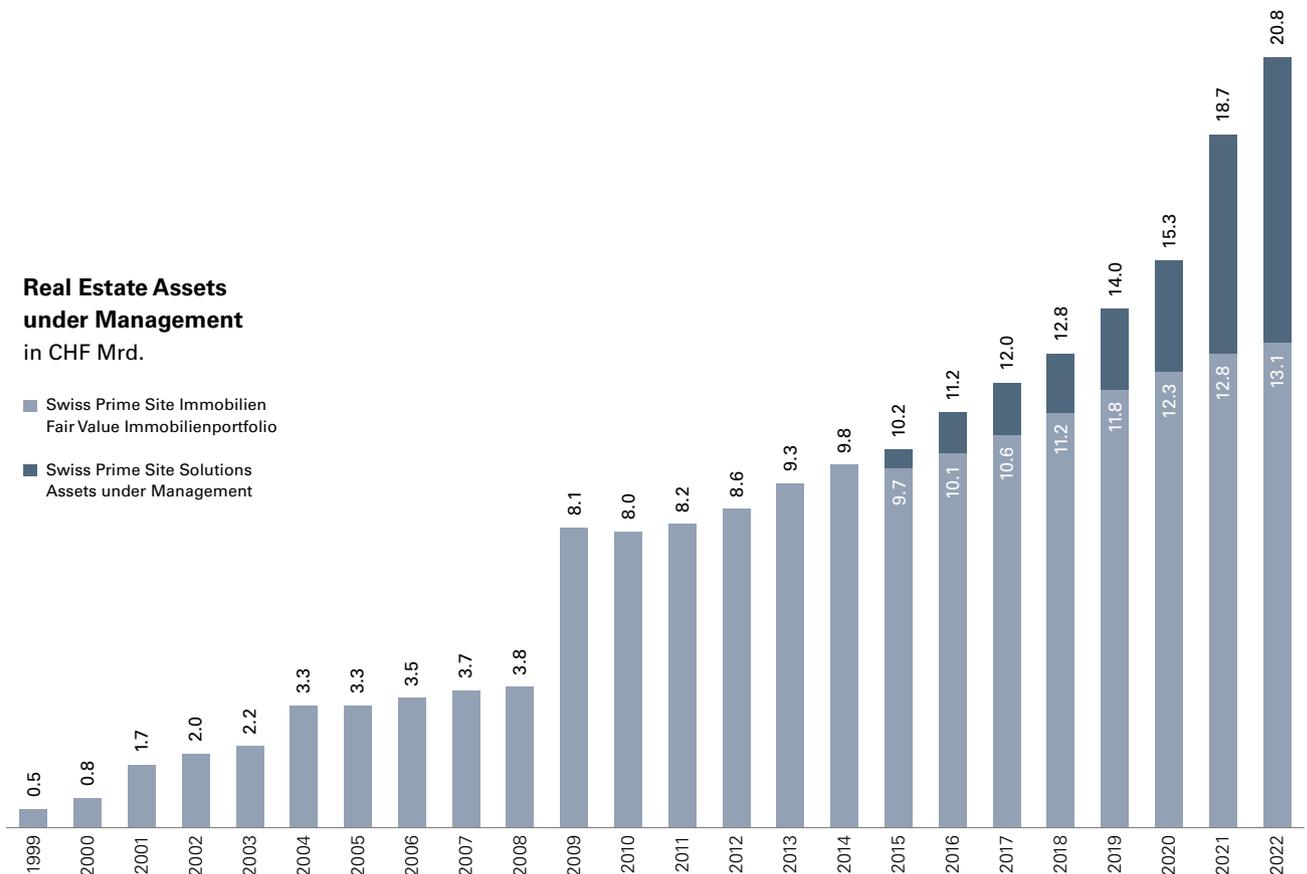
Swiss Prime Site wurde 1999 gegründet und ist die grösste börsenkotierte Immobiliengesellschaft der Schweiz. Das Immobilienportfolio weist einen Wert von CHF 13.1 Mrd. auf. Inklusive der Assets under Management von Swiss Prime Site Solutions werden rund CHF 21 Mrd. Real Estate Assets verwaltet.

Durch Akquisitionen, Entwicklungen, Umnutzungen und den starken Fokus auf hervorragende Standorte bauen wir das Immobilienportfolio kontinuierlich aus. Zu den wichtigsten Akquisitionen zählte bisher 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 wurde durch bedeutende Entwicklungen wie YOND in Zürich und EspacePost in Bern oder Umnutzungen ehemaliger Büroflächen weiteres Wachstum und zusätzlicher Wert generiert sowie Premiumlagen geschaffen. Zusammen mit Swiss Prime Site Solutions (Akquisition der Akara-Gruppe im Januar 2022) verwalten wir ein Immobilienvermögen von rund CHF 21 Mrd.

Real Estate Assets under Management in CHF Mrd.

- Swiss Prime Site Immobilien Fair Value Immobilienportfolio
- Swiss Prime Site Solutions Assets under Management



Verwaltungsrat

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



Ton Büchner
Präsident
Unabhängiges
Mitglied seit 2020⁴



Mario F. Seris
Vizepräsident
Unabhängiges
Mitglied seit 2005³



Gabrielle Nater-Bass
Unabhängiges
Mitglied seit 2019²



Thomas Studhalter
Unabhängiges
Mitglied seit 2018¹



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



Barbara A. Knoflach
Unabhängiges
Mitglied seit 2021^{2,3,4}



Brigitte Walter
Unabhängiges
Mitglied seit 2022^{1,3}

¹ Prüfungsausschuss

² Nominations- und Vergütungsausschuss

³ Anlageausschuss

⁴ Sustainability Committee

Gruppenleitung

Die Gruppenleitung von Swiss Prime Site setzt sich aus dem CEO und dem CFO der Gruppe sowie den CEO's der Gruppengesellschaften zusammen.



René Zahnd

CEO Swiss Prime Site
CEO Swiss Prime Site Immobilien

Marcel Kucher

CFO Swiss Prime Site



Anastasius Tschopp

CEO Swiss Prime Site Solutions

Oliver Hofmann

CEO Wincasa

Nina Müller

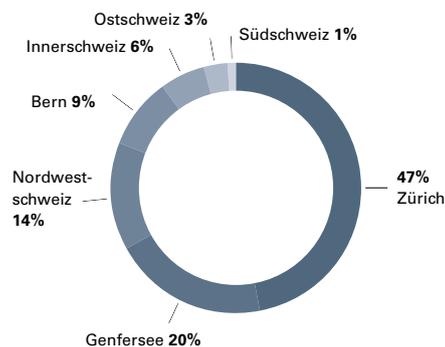
CEO Jelmoli

Unsere Strategie

Wir sind die führende Immobiliengesellschaft der Schweiz und gestalten nachhaltig Lebensräume mit Mehrwert für unsere Kunden und die Gesellschaft. Dabei fokussieren wir uns auf erstklassige Immobilien, Areale, Immobilienprojekte, -produkte und -dienstleistungen und managen diese aktiv. Mit unseren insgesamt rund CHF 21 Mrd. Real Estate «Assets under Management» verfügen wir über entscheidende Grössenvorteile, um Standards bezüglich Innovation, Nachhaltigkeit und Profitabilität zu setzen. Damit sind wir Wunschpartner für verschiedene Anspruchsgruppen. Unsere Strategie basiert auf zwei starken Säulen: einerseits dem Bereich Immobilien, wo Swiss Prime Site als Unternehmen direkt Liegenschaften hält und entwickelt, und andererseits auf dem Bereich Real Estate Asset Management, wo wir als Asset Manager zusätzliches Anlagevermögen aktiv in Immobilien investieren.

Portfolio nach Regionen

Basis: Fair Value per 31.12.2022



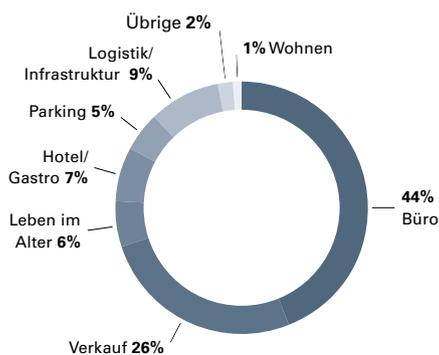
Immobilien

Unser Fokus in diesem Bereich liegt auf der langfristigen Entwicklung unseres erstklassigen Immobilienportfolios im Wert von aktuell rund CHF 13 Mrd. Unsere Immobilien verfügen ausnahmslos über eine hohe Liegenschafts- und Standortqualität. Insgesamt umfasst das Portfolio rund 180 Gebäude, welche die Bedürfnisse von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben abdecken. Die mit Abstand bedeutendste Nutzungsart sind Büroimmobilien mit rund 44% des Mietertrags. Stark wachsend sind die Bereiche Logistik und spezielle Nutzungen wie zum Beispiel Laborflächen. Die Gesamtnutzungsfläche beträgt ca. 1.6 Mio. m² konzentriert auf die bevölkerungsreichsten Regionen der Schweiz. Die Mehrheit der Liegenschaften befindet sich in der Deutschschweiz (79%). Dabei machen der Kanton und insbesondere die Stadt Zürich mit 47% den Hauptanteil aus. Eine weitere bedeutende Region ist das Genferseebecken (20%). Das Fälligkeitsprofil der Mietverträge ist langfristig und ausgewogen. Die durchschnittliche Dauer unserer Mietverträge beträgt 5.3 Jahre. Die meisten Mietverhältnisse werden frühzeitig verlängert.

toren stärken wir die Regionen, in denen wir tätig sind. Denn eine unserer Fähigkeiten ist es, eigene Projekte in Abhängigkeit von ihrer jeweiligen Nutzungsart am dafür geeigneten Standort zur Marktreife zu bringen und in unser Portfolio zu integrieren. Dies erlaubt es uns, einerseits mit hoher Unabhängigkeit von Marktzyklen zu agieren und andererseits den Grad der Nachhaltigkeit innerhalb des Portfolios aktiv zu erhöhen. Die Projektentwicklung basiert auf unseren strategischen Zielen, fortwährend organisches Wachstum zu generieren, unsere Profitabilität zu erhöhen und das Portfolio mittels nachhaltiger Bausubstanz zu erneuern. Um Risiken zu minimieren, bestehen hohe Renditevorgaben bei gezielten Zukäufen und eine Mindestvorvermietung von 50% bei Neuentwicklungen. Ebenfalls steht die Mieter- und Nutzungsartdiversifikation im Vordergrund. Um das Portfolio kontinuierlich zu verbessern und dabei eine konservative Gruppenfinanzierung zu wahren, stützen wir uns auf das Prinzip des «Capital Recyclings». Dabei werden Immobilien, welche wegen der Grösse oder Lage nicht mehr zur Strategie passen, veräussert und damit die Entwicklungspipeline finanziert.

Portfolio nach Nutzungsarten¹

Basis: Nettomietertrag per 31.12.2022



¹ Segment Immobilien

Mit der Entwicklung von Immobilienprojekten sowie Umnutzungen und Modernisierungen ganzer Areale schaffen wir bereits von Beginn weg zusätzlichen Mehrwert. Dadurch und mit attraktiven Renditen für unsere Inves-

Real Estate Asset Management

Im Geschäftsfeld Real Estate Asset Management investieren wir vor allem für institutionelle Anleger in Immobilienportfolios und beraten Investoren sowie Unternehmen bezüglich ihres Immobilienvermögens. Mit massgeschneiderten Produkten und Dienstleistungen managt Swiss Prime Site Solutions Vermögen von rund CHF 7.7 Mrd. und erwirtschaftet wiederum Mehrwert für ihre Kunden entlang des gesamten Lebenszyklus von Immobilien. Dabei steht Swiss Prime Site als Real Estate Investment Plattform einer breiteren Investorenbasis (Fonds, Pensionskassen, etc. sowie zunehmend auch qualifizierten privaten Anlegern) offen und generiert so zusätzliches Wachstum ohne zusätzliches Kapital («asset light»). Unterstützt wird dies durch die stetige Zunahme der Pensionskassenvermögen mit einem höheren volkswirtschaftlichen Gesamteinkommen und durch einen generellen Konsolidierungstrend aufgrund der zunehmenden Anlagekomplexität bei Immobilien.

Durch aufschlussreiche Analysen, umfangreiches Marktscreeing und das wertvolle Netzwerk unserer Fondsmanager zeigen wir unseren Kunden aktuelle Trends und attraktive Investitionsmöglichkeiten auf. Mit innovativen Ansätzen entwickeln wir individuelle Lösungen für sie und setzen diese um. Dazu nutzen wir als Branchenführer unsere Synergien innerhalb der Swiss Prime Site-Gruppe in Zentralfunktionen wie beispielsweise Strategie, Finanzen und Nachhaltigkeit. Unser umfangreiches Dienstleistungsportfolio weist individuell zugeschnittene Anlagestrategien auf und erlaubt uns, mit mehr Flexibilität in Bezug auf Immobiliengrösse

Dabei fokussieren wir uns auf erstklassige Immobilien, Areale, Immobilienprojekte, -produkte und -dienstleistungen und managen dieses aktiv.

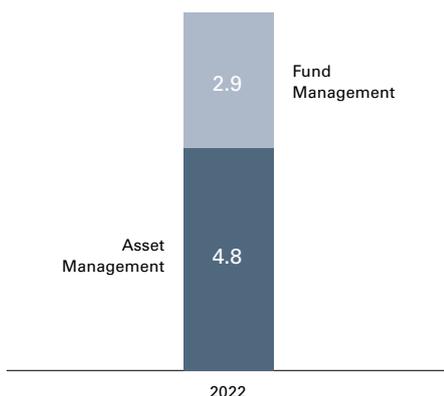
und Geografie (z.B. auch ausserhalb der Schweiz) zusätzliches Wachstum in weiteren Nutzungsarten (z.B. Wohnen) zu suchen.

Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ist seit geraumer Zeit Teil unseres Geschäfts- sowie Wertschöpfungsmodells und integraler Bestandteil unserer Strategie. Damit erhöhen wir die Resilienz von Swiss Prime Site und sind überzeugt, davon langfristig Mehrwert für unsere Stakeholder und die Gesellschaft zu schaffen. Die Grundlage und Ausrichtung unseres Engagements bildet eine detailliert durchgeführte Wesentlichkeitsanalyse, welche wir stetig überprüfen. Entlang der daraus abgeleiteten sechs Handlungsfelder werden die für uns und unser Umfeld wesentlichen Themen geplant, umgesetzt und auf ihre Wirkung hin bemessen. Zur Einordnung in einen globalen Kontext stellen wir den Bezug zu den Sustainable Development Goals «SDGs» der Vereinten Nationen her. In Anlehnung an die Energiestrategie 2050 des Bundes und die internationalen Klimaziele haben wir einen detaillierten CO₂-Absenkpfad entwickelt. Unser zentrales Ziel ist es, bis 2040 den operativen Betrieb unseres Immobilienportfolios emissionsfrei zu ermöglichen. Eine gewichtige Bedeutung hat Nachhaltigkeit ebenfalls in unserer Unternehmensfinanzierung. Aktuell ist rund die Hälfte unserer Fremdfinanzierung an messbare Nachhaltigkeitsziele gekoppelt.

Assets under Management

in CHF Mrd.



Nachhaltigkeit vorleben

Als grösstes börsenkotiertes Immobilienunternehmen der Schweiz sind wir uns der Vorbildfunktion und Verantwortung für Mitarbeitende, Kunden, Umwelt und die Gesellschaft bewusst. Wert zu schaffen und nachhaltig Lebensräume zu gestalten ist unsere Vision. Darunter verstehen wir ein umfassendes, mehrdimensionales Konzept, bei dem neben der Erfüllung finanzieller Ziele auch nichtfinanzielle Aspekte berücksichtigt werden.

Nachhaltigkeit ist Teil des Geschäfts- und Wertschöpfungsmodells und seit geraumer Zeit integraler und verbindender Bestandteil unserer Strategie. Dazu gehören die Einhaltung von gesetzlichen Vorgaben und regulatorischen Standards, die Erfüllung von selbst definierten Grundsätzen und Weisungen sowie auch zunehmend der direkte Einfluss auf die Wertschöpfungsketten unserer Partner. Damit erhöhen wir die Resilienz von Swiss Prime Site und sind überzeugt, langfristig Mehrwert für unsere Stakeholder und die Gesellschaft zu schaffen.

Eigenes Engagement in grösseren Kontext stellen

Die Grundlage und Ausrichtung unseres Engagements im Bereich Nachhaltigkeit bildet eine detailliert durchgeführte Wesentlichkeitsanalyse. Entlang von sechs Handlungsfeldern, namentlich Stakeholder, Finanzen, Infrastruktur, Innovation, Ökologie und Mitarbeitende, werden die für uns und unser Umfeld wesentlichen Themen geplant, umgesetzt und auf ihre Wirkung hin bemessen. Zur Einordnung in einen globalen Kontext stellen wir den Bezug zu den Sustainable Development Goals «SDGs»

der Vereinten Nationen her. Eine besondere Relevanz haben für uns fünf der total 17 SDGs. Dabei handelt es sich um Nachhaltige Städte und Gemeinden, Massnahmen zum Klimaschutz, Verantwortungsvoller Konsum und Produktion, Hochwertige Bildung und Partnerschaften zur Erreichung der Ziele. Darin sehen wir die grössten Hebel, um einen bedeutenden Beitrag zu einer lebenswerten Zukunft leisten zu können.

In Anlehnung an die Energiestrategie 2050 des Bundes und die internationalen Klimaziele haben wir bereits 2019 einen detaillierten CO₂-Absenkpfad für unser gesamtes Immobilienportfolio entwickelt. Dieser wird objektspezifisch jährlich überprüft, den neuen Gegebenheiten angepasst und im Rahmen der Berichterstattung auf Portfolioebene publiziert. Eine gewichtige Bedeutung hat Nachhaltigkeit ebenfalls in unserer Unternehmensfinanzierung. Aktuell ist rund die Hälfte unserer Fremdfinanzierung an messbare Nachhaltigkeitsziele gekoppelt. Im Berichtsjahr 2022 haben wir zusätzlich ein umfassendes Green Finance Framework implementiert und damit den Grundstein für eine mittelfristig komplett auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Finanzierung gelegt. —

Drei Fragen an Martin Pfenninger, Head Group Sustainability, Swiss Prime Site

Weshalb ist Nachhaltigkeit für Swiss Prime Site so wichtig?

Martin Pfenninger: Zuerst die kurze Antwort: Aus Überzeugung, Verantwortungsbewusstsein, Kundenorientierung und als Signal für unsere Branche.

Nun im Detail: Das Thema ist zentral für ein resilientes Geschäftsmodell sowie eine langfristig orientierte Wertschöpfung und deshalb auch unternehmensstrategisch verankert. Daneben sehen wir – auch abzulesen im gesellschaftlichen und politischen Diskurs – seit mehreren Jahren eindeutig den Wunsch unserer Kunden respektive der Mieter, selbst in diesem Bereich aktiv zu werden. So wird beispielsweise zunehmend nachgefragt, wie es um die Nachhaltigkeit der gemieteten Büros oder anderer Flächen steht. Denn: Zumeist fängt man in Bezug auf Nachhaltigkeit bei sich im Betrieb an, also beispielsweise bei den Gebäuden, die man nutzt. Aus Sicht unserer Branche ist es höchste Zeit, etwas zu tun. Die Immobilien- und Bauindustrie verursacht nämlich bedeutende Treibhausgasemissionen. Mit unserem Handeln wollen wir aufzeigen, dass wir unsere Verantwortung wahrnehmen und mit gutem Beispiel vorangehen.

Was sind denn die Massnahmen, um die Nachhaltigkeit von Immobilien zu verbessern?

MP: Das Thema Nachhaltigkeit, ganz unabhängig davon, ob es sich bei der Betrachtung um ein Unternehmen oder eine Immobilie handelt, ist sehr individuell. Es gilt stets einen Referenzrahmen zu schaffen, auf dessen Grundlage der positive Impact bemessen werden kann. Bei Unternehmen hat sich das Akronym ESG (Environmental, Social, Governance)

«Nachhaltigkeit aus Überzeugung, Verantwortungsbewusstsein und als Signal für unsere Branche.»

MARTIN PFENNINGER,
HEAD GROUP SUSTAINABILITY



durchgesetzt. Darauf stellen beispielsweise Rating-Agenturen oder der Global Real Estate Sustainability Benchmark «GRESB» für die Immobilienbranche ihre Bewertungskriterien ab. In Zusammenhang mit dem Produkt Immobilie wird hingegen häufig auf der verbreiteten Definition entlang der drei Dimensionen Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft («Tripple-Bottom-Line») abgestützt.

Für unsere Immobilien nutzen wir etablierte Zertifizierungssysteme, um die aktuelle Nachhaltigkeitsperformance im Bestand zu messen und daraus Verbesserungsmaßnahmen abzuleiten. Bei Entwicklungsprojekten setzen wir in der Planungs- und Bauphase auf den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Neben wirtschaftlichen Aspekten wie der Ertragskraft, hoher Nutzungsqualität und -flexibilität und geringen Lebenszykluskosten bilden auch ökologischen Aspekte

wie die Reduktion der CO₂-Emissionen, Biodiversität und Kreislaufwirtschaft sowie in der Dimension Gesellschaft das Wohlbefinden, die Gesundheit oder nachhaltig gestaltete «öffentliche» Aussenräume wichtige Schwerpunkte unseres Engagements. Wir sind überzeugt, dass die kontinuierliche Steigerung der Nachhaltigkeitsperformance die Zukunftsfähigkeit unseres Immobilienportfolios langfristig sicherstellt.

Wie kommt Swiss Prime Site mit dem ambitionierten Ziel «Klimaneutralität 2040» voran?

MP: Der Entscheid, das bereits ambitionierte Klimaneutralitätsziel für den Betrieb unseres Immobilienportfolios von 2050 auf 2040 vorzuziehen, unterstrich 2020 unsere Überzeugung, dass das Ziel erreichbar ist. Um rascher voranzukommen, gilt unser Fokus direkt wirkenden Massnahmen. Dazu zählen, immer im

Kontext der individuellen Objektstrategie, die Priorisierung von erneuerbaren Energiequellen, der aktive Ausbau der Eigenproduktion von Energie – unter anderem Photovoltaik – die Steigerung der Energieeffizienz, die Förderung neuer und nachhaltiger Mobilitätsangebote und der Einsatz innovativer Technologien. Zunehmend wichtiger wird die Zusammenarbeit mit Mietern (Green Leases), Lieferanten und innovativen Partnern. Natürlich sind auch die Emissionen im Betrieb wichtig. Gleichzeitig gilt es, die Transparenz für Emissionen in der Lieferkette und im Zusammenhang mit dem Ressourcenverbrauch sowie eine darauf aufsetzende Reduktionsstrategie zu entwickeln. Dies ist unter anderem auch ein Grund, weshalb wir uns für die Kreislaufwirtschaft in unserer Branche einsetzen. Detaillierte Erläuterungen zum Fortschritt sind im vorliegenden Bericht zu finden. —

GESCHICHTEN, DIE UNS BEWEGEN



Im Stadtentwicklungsgebiet Esplanade de Pont-Rouge entsteht eine moderne Dienstleistungsimmobilie mit 15 Obergeschossen und einer Nutzfläche von ca. 28000m². Das Vorhaben ist in seiner Art und wegen seiner Lage für die Region Genf von grosser Bedeutung, entsteht doch damit ein zusätzlicher Verkehrs- und Wirtschaftsknotenpunkt für die Stadt.



Als führende Immobiliengesellschaft schaffen wir mehr Wert und gestalten nachhaltig Lebensräume; innovativ und leidenschaftlich. Bei unseren Immobilieninvestitionen und -produkten setzen wir Standards und haben stets den Anspruch, Mehrwert für unsere Anspruchsgruppen zu schaffen. Dabei sind wir der Nachhaltigkeit verpflichtet und übernehmen Verantwortung für unser Handeln, unsere Umwelt und die Gesellschaft.



Green Leases – ein Marathon und kein Sprint!

Mit der Energiestrategie 2050 hat der Bund im letzten Jahr die Weichen in eine Zukunft mit weniger Umweltbelastung gelegt. Damit gewinnen Nachhaltigkeitsthemen und ESG (Environmental, Social, Governance) weiter an Bedeutung und werden zunehmend in den individuellen Unternehmensstrategien verankert.

Die Bau- und Immobilienbranche verursachen einen wesentlichen Anteil des CO₂-Ausstosses in der Schweiz und weltweit. Vor diesem Hintergrund dürfen sich die Bemühungen zur Bewältigung des Klimawandels nicht nur auf nachhaltig konzipierte Neubauten konzentrieren, wo Zertifizierungen wie der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) oder Minergie bereits üblich sind. Die Massnahmen müssen sich auch auf Bestandsliegenschaften ausdehnen. Damit können Immobilieneigentümer das Nachhaltigkeitsniveau ihrer Gebäude langfristig erhöhen. Ein Lösungsansatz dazu ist die Einführung von grünen Mietverträgen, sogenannten «Green Leases». Swiss Prime Site setzt sich langfristige Ziele und richtet das Geschäftsmodell und die Wertschöpfung danach aus. 2019 wurde ein detaillierter CO₂-Absenkpfad für das gesamte Immobilienportfolio entwickelt. Dieser prognostizierte für die rund 1.6 Millionen Quadratmeter Geschossfläche eine beeinflussbare Reduktion der relativen CO₂-Emissionen (Intensität) um mindestens 75% bis ins Jahr 2050. 2020 hat das Sustainability Committee von Swiss Prime Site das Reduktionsziel für das Immobilienportfolio weiter verschärft, sodass bereits 2040 Klimaneutralität im Betrieb erreicht wird. Um dieses Ziel zu schaffen, ist es erforderlich, weitere zusätzliche Massnahmen, darunter Green Leases, einzusetzen.

Moderne Arbeits- und Aufenthaltsflächen im JED Schlieren.

folios Klimaneutralität zu erreichen. Nachhaltigkeit ist aber auch bei anderen Immobiliengesellschaften weit oben auf der Agenda. In einer Branchen-Arbeitsgruppe haben wir kürzlich eine Reihe von Elementen erarbeitet, die Teil eines Green Lease werden können. Grüne Mietverträge sind nun der nächste logische und wichtige Schritt. Diese nachhaltige Entwicklung ist ein Marathon und kein Sprint. Das muss man sich immer wieder vor Augen führen.

Teilweise wird behauptet, dass ein Green Lease in erster Linie höhere Kosten mit sich bringt ...

Karin Voigt: Das ist nicht der Fall. Einerseits kann viel Wirkung erzielt werden, ohne Mehrkosten zu verursachen. So führt beispielsweise die präzise und selektive Produktwahl bei Ausbauten zu einer höheren Aufenthaltsqualität. Andererseits schaffen wir auch durch kluge Sensorik eine Steigerung der Effizienz

Heutzutage sind ESG-Themen bei den meisten grösseren Firmen per se wichtig und zentral.

und der empfundenen Innenraumqualität. Heutzutage sind ESG-Themen bei den meisten grösseren Firmen per se wichtig und zentral. Wir sind Eigentümer von vor allem kommerziell genutzten Liegenschaften. Das heisst, unsere Mieter sind Unternehmen. Diese müssen und wollen bis 2050 klimaneutral sein. Um dieses Ziel zu erreichen, muss Nachhaltigkeit in ihrem operativen Betrieb und in ihrer Immobiliennutzung grosse Beachtung finden. Diesem Bedürfnis kommen wir mit unseren Green Leases entgegen und helfen den Mietern, ihre Ziele zu erreichen. —



Karin Voigt
Chief Portfolio Officer

Martin Pfenninger
Head Group Sustainability

Karin Voigt, Chief Portfolio Officer, und Martin Pfenninger, Head Group Sustainability bei Swiss Prime Site, nehmen dazu Stellung.

Welche konkreten Punkte in Bezug auf Nachhaltigkeit regelt Swiss Prime Site in Mietverträgen bereits?

Karin Voigt: Bereits heute haben wir in unseren Mietverträgen Bestimmungen zu Photovoltaikanlagen, Betriebsoptimierung und Energie-Contracting. Nun möchten wir zusammen mit den Mietern eine gemeinsame Haltung zur Nachhaltigkeit definieren. Zusätzlich finden wir es wichtig, den Bezug von Energie aus erneuerbaren Quellen explizit vorzusehen, die Abfalltrennung konsequent festzulegen und bei baulichen Massnahmen die Verwendung von nachhaltigen Materialien sowie die Kreislaufwirtschaft zu fördern. Es sind viele einzelne Punkte, die in Summe stark zur Zielerreichung beitragen werden.

Sind Green Leases in der Schweiz bereits Standard?

Martin Pfenninger: Swiss Prime Site ist diesbezüglich Vorreiterin. Wir haben uns zum Ziel gesetzt, bis 2040 im Betrieb unseres Port-



Mobility as a Service!

Ein E-Mobility-Startup aus Zürich mit einem gänzlich neuen Geschäftsmodell und einer preisgekrönten App. Mobilität bringt Menschen und Märkte zusammen und ermöglicht Chancen und wirtschaftliches Wachstum. Gleichzeitig ist Mobilität aber auch eine Quelle von Stau, Umweltverschmutzung und Stress. Urban Connect bietet Mobility as a Service und steht für die Verlagerung vom Fahrzeugbesitz zum Fahrzeugzugang. Eine Möglichkeit für Unternehmen, ihren Mitarbeitern Zugang zu einer gemeinsam genutzten Flotte von Premium-Fahrzeugen – von E-Bikes über E-Autos bis hin zu öffentlichen Verkehrsmitteln – zu verschaffen.

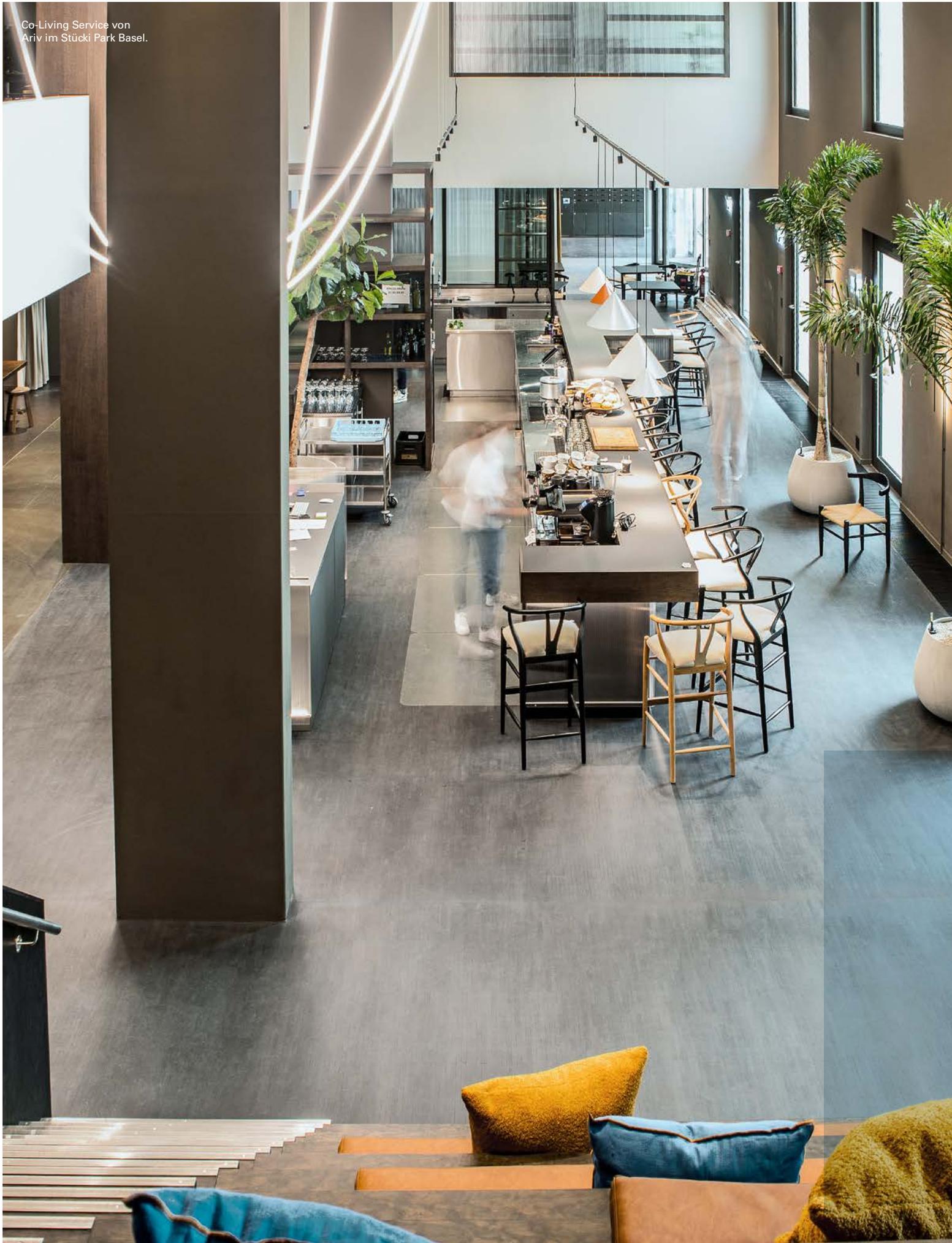


MEHR ZU URBAN CONNECT

Green Leases

Es existiert noch kein Standard, der einen Mietvertrag als «grün» oder nachhaltig einstuft. Bei einem Green Lease handelt es sich um einen Katalog von Massnahmen, wie Mieterinnen und Vermieter im Rahmen des Mietverhältnisses ihren Beitrag zur Nachhaltigkeit beisteuern. Dies wird mit entsprechenden Nachhaltigkeitsklauseln umgesetzt. Diese tragen dazu bei, den CO₂-Ausstoss eines Gebäudes zu verbessern. So können Vermieterinnen und Nutzer von den Optimierungen und den daraus resultierenden Vorteilen profitieren. Zum einen steigern sie die Marktattraktivität von Immobilien. Zum anderen verbessern sie die Energieeffizienz und senken dadurch auch die Nebenkosten.

Co-Living Service von
Ariv im Stücki Park Basel.



Der Stücki Park – hier trifft Life Science auf Business

Seit 2017 wird das Areal, das in Basel einfach «Stüggi» genannt wird, umfassend transformiert und neu positioniert. Aus einem ehemaligen Einkaufstempel ist mittlerweile ein Lebensraum für Freizeit, Unterhaltung, Arbeiten und vor allem Forschung, Entwicklung sowie Wissenstransfer entstanden. Die ehemalige industrielle Stückfärberei am Rande der Stadt mausert sich zu einem Zentrum und attraktiven Life Science Hub von überregionaler Bedeutung.

Im Norden der Stadt Basel entsteht bis 2024 ein neues Zentrum für Innovation, Erlebnis, Gesundheit, Gastronomie und Einkauf. Ein Gesamtkonzept, das die Bedürfnisse von über 4 000 Menschen, die dereinst auf dem Areal arbeiten werden, sowie vieler Quartieranwohner abdeckt.

«Stüggi» – ein Areal mit Geschichte

2009 kam das ehemalige Einkaufszentrum Stücki durch die Übernahme der Jelmolli-Immobilien in den Besitz von Swiss Prime Site. 2016 fiel der Entschluss, das geschichtsträchtige Areal im Norden der Stadt Basel komplett zu repositionieren und für alle Anspruchsgruppen interessanter zu machen. Die Vision von Swiss Prime Site war es, das Areal durch weitere Nutzungsarten deutlich belebter, attraktiver und spannender zu gestalten. Darüber hinaus – aufbauend auf dem bereits bestehenden Tech Park – sollte sich im Norden der Stadt Basel ein Cluster für Life Science etablieren.

Phase I – Transformation Bestand

Die dafür notwendige Zielerreichung wurde in zwei Schritten definiert. Im ersten Schritt musste die Nutzung der bestehenden Bauten angepasst werden. Damit gehörte das ehemalige Einkaufszentrum der Vergangenheit an. Was Detailhandel angeht, wird nun hauptsächlich auf die Nahversorgung des Quartiers fokussiert. Die frei gewordenen Flächen wurden mit einem umfassenden Unterhaltungskonzept (Multiplex-Kino, Fitness-, Bowling- und Virtual Reality-Center etc.), vielfältiger Gastronomie, einem attraktiven Co-Working-Angebot und zuletzt mit Co-Living-Services von Ariv ergänzt. Die Anpassungen im Bestand waren 2020 mehrheitlich abgeschlossen und damit die erste Phase der Zielsetzung erreicht.

Phase II – Stärkung Life Science Hub

Basel besitzt eine lange Historie als Stätte grosser und bedeutender Pharma-, Chemie-, Bio- und Medtech-Unternehmen. Bereits 2011 wurde auf dem Stücki Areal der Tech Park des Kantons Basel-Stadt eröffnet. Neben Büros und weiterer Infrastruktur bietet er für innovative Jungunternehmen in den Bereichen Life Sciences, Nano-, Informations- und Kommunikati- >

Ende 2024, wenn die Schlüssel an die letzten Mieter übergeben werden und sich tagtäglich über 4 000 Menschen im Stücki Park einfinden, wird das geschichtsträchtige Areal um das finale Kapitel reicher sein.



Die Nachfrage nach Life Science-Flächen hat sich in den vergangenen Jahren weiter akzentuiert.



Die Stromversorgung der Zukunft

Photovoltaik und Elektromobilität – die Schweiz setzt auf Solarenergie. Nicht erst seitdem sich die aktuelle Energiekrise auswirkt, eilt die Schweizer Solarwirtschaft von Rekordjahr zu Rekordjahr. Der Boom wird anhalten, denn Solarenergie leistet einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der nationalen Klimastrategie und hat zugleich ein enormes Potenzial. Als führender integraler Immobiliendienstleister hat Wincasa diesen Zusammenhang erkannt und bietet seinen Kunden ganzheitliche PV- und Elektromobilitätslösungen aus einer Hand an – unabhängig von Strom- und Systemlieferanten.



MEHR ZU ELEKTRO-MOBILITÄTSLÖSUNGEN

onstechnologien sowie Cleantech attraktive und kollaborative Labor- und Forschungsflächen. Der Bau des Tech Parks markierte damit die Geburtsstunde des künftigen Life Science Hubs «Stücki Park». Die Nachfrage nach entsprechenden Flächen hat sich in den vergangenen Jahren weiter akzentuiert. Dies bewog Swiss Prime Site dazu, das Areal in zwei Bauetappen (vier neue Gebäude) bedeutend zu erweitern bzw. die Fläche um 27 000m² auf 60 000m² zu verdoppeln. Die ersten beiden Neubauten wurden Ende 2020 fertiggestellt. Ein Gebäude ist vom neuen Mieter Lonza bereits bezogen. In einem weiteren Gebäude wurden u. a. flexible Büro- und Sitzungszimmerflächen erstellt, welche den Mietern auf dem Areal und weiteren Interessenten die Möglichkeit geben, kurzfristig diese Flächen zu buchen. Zwei baugleiche weitere Gebäude befinden sich derzeit noch im Bau und werden 2024 fertig gestellt.

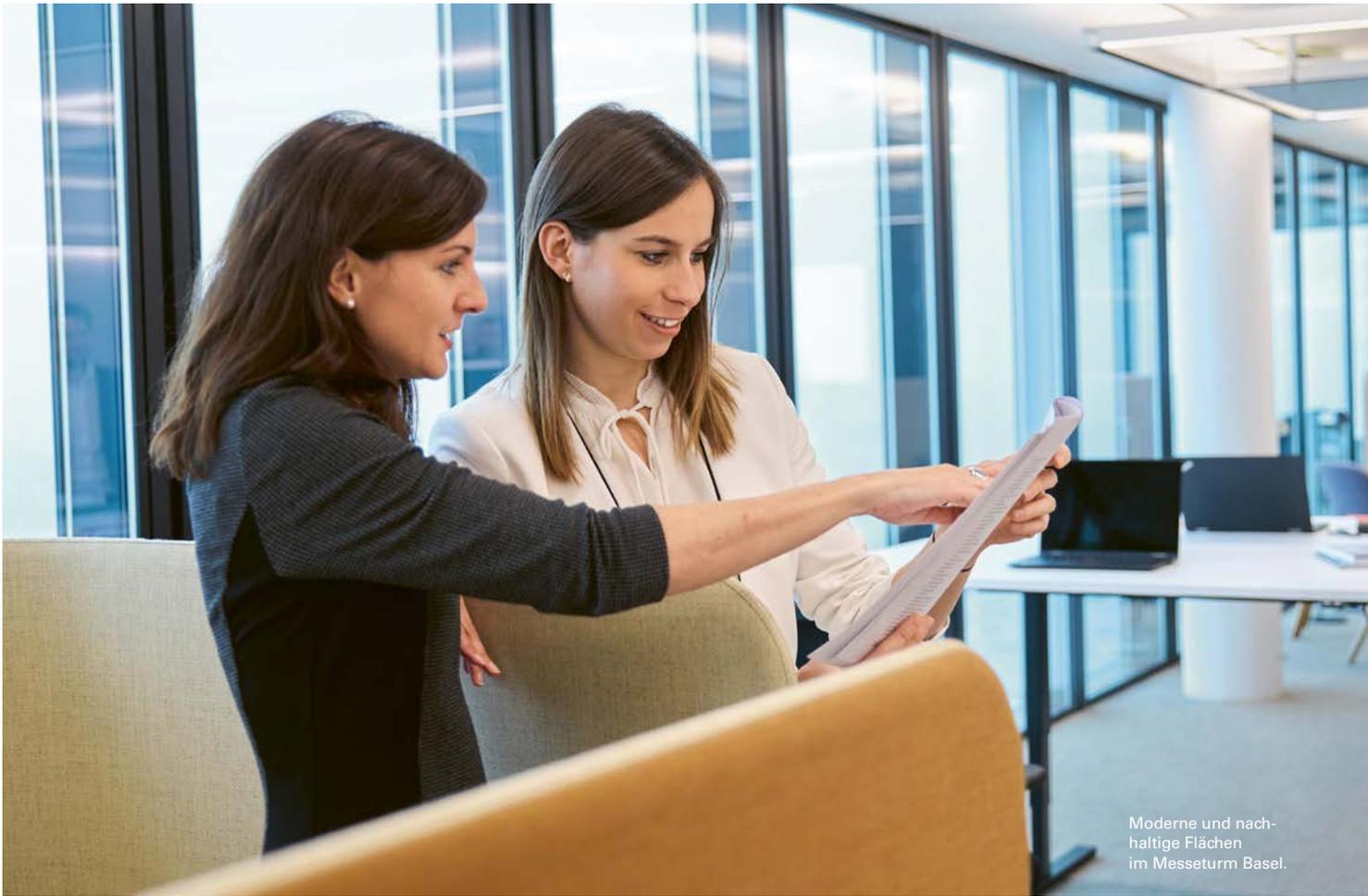
Der Stücki Park – ein Areal der Zukunft

Der ehemalige industriell geprägte Standort der Stückifärberei im Norden Basels befindet sich in der letzten Phase der Neuausrichtung hin zu einem modernen Life Science Hub mit technologischem Flair und viel Potenzial für die Zukunft. Die Region ist gemäss BFS zusammen mit Zürich diejenige mit den meisten Arbeitskräften dieses Sektors. Neben den guten Wirtschaftsaussichten der Branche ist für Swiss Prime Site auch die Rendite der Nutzungsart ausschlaggebend. Voll ausgerüstete Labor- und Forschungsflächen versprechen beim derzeitigen Angebot deutlich attraktivere Mieterträge gegenüber anderen Nutzungsarten. Die Stärken des Stücki Parks liegen darüber hinaus in der Diversität des Areals selbst, wie auch in der Vielfalt seiner Mie-

ter, Nutzer und Besucher. Mit der Transformation der Bestandesbauten hin zu Unterhaltungs-, Gastronomie-, Erlebnis- und Wohnzonen wurde das Areal zu einem eigentlichen Lebensraum, welcher mit dem Quartier und der Stadt interagiert. Ende 2024, wenn die Schlüssel an die letzten Mieter übergeben werden und sich tagtäglich über 4 000 Menschen im Stücki Park einfinden, wird das geschichtsträchtige Areal um das finale Kapitel reicher sein. —

Life Science

Life Science bedeutet wörtlich übersetzt «Lebenswissenschaften». Darunter werden alle Forschungsbereiche gezählt, welche sich mit lebenden Organismen, deren Strukturen und Vorgängen beschäftigen. Die Branche investiert stark in Grundlagenforschung, Wissen und Technologie. Ihr Einflussbereich reicht von Chemie über Pharmazie und Produktionstechnologien bis zu Landwirtschaft und Ernährung. Die Branche hat in der Schweiz zahlreiche Cluster. Besonders viele Beschäftigte weist sie in den Regionen Basel, Zürich und Genfersee auf, was auch mit den regionalen Universitäten und Bildungsstätten zu tun hat. Entsprechend stark nachgefragt sind Immobilien mit Forschungs- und Laborflächen. Grundsätzlich werden vier Typen von Life-Science-Immobilien unterschieden: Forschung und Entwicklung, Produktionsräume, Pharmalogistik und Büroimmobilien.



Moderne und nachhaltige Flächen im Messturm Basel.

Dekarbonisierung, Netto-Null und Gebäude als Kraftwerk

Innovation ist der Schmierstoff unserer nachhaltigen Geschäftsführung und daher fest in die Strategie von Swiss Prime Site eingebettet. Dies ermöglicht es uns, Innovation über all unsere Geschäftsfelder hinweg integriert zu behandeln. Gerade im Hinblick auf unser Klimaziel «Netto-Null bis 2040» ist dies wichtiger denn je.

Die Dekarbonisierung im Immobiliensektor erfordert tiefgreifende Massnahmen. Erreicht werden soll sie mit einer fundamentalen Verschiebung in der Energieversorgung. In diesem Zusammenhang orientiert sich Swiss Prime Site am SDG 13 (Sustainable Development Goal Nummer 13), Massnahmen zum Klimaschutz. Dabei sind neuartige Technologien gefragt, die den Wechsel

von fossilen Energieträgern auf erneuerbare Energie erst möglich machen. Gebäude sollen sich – quasi in einer Nebenfunktion und als Beitrag zur Smart City von morgen – zu eigentlichen Kraftwerken entwickeln und Strom für die Mieter und im besten Fall auch für Nachbarn produzieren können. Dies bietet auch für den Stromsektor die Chance, die Energiezukunft positiv zu prägen. >

Im Future Board, dem Innovationsgremium von Swiss Prime Site, werden gruppenweit Innovations- und Nachhaltigkeitsinitiativen gebündelt und auf ihre operative Umsetzung vorbereitet. Dabei tauscht sich das interdisziplinär arbeitende Gremium regelmässig über potenzielle Partnerschaften mit Technologieunternehmen und Startups aus. Diese müssen über die eine oder andere Art und Weise die vier strategischen Innovationsziele 1) Verbesserung der operationellen Effizienz, 2) Servitisierung der Immobilien und Areale, 3) Steigerung der Nachhaltigkeit und des Wellbeings in Entwicklungsprozess und Betrieb und 4) Schaffung neuer Geschäftsmodelle und Einkommensquellen positiv beeinflussen. Auf Basis dieser Ziele werden zu spezifischen Themen mehrmals jährlich Startup Accelerator Programme durchgeführt.



Startups

Enerdrape entwickelt vorgefertigte geothermische Platten, welche dank ihres modularen Systems einfach zu installieren sind. Diese Technologie ermöglicht es, neue und bestehende unterirdische Infrastrukturen (z. B. Parkhäuser) in Standorte zu verwandeln, die den Heiz- oder auch den Kühlbedarf eines Gebäudes abdecken können.

Evodrop bietet ein Wasseraufbereitungssystem an, welches auf die Beimischung von Salz verzichtet und für das Trinkwasser wichtige Mineralien (z. B. Calcium und Magnesium) schützt. Die Technologie garantiert gesundes Trinkwasser ohne jegliche Schadstoffe und beugt Kalkschäden vor. Letzteres verlängert die Lebenszeit der Wasserinfrastruktur und reduziert so den CO₂-Ausstoss im Betrieb.

TVP Solar produziert solarthermische Hochvakuum-Flachkollektoren für indus-

trielle Anwendungen. Die Systeme ermöglichen das Erhitzen von Wasser und die Produktion von Dampf in einem Temperaturbereich zwischen 80 und 180 Grad Celsius auch bei widrigen Witterungsbedingungen.

NewGreenTec erzeugt Ökostrom mit hybriden, dezentralen Wind-Solar-Kleinkraftwerken. Die Windturbinen sind klein, kompakt und dadurch für Gebäudedächer geeignet. Die smarte Technologie gewährleistet die ganzjährige Stromerzeugung, auch bei Nacht.

SoHHytec bietet ein auf Solartechnologie basierendes System für die Vor-Ort-Produktion von Energie(trägern). Das Unternehmen, welches einen entsprechenden Effizienz-Weltrekord hält, bietet ein vollständig sauberes und grünes System für die Wasserstoffproduktion an, das zusätzlich Strom, Wärme und Sauerstoff erzeugt.



Startup days in Bern

Mit der Vision «make Switzerland more startup» heissen die startup days auch dieses Jahr die Schweizer Startup-Szene im Kursaal Bern willkommen. Am Anlass vernetzen sich hochkarätige Investoren, innovative Unternehmen und andere wichtige Akteure und tauschen ihr Know-how aus. Auch Swiss Prime Site, als Hauptpartner, war 2022 vor Ort. Unter den zahlreichen Beiträgen repräsentierte Bastian Zarske Bueno, Head Group Corporate Ventures & Innovation, unser Unternehmen. In der Panel Diskussion zum «Thema Prop-Tech x CleanTech: Sustainability and Circular Economy in the world's biggest asset class» stand er im Austausch mit Vertretern von Implenia, FenX AG und LEKO LABS.



MEHR ZUM ANLASS

Ziel ist es, dabei konkrete nutzerzentrierte Anwendungen sowie Geschäftsmodelle zu entwickeln und innovatives Denken in der Unternehmenskultur zu verankern. Im Rahmen des Programms haben die Teilnehmenden die Möglichkeit, relevante Projekte für Swiss Prime Site zu entwickeln und vor der Gruppenleitung zu präsentieren. Diese Partnerschaften steigern die Innovations- und Wettbewerbsfähigkeit der Swiss Prime Site-Gruppe, fördern Bottom up-Innovation und stärken das nachhaltige Wachstum.

Einer der Workshops im Geschäftsjahr 2022 stand im Zeichen von Dekarbonisierung, Net-to-Null und Gebäuden als Kraftwerke. Die oben

aufgeführten Finalisten präsentierten der Gruppenleitung konkret für Swiss Prime Site erarbeitete Anwendungen und konnten gleichzeitig ihr Angebot für eine Zusammenarbeit unterbreiten. Erfolgreiche Partnerschaften sind in der Vergangenheit beispielsweise mit Memox, FlexOffice, Airlite, Rüedu oder auch Superlab Suisse entstanden. —



Wohnturm, Gebäude K und Kultur-Pavillon gruppieren sich um einen baumbestanden Quartierplatz.

Maaglive: eine Arbeits-, Wohn- und Kulturoase

Mit dem Bau des Prime Towers, den Annexbauten Cubus und Diagonal sowie dem Geschäftsgebäude Platform wurde das Areal der ehemaligen Zahnräder Maag AG beim Bahnhof Hardbrücke belebt. Die Bauten prägen das Stadtviertel bis heute mit. Mit dem Projekt Maaglive beginnt nun ein neues Kapitel. >



01

Wo heute der Prime Tower in die Wolken ragt, gingen einst Fabrikarbeiter ihrer täglichen Arbeit in den Industriehallen nach. Damals stellte die Zahnradfabrik Maag dort Werkzeugmaschinen, Getriebe, Kupplungen und Zahnradpumpen her. Heute verbindet man das Maag Areal hauptsächlich mit Gewerbe, Dienstleistung und Kultur. 2004 übernahm Swiss Prime Site das Maag Areal und setzte mit dem Bau des Prime Towers und den umliegenden Gebäuden zu dessen Füßen neue und bedeutende Erfolgsakte.

Vom geschlossenen Industrieareal zum offenen Quartierzentrum

Heute – fast 20 Jahre später – beginnt mit Maaglive ein neues Kapitel. Das nachhaltige Bauprojekt hat zum Ziel, ein neues und lebendiges Quartierzentrum zu schaffen. Menschen mit den unterschiedlichsten Lebensentwürfen sollen künftig hier wohnen, arbeiten und ihre Freizeit verbringen können. Das Projekt sieht vor, das historische und inventarisierte Gebäude K wieder freizustellen und um einen Wohnturm sowie ein Kulturhaus zu ergänzen. Dadurch wird das Areal geöffnet. Mit der wiederhergestellten «Lichtstrasse» wird das Areal durchlässiger und es entstehen wichtige Verbindungen zur Nachbarschaft. Gleichzeitig er-



FlexOffice goes Prime Tower

Mit dem Prime Tower hat sich FlexOffice für den Top-Standort in Zürich entschieden. «Mehr Urbanität in Zürich geht nicht», sagt Andreas Brandl, CEO FlexOffice, und erzählt im Interview, was FlexOffice anbietet, warum der Standort Prime Tower wichtig ist und wie das perfekte Büro der Zukunft aussieht.



ZUM INTERVIEW

01 Das Gebäude K (links) mit dem Wohnturm im Hintergrund.

02 Kulturpavillon mit unterschiedlichen Publikumsnutzungen. Ein lebendiger Treffpunkt für Kunst, Kreativwirtschaft und Bevölkerung.

möglicht dies die Schaffung eines begrünten Quartierplatzes, der für die Öffentlichkeit zugänglich sein wird.

Maaglive steht für Leben

Einen Ort zum Leben erwecken können vor allem Menschen. Das neue Quartierzentrum auf den Flächen des Maag Areals wird voraussichtlich ab 2027 aus dem Gebäude K, einem Wohnturm mit 14 Geschossen und einem Kultur-Pavillon mit unterschiedlichen Publikumsnutzungen bestehen. Wohnen, Kultur, Arbeit und Gastronomie werden zu einem lebendigen Mix verwoben. Das historische Gebäude K wird minimal saniert und erhält Gastronomie-, Atelier- und Co-Working-Flächen.

Emotionalität und Vielfalt als Treiber der Vision des Kultur-Pavillons

Der als Holzhybrid-Bau konzipierte Kultur-Pavillon wird als «Indoor Public Space» zum lebendigen Treffpunkt für Kunst, Kreativwirtschaft und die Bevölkerung des Quartiers, der Stadt Zürich und von ausserhalb. Die Kulturnutzung soll mit

dem Kultur-Pavillon eine neue, dauerhafte, flexible und inspirierende Heimat finden. Es wird eine 24-Stunden-Nutzung geschaffen, die es in dieser Form heute nicht gibt. Das Erdgeschoss wird offen gestaltet und zusammen mit dem Stadtplatz zum neuen Treffpunkt im Quartier. Pop-up-Stores und ruhigere Begegnungszonen im ersten Obergeschoss werden zur Bereicherung beitragen. Die Säle der obersten Geschosse werden über viel Flexibilität verfügen und können für grössere Ausstellungen, Seminare sowie Meetings oder Präsentationen genutzt werden.

Wohnturm: Symbiose zwischen Leben und Arbeiten

Der in Holzhybrid-Bauweise geplante Wohnturm komplettiert die umfangreichen Nutzungsmöglichkeiten auf dem Areal. Er wird Raum für neue Formen des Wohnens und Arbeitens bieten. Im Erdgeschoss werden sich dereinst ein Laden, ein Café und die Rezeption des «Workspace» befinden. Der Arbeits- und Konferenzbereich führt über eine grosse Treppe bis

in das erste Obergeschoss. Die darüberliegenden Etagen sind für Wohnungen in verschiedenen Grössen (von Studios bis hin zu 2- und 3-Zimmer-Wohnungen) vorgesehen. Die Mieterinnen und Mieter können auf den jeweiligen Etagen zusätzliche Arbeits- und Gemeinschaftsflächen nutzen. Ein Fitnessraum, eine Bibliothek und eine grosse, intensiv begrünte Dachterrasse runden das attraktive neue Wohnformat ab.

Nachhaltiger Mehrwert für Zürich-West

Das neue Ensemble, bestehend aus Wohnturm, Gebäude K und Kultur-Pavillon, gruppiert sich um einen baumbestandenen Quartierplatz. Das nachhaltige Baukonzept folgt den Handlungsansätzen der Fachplanung zur Hitze-minderung der Stadt Zürich. Ein Lösungsbeitrag zu einer hochaktuellen Problematik, gerade in einem Quartier mit sehr vielen Asphaltflächen. So helfen etwa die üppige Begrünung der Freiräume und Dächer dabei, die negativen Auswirkungen der Hitzeinsel Zürich-West zu mindern. —



E-Mobilität an zentraler Lage

Im ersten und zweiten Untergeschoss des Prime Towers wurden je 22 Parkfelder mit einer E-Mobility-Grundinfrastruktur ausgerüstet. 15 Ladestationen sind bereits montiert und in Betrieb. Das modulare Ladesystem und der Full-Service haben uns überzeugt. Das modulare System bietet Flexibilität, sodass jederzeit weitere Ladestationen hinzugefügt werden können. Abgerechnet wird online über das System von PLUG'N ROLL.



MEHR ZU PLUG'N ROLL

Die Immobilienindustrie im Metaversum

Tech-Konzerne treiben mit Investitionen in Milliardenhöhe den Aufbau der nächsten Generation virtueller Welten voran. Im Zuge dessen könnten Immobilienunternehmen ihre gegenwärtigen Geschäftsmodelle gezielt erweitern. Aber nicht alles, was möglich ist, scheint erfolgsversprechend.

Unternehmen zahlreicher Branchen sehen sich gefordert, Geschäftsmodelle aus dem physischen Raum in das virtuelle Metaversum zu erweitern und sich so als weit-sichtige Organisationen zu positionieren. So investierten Immobilienentwickler und branchenfremde Akteure Millionenbeträge in «Parzellen» in Form von Pixeln auf verschiedenen Plattformen. Im Einzelhandel eröffneten Marken virtuelle Flagship Stores und verkaufen mittlerweile digitale Produktkollektionen. Gleichzeitig stiessen die Bemühungen, zu den First Movers im Metaversum zu gehören, bei vielen auf Unverständnis. Es lässt sich festhalten, dass das Thema so stark polarisiert wie kaum ein anderes. Für eine schlüssige Einschätzung, welche Rolle das Metaversum für die Immobilienwirtschaft darstellt, müssen drei Fragestellungen genauer untersucht werden.

Erstens: Werden sich Menschen künftig vermehrt im virtuellen Raum aufhalten? Oft geht vergessen, dass bereits heute Gaming über alle Altersgruppen hinweg das wichtigste Unterhaltungsmedium ist. Über ein Drittel der Menschheit spielt regelmässig Videospiele. Ein wachsender Anteil davon tut dies mit Virtual Reality (VR)-Headsets. Abgesehen vom Gaming gibt es noch wenig Evidenz für eine Massenbewegung in gänzlich virtualisierte Parallelwelten. Doch stellt die heutige hybride Welt nicht bereits eine Vorstufe einer solchen Entwicklung dar?

Zweitens stellt sich die Frage, ob die Technologien, die dem Metaversum zugrunde liegen, bald für eine breite Masse verfügbar sein werden. Der Wettbewerb zwischen den Technologiekonzernen beschleunigt die Entwicklung notwendiger Hardware. Die widerspiegelt sich in den sinkenden Preisen und steigenden Absätzen der Augmented- und Virtual-Reality-Geräte. Ein Hindernis bleibt die Datenverarbeitungs- und Übertragungsinfrastruktur, die an vielen Orten nicht für die Aufbereitung grosser Datenmengen in Echtzeit ausreicht. Realistischerweise und angesichts der Geschwindigkeit, in welcher sich Technologie weiterentwickelt, scheint aber auch diese Tatsache kaum eine langfristige Hürde darzustellen.

Drittens bedarf es einer differenzierten Sicht auf die Attraktivität von Geschäftsmodellen im Metaversum für Unternehmen. Trotz Risiken, wie dem hohen Stromverbrauch vieler VR- und AR-Anwendungen, bietet die Erschliessung vir-

Dass ausschliesslich grosse Tech-Konzerne die Entwicklung von digitalen Infrastrukturen prägen, ist keine wünschenswerte Entwicklung.

Das Metaversum verspricht auch für die Immobilienindustrie viele Möglichkeiten.





Zalando Tech-Hub im Prime Tower

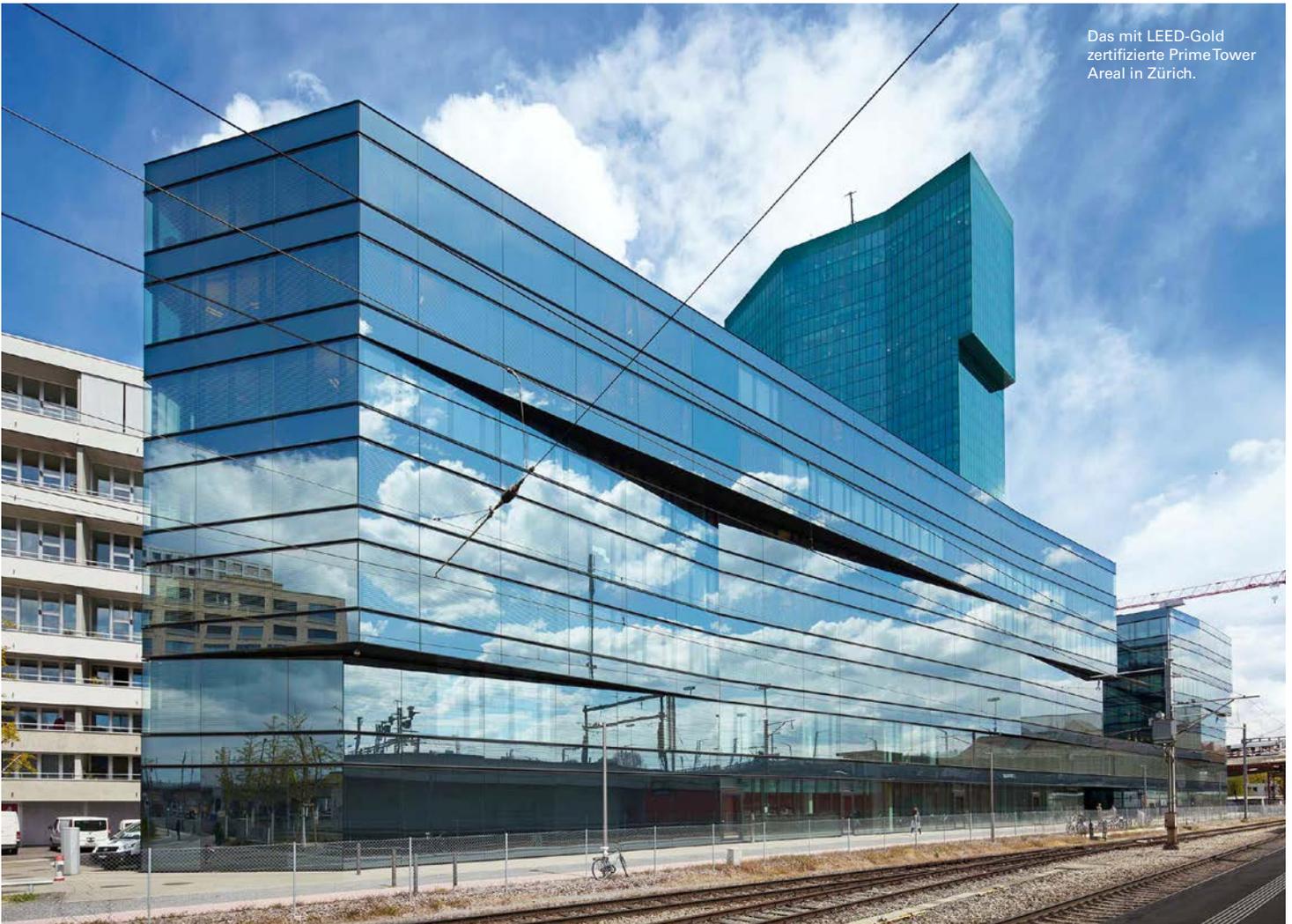
Zalando ist neu in Zürich und arbeitet im Prime Tower an der virtuellen Anprobe. Dunja-Maria Bischof, Site Operations Lead, spricht im Interview über die Standortwahl und die neue Technologie – und verrät ihre Lieblingsorte in Zürich.



ZUM INTERVIEW

tueller Plattformen und die Erweiterung der physischen Realität ernstzunehmende Geschäftsoportunitäten. Dies gilt insbesondere für kommerzielle Immobilien. Im Kontext der fortschreitenden «Servitisierung» von Immobilien könnte das Metaverse gar die am wenigsten «kapitalintensive» Möglichkeit sein, um weitere Quadratmeter zu «entwickeln» und das Portfolio zu erweitern – nur eben virtuell. Die Investitionsrisiken werden sich dort auszahlen, wo ein neuer Mehrwert für Nutzer entsteht. Deshalb sollten sich Immobilienunternehmen nicht nur auf die Übertragung ihrer bestehenden Geschäftsmodelle auf virtuelle Plattformen konzentrieren, sondern versuchen, die bestehenden Geschäftsmodelle und Vermögenswerte sinnvoll zu ergänzen.

Dass ausschliesslich grosse Tech-Konzerne die Entwicklung von digitalen Infrastrukturen prägen, ist grundsätzlich keine wünschenswerte Entwicklung. Es besteht das Risiko, dass sich negative gesellschaftliche Folgen, die sich bereits aus der Ausbreitung der sozialen Medien ergeben haben, wiederholen und verschärfen. Um dies zu verhindern, könnten Immobilienentwickler mit gezielten Innovationsvorhaben zur Attraktivität und zum wirtschaftlichen Nutzen des «Lebensraums» Metaversum beitragen und davon profitieren. Auch hier gilt: Probieren geht über Studieren. —



Zertifizierung als Basis für nachhaltigen Mehrwert

Eine nachhaltige und zukunftsgerichtete Unternehmensführung erhöht die Resilienz des Unternehmens, davon sind wir überzeugt. Dies gilt insbesondere für das umfassende Immobilienportfolio von Swiss Prime Site. Mit dem Ziel, möglichst viele der rund 180 Liegenschaften zu zertifizieren, wird ein Referenzrahmen gebildet, Transparenz geschaffen und die Grundlage gelegt, langfristig einen ökologischen, ökonomischen und sozialen Mehrwert für alle Stakeholder zu generieren.



Zweiter Green Bond Report

Swiss Prime Site hat Green Bonds im Volumen von CHF 600 Mio. ausstehend und bereits über 94% der aufgenommenen Mittel in nachhaltige Projekte investiert. Dies führt u. a. zu CO₂-Minderungen von 650 Tonnen pro Jahr.



ZUM REPORT

nen und Massnahmen zur Verbesserung von ESG-Aspekten abzuleiten, ist für Swiss Prime Site ein essenzielles Element. Darauf basieren wichtige – teilweise strategische – Entscheide beim Asset Management sowie beim Development & Construction. In Sachen Zertifizierungen bei Bestandsimmobilien nimmt Swiss Prime Site im Markt eine Vorreiterrolle ein. Bereits vor über zehn Jahren wurden erste Immobilien zertifiziert.

Die aktuelle Umweltpolitik von Swiss Prime Site legt fest, dass alle Neu-/Umbau- sowie Repositionierungsprojekte mit einem national oder international anerkannten Nachhaltigkeitslabel zertifiziert werden müssen. Für Bestandsimmobilien wird auf BREEAM In-Use, ein international verbreitetes Zertifizierungssystem, gesetzt. Bei Entwicklungsprojekten liegt der Fokus auf der Zertifizierung entlang des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). «Über die Zertifizierung hinaus erstellen wir für jede zertifizierte Liegenschaft eine Potenzialanalyse, aus welcher Massnahmen zur Steigerung der Nachhaltigkeitsperformance resultieren. Dabei gehen unsere Ambitionen für einzelne Themen wie zum Beispiel die Vermeidung von Treibhausgasemissionen – in Erstellung und Betrieb – oder Kreislaufwirtschaft über die Erfüllung der Vorgaben hinaus», erklärt Martin Pfenninger, Head Group Sustainability bei Swiss Prime Site.

Umgesetzt wird dies beispielsweise durch die Förderung von E-Mobilität, Photovoltaikanlagen, Sensorik zur Verbesserung des Well-Beings und nicht zuletzt über den stetigen Austausch mit unseren Stakeholdern. Denn: Die Immobilienbranche ist in der Pflicht,

ihren Beitrag zur Reduktion der Emissionen und des Ressourcenverbrauchs zu leisten. Swiss Prime Site hat die Zertifizierungsstrategie für Bestandsliegenschaften vergangenes Jahr in Kraft gesetzt. Nach eingehender Analyse der verschiedenen Zertifizierungssysteme und auf Basis einer Machbarkeitsstudie für die bestehenden Immobilien wurde ein detaillierter Umsetzungsplan entwickelt. Mit einem eigens dafür zusammengestellten Projektteam wurden über ein Dutzend Pilotzertifizierungen umgesetzt.

Bei der Zertifizierung von Immobilien ist die Grösse des Portfolios entscheidend. Ob nur eine Handvoll Objekte zertifiziert wird oder, wie bei Swiss Prime Site, ein Immobilienpark mit über 180 Liegenschaften, macht in der Umsetzung einen bedeutenden Unterschied. Zudem passen nicht alle Zertifizierungssysteme auf die objektspezifischen Gegebenheiten. Eine umfassende Datenbeschaffung und Dokumentation sind deshalb wichtige Erfolgsfaktoren. Ebenso sind die Einbindung und Sensibilisierung der verschiedenen Parteien wie Asset Management, Bewirtschaftungsdienstleister und Mieter von hoher Wichtigkeit. Vor allem bei internationalen Kunden sind sowohl ein starkes Interesse sowie eine zunehmende Nachfrage nach zertifizierten Gebäuden feststellbar. Diese Entwicklung ist erfreulich, denn um gesamtschweizerisch Netto-Null bis 2050 sowie die Transformation zu mehr Nachhaltigkeit zu erreichen, ist eine vorausschauende und kooperative Zusammenarbeit unumgänglich. Dabei spielen beispielsweise auch grüne Mietverträge, sogenannte «Green Leases», eine ausschlaggebende Rolle. —

Wer sich derzeit mit dem Immobilienmarkt beschäftigt, stellt rasch fest, dass das Thema Zertifizierung von Gebäuden sehr präsent ist. «Mit der Zertifizierung unserer Immobilien erhöhen wir die Transparenz und etablieren gleichzeitig einen Referenzrahmen. Zudem legen wir die Grundlage dafür, um langfristig einen ökologischen, ökonomischen und sozialen Mehrwert für alle Stakeholder zu schaffen. Darüber hinaus haben wir seit letztem Jahr unsere ambitionierten Klimaziele mit unserer Finanzierungsstrategie verknüpft. Jede Verbesserung der Nachhaltigkeit ermöglicht uns eine attraktivere Finanzierung», fasst René Zahnd, CEO Swiss Prime Site, die Ambitionen zusammen. Bei Entwicklungsprojekten erhöht der Zertifizierungsprozess die Nachhaltigkeitsperformance und bildet zudem ein hilfreiches Qualitätssicherungsinstrument. Das Potenzial frühzeitig zu erken-

BREEAM

Die BREEAM-Zertifizierung (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) ist eine Methode zur Bewertung der Nachhaltigkeit. Damit werden Projekte, Infrastrukturen und Gebäude zertifiziert. Das 1990 vom Building Research Establishment (BRE) ins Leben gerufene System setzt durch die Entwurfs-, Spezifikations-, Bau- und Betriebsphase Massstäbe für die umweltbezogenen Merkmale von Gebäuden. Die Messgrössen können auf Neubauten oder Sanierungspläne angewendet werden. Unterschieden werden fünf Kategorien, von Certified über Good, Very Good, Excellent bis zu Outstanding.

Die Immobilienbranche ist in der Pflicht, ihren Beitrag zur Reduktion der Emissionen und des Ressourcenverbrauchs zu leisten.



«Wir verwalten derzeit
ein Vermögen
von über CHF 7 Mrd.»

ANASTASIUS TSCHOPP,
CEO SWISS PRIME SITE SOLUTIONS

Die nächste Stufe im Real Estate Asset Management



Swiss Prime Site
Solutions entwickelt
für den Fonds Akara
Diversity den Akara-
Tower in Baden.

Manchmal gehen Rechnungen nicht nur in der Mathematik, sondern in Synergien, Wissensbündelung und optimiertem Kundennutzen auf. Seit Anfang 2022 sind Swiss Prime Site Solutions und Akara ein Unternehmen. Mitte 2022 wurde der bisher sehr erfolgreiche Zusammenschluss auch juristisch vollzogen und damit die nächste Stufe im Real Estate Asset Management erklommen. >

Bündelung der Kräfte und nachhaltiges Wachstum

Swiss Prime Site Solutions, 2017 als Gruppengesellschaft von Swiss Prime Site gegründet, hat sich zum Ziel gesetzt, der führende Real Estate Asset Manager der Schweiz zu werden. Mit dem Fokus, Überdurchschnittliches zu leisten, ging es Schritt um Schritt voran. «Fünf Jahre später können wir stolz auf das Erreichte zurückblicken. Wir verwalten derzeit ein Vermögen von über CHF 7.7 Mrd.», so Anastasius Tschopp, CEO Swiss Prime Site Solutions. Mit CHF 2.3 Mrd. Assets under Management trug die per 1. Januar 2022 akquirierte Akara-Gruppe einen beträchtlichen Teil zum Wachstum bei. Am 9. August 2022 folgte mit der von der FINMA abgesegneten Fusion der beiden Fondsleitungen der nächste Meilenstein. «Der Hinzugewinn an Know-how ermöglicht es uns, nun den gesamten Wertschöpfungszyklus – von der Entwicklung, Bauherrentreuehand und Realisation hin zum Portfolio Management und zur Bewirtschaftung – von Immobilien inhouse bei Swiss Prime Site Solutions anzubieten», ergänzt Anastasius Tschopp. Das ist im Bereich Real Estate Asset Management einmalig in der Schweiz. Die Dienstleistungspalette umfasst Immobilienfonds, Vermögensverwaltung und Geschäftsführung sowie Mandate im Bereich Real Estate Asset Management Advisory.

Synergien und viel Potenzial

Für jede Immobilienanlagelösung hat Swiss Prime Site Solutions separate Teams, welche sich individuellen Kundenbedürfnissen widmen. So werden in verschiedenen Mandaten die Produkte der Swiss Prime Anlagestiftung (SPA), zwei Anlagefonds für qualifizierte Investoren sowie individuelle Immobiliendienstleistungen für institutionelle Mandatskunden betreut. Die Aufsicht seitens der OAK (SPA) und die Regulierung durch die FINMA (Anlagefonds) garantieren die Unabhängigkeit der verschiedenen Teams und stellen einen fairen Marktwettbewerb sicher. Die Struktur fördert gleichzeitig den Dialog zur Marktlage sowie den Wissenstransfer und spornt alle Bereiche zu Höchstleistungen an. Mit dem Zusammenschluss der beiden Unternehmen konnten sich die neuen Verantwortlichkeiten und Funktionen bereits etablieren. Dazu haben gegenseitige Lernbereitschaft und Prozessoptimierungen («best of both worlds») beigetragen. So konnte Swiss Prime Site Solutions im ersten Halbjahr 2022 Mietausfallraten senken, die EBIT-Marge steigern, überdurchschnittliche Anlagerenditen erzielen und die Marktdurchdringung steigern. Geholfen haben ein ähnliches Kulturverständnis und ein ausgeprägter Unternehmersinn. Zusammengefasst: eine absolute Win-Win-Situation von Beginn an.

Die Zauberformel von Swiss Prime Site Solutions

Die langjährige Erfahrung und das tiefgreifende Know-how der Mitarbeitenden und der Führungsmannschaft sind eines der Alleinstellungsmerkmale von Swiss Prime Site Solutions. Anastasius Tschopp bringt es auf den Punkt: «Unser immobiliennahe Managementansatz unterscheidet uns von anderen Real Estate Asset Managern – das ist unser Trumpf.» Die schlanke Organisationsstruktur und die flache Hierarchie bieten jedem Mitarbeitenden eine Plattform, um Ideen einzubringen. In Summe also, die perfekte Rezeptur für innovative sowie nachhaltige Investmentlösungen und die nächste Ebene als Real Estate Asset Manager zu erreichen. —

Die Dienstleistungspalette umfasst Immobilienfonds, Vermögensverwaltung und Geschäftsführung sowie Mandate im Bereich Real Estate Asset Management Advisory.



SPA Immobilien Schweiz – Sacheinlage Ringier PK

Die Swiss Prime Anlagestiftung erwirbt für die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» im Rahmen einer Sacheinlage der Personalvorsorgestiftung der Ringier Gruppe (PVS Ringier) 33 Liegenschaften im Gesamtwert von CHF 231 Millionen steigt der Verkehrswert des Immobilienportfolios auf über CHF 3.5 Mrd.



WEITERE NEWS



Hoch hinaus mit Roger Federer!

Die Attraktivität des Prime Towers zeigt sich auch dadurch, dass wir viele Anfragen für Foto- und Videoshootings erhalten. In Ausnahmefällen wird dies auch genehmigt. So etwa auch bei ON. Das Unternehmen hat mit Roger Federer einen Werbespot auf dem Dach des Prime Towers gedreht. Die Kampagne wurde für den Launch des neuen Sneakers «THE ROGER Clubhouse Mid» produziert und Mitte 2022 publiziert.



ZUM VIDEO



Nachhaltigkeit und auf Menschen zentrierte Immobilien gewinnen an Bedeutung. Im Bild das Gebäude YOND in Zürich.

Zeitenwende als Chance für Nachhaltigkeit

Das Wort «Zeitenwende» wird aktuell oft und in verschiedenen Zusammenhängen verwendet. Epidemiologen sprechen beispielsweise von einem neuen Zeitalter und dem um ein Vielfaches gestiegenen Risiko von Pandemien. Politiker andererseits verwenden den Begriff in Zusammenhang mit Krisen und beschreiben damit das mutmassliche Ende einer stabilen Ordnung in Europa und insbesondere dasjenige unter den Grossmächten. Der Begriff soll zum Ausdruck bringen, dass die jüngsten Ereignisse derart einschneidend sind, dass eine Rückkehr zur vorherigen «Normalität» nicht mehr denkbar ist. >

Besonders schwierig dürfte es werden, den Zeitpunkt einer Zeitenwende hin zu einer neuen Ära der «Nachhaltigkeit» festzumachen.



Jugendförderung

Swiss Prime Site ist Partnerin von YES (Young Enterprise Switzerland), mit René Zahnd als Präsident. Gefördert wird insbesondere das Company Programme der Non-Profit-Organisation. Anfangs Juni fand in den Hallen des Hauptbahnhofs Zürich das nationale Finale des Programms statt. Dabei haben die Top 25 Mini-Unternehmen ihr Können unter Beweis gestellt und wurden in verschiedenen Kategorien bewertet. Eine Jury von Swiss Prime Site und Jelmoli hat dem Unternehmen Pastissima den Best Marketing & Sales Award verliehen. Überzeugt hat das Team unter anderem durch ein durchdachtes Gesamtkonzept und einen tollen Auftritt.



MEHR ZU YES

Neue Ära im Zeichen der Nachhaltigkeit

Die Beurteilung, inwiefern ein besonderes Ereignis oder eine Krise ein neues Zeitalter einläutet, sollte man grundsätzlich Historikern überlassen. Wahrscheinlich werden diese in immer kürzer werdender Folge «Zeitenwenden» erkennen. Denn, in einer vernetzten Welt sind die Auswirkungen einzelner Ereignisse zunehmend von globaler und gesellschaftsübergreifender Bedeutung. Besonders schwierig dürfte es werden, den Zeitpunkt einer Zeitenwende hin zu einer neuen Ära der «Nachhaltigkeit» festzumachen. Erste Initiativen umweltpolitischer Massnahmen existieren seit den 1970er Jahren. Der von einzelnen Ländern beschlossene Ausstieg aus der Atomkraft könnte auch als entscheidender Wendepunkt aufgeführt werden. Fakt ist, es findet ein ganzheitliches Umdenken auf globaler Ebene statt. Die jüngsten Krisen haben dazu beigetragen, eine neue Ära der Nachhaltigkeit einzuläuten.

Gesellschaft und Wirtschaft im Wandel

Unbestritten ist, dass wir mit stetig wachsenden, komplexen und vielschichtigen Herausforderungen konfrontiert sind. Erwartungen von Kunden und Mitarbeitenden gegenüber Unternehmen verändern sich. Die Pandemie hat den Wandel zu neuen Arbeitsmodellen beschleunigt. Konflikte und die damit verbundenen Auswirkungen legen Abhängigkeiten in Lieferketten offen und führen zur Explosion der Energiepreise. Dies fördert einerseits die Nachhaltigkeitsbestrebungen zum Ausbau der dezentralen erneuerbaren Energieproduktion sowie den Einsatz von regionalen Produkten und Dienstleistungen. Andererseits führt dies jedoch auch zu Entwicklungen, die im Widerspruch zu den allgemeingültigen Nachhaltigkeitszielen stehen, wie zum Beispiel der Rückgriff auf Kohleenergie oder der Entscheid der EU, Gas und Atomenergie als ökologisch vertretbar einzustufen. All dies stellt bestehende Praktiken und Geschäftsmodelle in Frage und hat erhebliche Auswirkungen auf die Immobilienbranche. Gebäude sind kapital- sowie ressourcenintensiv. Immobilieneigentümer wie Swiss Prime Site und die Nutzer sind direkt von den Auswirkungen der erwähnten Energie- und Materialpreisentwicklung betroffen.

Endliche Ressourcen sind nicht ewig skalierbar

Unser Wohlstand und das postindustrielle Wachstum beruhen auf dem Einsatz fossiler Energie und der Nutzung von endlichen Ressourcen in einem linearen Wirtschaftssystem. Dies führt dazu, dass mit zunehmendem Konsum und Bevölkerungswachstum die Ressourcen



Holz-Hybrid-Bauten BERN 131 und Maaglive

Die entstehende Dienstleistungsimmobilie BERN131 wird ein nachhaltiger Holzbau mit Photovoltaikanlage an der Fassade und auf dem Dach. Dies trägt massgeblich zur Energieeffizienz des Plusenergiegebäudes bei. Die Verwendung von Holzwerkstoffen schafft darüber hinaus ein angenehmes Raumklima. Auch der Kulturpavillon im Projekt Maaglive von Sauerbruch Hutton wird in Holz-Hybrid-Bauform konzipiert.



MEHR ZU BERN131

immer knapper werden und die Umweltprobleme sich noch weiter massiv verschärfen werden. Das vorherrschende Wirtschaftssystem bezieht externe Effekte und Umweltfolgekosten nicht konsequent mit ein, ist nicht auf nachhaltiges Wachstum und Skalierung ausgelegt und wird mit grosser Sicherheit langsam aber sicher an Grenzen stossen. Im Bewusstsein der offensichtlichen Limiten und den damit verbundenen Konsequenzen müssen wir in vielerlei Hinsicht die Zeitenwende nutzen, um unser Wirtschaftssystem anzupassen.

Von linearen Systemen zur Kreislaufwirtschaft

Es ist offensichtlich, dass die Unternehmen des Immobiliensektors eine zentrale gesellschaftliche Rolle einnehmen und die Verantwortung in der Transformation wahrnehmen müssen. Im Bereich der Betriebsemissionen (operational carbon) herrscht mittlerweile bei vielen die notwendige Transparenz. Gebäude werden bevorzugt mit erneuerbarer Energie versorgt und wenn möglich als aktive Energieproduzenten



Die Immobilie an der Müllerstrasse in Zürich wird im Sinne der Kreislaufwirtschaft entwickelt.

entwickelt. Je weiter fortgeschritten diese Entwicklung ist, desto deutlicher tritt der Immobilienbestand und die verbauten Emissionen (embodied carbon) in den Fokus. Ein gutes Beispiel dafür ist das Projekt «Müllerstrasse Zürich» von Swiss Prime Site, das in der Schweiz bisher am weitesten durchdachte Projekt dieser Art. Obschon der Lebenszyklus von Immobilien gerne als Kreis abgebildet wird, orientieren sich die darauf bezogenen Prozesse auf das vorherrschende und lineare Wirtschaftssystem. Demgegenüber steht das umfassend definierte Konzept der Kreislaufwirtschaft, das als geeignetes Leitparadigma für eine längst fällige Transformation dienen kann. Die Grundidee ist, dass wir das heutige Modell von «take, make, use, waste» verändern und den Gedanken der Kreislaufwirtschaft insbesondere in der Konstruktions- als auch auf der Produkt- bzw. Materialebene einfließen lassen. Für Gebäude bedeutet dies, nur das zu bauen, was wirklich benötigt wird, weniger zu bauen und bestehende Bausubstanz zu erhalten, clever und effizient zu sein sowie mit den richtigen Materialien und Technologien zu bauen.

Der Beitrag von Immobilien

Zwei Aspekte, die unter dem Gesichtspunkt der Kreislaufwirtschaft in unser Denken, Handeln und Entscheiden einbezogen werden müssen, erscheinen besonders zentral. Erstens die konsequente Betrachtung des gesamten Immobilienlebenszyklus mit der erforderlichen Anpassungsfähigkeit (Nutzungsflexibilität und Verlängerung der Nutzungsphase) sowie zweitens der Einbezug der im heutigen System externalisierten Effekte und Kosten in unsere Entscheidungen (Umweltbilanz). Was kurzfristig Kosten spart, kann langfristig teuer werden. Denn der Verzicht auf Investitionen in die Nachhaltigkeitsperformance von Gebäuden birgt

nicht unerhebliche Risiken (Marktgängigkeit, regulatorische Entwicklungen). Die Auswirkungen des Klimawandels und die Folgen der Ausbeutung und Verschmutzung unserer Umwelt schlagen sich in verhältnismässig langsamen Prozessen nieder. Deshalb führen diese aber auch nicht zur Zeitenwende. Es sind plötzliche, unerwartete und schmerzliche Ereignisse, die uns in ein neues Zeitalter im ganzheitlichen Sinne der Nachhaltigkeit zwingen. Historiker werden dereinst vielleicht erst diese Ära als postindustriell bezeichnen, wenn Wissen und Information auch tatsächlich derart genutzt werden, dass eine auf Kreisläufen basierende Gesellschaft die Fehler aus der Vergangenheit nicht zu wiederholen versucht. —

Was kurzfristig Kosten spart, kann langfristig teuer werden.

Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft als Werttreiber

Nachhaltigkeit ist längst keine «notwendige Übung». Bei Swiss Prime Site, dem grössten kotierten Immobilieninvestor der Schweiz, und vielen anderen Unternehmen entwickelt sich das Thema zum Wert- und Innovationstreiber. Dies gilt ebenso für das Konzept der Kreislaufwirtschaft. Dieses zielt nicht nur darauf ab, den eigenen ökologischen Fussabdruck zu minimieren, sondern leistet vielmehr einen positiven Beitrag und eröffnet neue Geschäftsoportunitäten. Es geht darum, unsere Geschäfts- und Wertschöpfungsmodelle unter Berücksichtigung ökonomischer, ökologischer und gesellschaftlicher Aspekte zu transformieren. Die Herausforderung einer Umstellung auf Kreislaufwirtschaft liegt in der Komplexität. Einerseits gilt es, die unternehmensspezifischen Produkte und Dienstleistungen zu betrachten, andererseits rückt das gesamte Geschäfts- und Wertschöpfungsmodell in den Fokus und bedingt einen intensivierten Austausch mit Stakeholdern über die gesamte Lieferkette hinweg. Gefordert ist ein Wandel, der von Unternehmen getrieben wird, welche sich auf international gültige Standards und einen verbindlichen regulatorischen Rahmen verlassen können sollten. Die aktuellen Entwicklungen erschweren diesen Weg zusätzlich, wobei auch nicht auszuschliessen ist, dass dieser dadurch noch schneller beschritten werden kann.



Neue Begegnungszonen
bei Swiss Prime Site
im Prime Tower.

New Work at Swiss Prime Site

Seit einem halben Jahr erfreuen sich die Mitarbeitenden von Swiss Prime Site nicht nur daran, an einem einmaligen Ort ihren Arbeitsplatz zu haben, sondern auch an den neuen Büroflächen ganz im Sinne von «New Work». Die Flächenrückgabe einer Mieterin im Prime Tower bot die seltene Möglichkeit, näher zusammenzurücken und zwei übereinanderliegende Stockwerke zusammenzuführen und neu zu gestalten.

Emilia Nenakhova
Asset Managerin
Development



Im Interview mit Emilia Nenakhova erfahren wir mehr über die Planung, den Umbau und den Bezug der neuen Flächen sowie die positiven Auswirkungen auf die Firmenkultur.

Was war speziell an diesem Umbau?

Emilia Nenakhova: Ausserordentlich war vor allem, dass ich bei diesem Vorhaben zwei Hüte aufhatte. Einerseits war ich in der Projektleitung und andererseits die spätere Nutzerin. Um neutral und bedürfnisorientiert an das Projekt heranzugehen, habe ich in vielen Gesprächen die Inputs und Erwartungen meiner Kolleginnen und Kollegen abgeholt und diese wo möglich berücksichtigt.

Aus welchen Phasen besteht ein solches Büroplanungsprojekt?

EN: Das ist stets unterschiedlich. Grundsätzlich muss zuerst die Ausgangslage und Zielvorstellung analysiert werden. Danach folgt die Ausarbeitung eines Budget- und Zeitrahmens. Später vertieft man sich in die weitere Projektplanung. Diese ist geprägt von Vorgaben, Stakeholderauswahl, Workshops und der Erstellung von detaillierten Flächen- und Materialisierungsstudien sowie der darauf abgestimmten Termin- und Umzugsplanung. In der Durchführungsphase sind die Koordination und Überwachung der Zeitplanung zentral. Schliesslich gilt es, Deadlines und vor allem das Kostenbudget einzuhalten.

Das klingt nach einem «moving target».

Wie bist du vorgegangen?

EN: Das Wichtigste überhaupt war es, meine Kolleginnen und Kollegen abzuholen. Dazu haben wir ein Ambassadors team auf die Beine gestellt. Jede Abteilung des Unternehmens war vertreten. Zudem war der regelmässige Austausch mit unseren übergeordneten «Sponsoren» zentral. Dort wurden Entscheidungen zu Fragestellungen getroffen, welche das Ambassadors team aufbrachte.

Wie weit hatten die Mitarbeitenden ein Mitbestimmungsrecht?

EN: In zahlreichen Workshops haben wir die Bedürfnisse abgeholt. Teilweise haben wir auch basisdemokratisch über gewisse Sachen abge-

stimmt. Manchmal waren es einfache und ab und zu auch längere Abstimmungsgespräche.

Welche Anspruchsgruppen waren involviert?

EN: Intern waren es einzelne Vertreter aus dem Management, also unsere «Sponsoren», sowie das Ambassadors team, also die Vertreter der Mitarbeitenden. Von extern erhielten wir die sehr wertvolle Begleitung durch die Workspace Consultants unseres Möbellieferanten. Ihre Professionalität zusammen mit ihrer Kreativität hat uns sehr geholfen. Ihr pragmatischer Ansatz passte perfekt zu uns.

Was waren die Herausforderungen oder Hürden, denen du begegnet bist?

EN: Lieferzeiten und Termintreue sind die beiden wichtigsten. Damit zusammenhängend dann natürlich auch die Budgetkontrolle. Zudem spielten bauliche Themen wie Anlieferung und Brandschutz eine zentrale Rolle.

Was hat dir geholfen den Überblick zu wahren?

EN: Diszipliniertes Zeitmanagement. Klingt mühsam und langweilig. Ist es auch. Aber ohne dieses wären wir wohl heute noch dran! Daher muss man, trotz unerwarteten Herausforderungen, zwingend den Zeitplan im Auge behalten und einen Puffer für Unerwartetes einbauen, quasi «expect the unexpected». Eine gute Planung vermindert auch Stress. Zudem hat geholfen, dass sich die «Baustelle» nur ein paar Meter von meinem eigenen Arbeitsplatz befand und ich somit schnell vor Ort sein konnte. Gleichzeitig war dies auch eine Herausforderung, von der wir direkt betroffen waren, da wir bei laufendem Betrieb im 34. OG umgebaut haben.

Kann man bei einem solchen Projekt auch nachhaltige Aspekte berücksichtigen?

EN: Natürlich! Nachhaltigkeit war eine der Voraussetzungen. Unser Ziel war es, Büroflächen im Sinne des «Healthy Building»-Ansatzes zu schaffen. So haben wir uns überlegt, wie wir die ohnehin schon gute Luftqualität weiter verbessern können. Gefunden haben wir eine spezielle Mineralfarbe, welche nicht nur an unseren Wänden gut aussieht, sondern auch luftreinigende Eigenschaften aufweist.

Welche flexiblen Elemente bereichern die neu geschaffene Bürolandschaft?

EN: Wir wollten eine Umgebung schaffen, in der es möglich ist, unterschiedliche Tätigkeiten und Arbeitsformen zu verwirklichen. So kann man beispielsweise halb- oder tageweise bei Bedarf online einen regulären Büroarbeitsplatz buchen. Man kann sich aber bei Kurzaufenthalten im Prime Tower auch an einen der zahlreichen flexiblen Arbeitsorte setzen und konzentriert arbei-

ten. Für kleinere To-dos zwischendurch gibt es Sofa-Ecken und Stehtische. Nach mittlerweile etwas mehr als sechs Monaten sehen wir, dass dieses Konzept bestens funktioniert.

Denkst du, dass die neue Büroumgebung auch die Firmenkultur beeinflusst?

EN: Das war eines unserer Teilziele. Die Rückmeldungen sind bisher äusserst positiv. Mit den erwähnten Elementen sollten die Mitarbeitenden miteinander ins Gespräch kommen und der interne Informationsfluss gestärkt werden.

Was hoffst du sonst noch mit der neuen Arbeitsumgebung bewirkt zu haben?

EN: Ich hoffe, dass wir unseren Kolleginnen und Kollegen durch die neuen Büros zu mehr Effizienz und Abwechslung bei der täglichen Arbeit verhelfen haben.

Letzte Frage: Was ist oder war dein grösster Wunsch in Zusammenhang mit dem Projekt?

EN: Ich habe gehofft, eine Arbeitsumgebung zu schaffen, bei der sich Menschen am Sonntagabend auf den Montag freuen. Wenn ich mich umschaue, habe ich das Gefühl, dass wir diesem Ziel ziemlich nahegekommen sind [lacht]. —



Global Real Estate Run

Sich lokal einsetzen und trotzdem global wirken! Ganz in diesem Sinne hat Swiss Prime Site am Global Real Estate Run teilgenommen. Dabei haben insgesamt 16 Mitarbeitende eine 6-km-Strecke entlang der Limmat absolviert. Pro gelaufenen Kilometer hat die Organisation GROW MY TREE einen Baum gepflanzt. Die Initiative soll ein stärkeres Bewusstsein für Nachhaltigkeit sowie Innovation in der Immobilienbranche fördern und die Überzeugung an eine generationenfreundlichere Zukunft vorantreiben.



MEHR ZUM ANLASS

Ausgewählte Konzernzahlen

	Angaben in	01.01.– 31.12.2021 bzw. 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022 bzw. 31.12.2022	Veränderung in %
Finanzielle Kennzahlen				
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	426.7	431.3	1.1
EPRA like-for-like change relative	%	1.3	1.9	37.3
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	CHF Mio.	52.0	9.1	-82.4
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	18.2	52.0	185.6
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	119.4	125.6	5.1
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	119.5	132.1	10.5
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	749.5	774.4	3.3
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	301.9	169.7	-43.8
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	39.9	50.9	27.5
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	730.0	618.4	-15.3
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	706.7	559.4	-20.9
Gewinn	CHF Mio.	498.9	404.4	-18.9
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	8.0	6.2	-22.5
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	4.3	3.3	-23.3
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	6.57	5.27	-19.8
Funds From Operations pro Aktie (FFO I)	CHF	4.01	4.26	6.2
Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungen und sämtliche latente Steuern				
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	428.1	448.6	4.8
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	404.8	389.6	-3.8
Gewinn	CHF Mio.	293.7	300.6	2.4
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	4.8	4.7	-2.1
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	2.8	2.6	-7.1
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	3.87	3.92	1.3
Bilanzielle Kennzahlen				
Eigenkapital	CHF Mio.	6 409.7	6 569.3	2.5
Eigenkapitalquote	%	47.5	47.7	0.4
Fremdkapital	CHF Mio.	7 089.7	7 201.9	1.6
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	40.2	38.9	-3.2
NAV vor latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	101.22	102.96	1.7
NAV nach latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	84.37	85.64	1.5
EPRA NTA per share	CHF	100.93	102.69	1.7
Immobilienportfolio				
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	12 793.5	13 087.7	2.3
davon Projekte/Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	1 006.9	1 117.3	11.0
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	184	176	-4.3
Vermietbare Fläche	m ²	1 677 027	1 653 456	-1.4
Leerstandsquote	%	4.6	4.3	-6.5
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	2.75	2.69	-2.2
Nettoobjektrendite	%	3.2	3.1	-3.1
Mitarbeitende				
Personalbestand am Bilanzstichtag	Personen	1 667	1 779	6.7
Vollzeitäquivalente am Bilanzstichtag	FTE	1 474	1 567	6.3

¹ Das Segment Dienstleistungen (immobiliennahe Geschäftsfelder) ist darin nur zu Buchwerten und nicht zu Marktwerten enthalten

Konzernerfolgsrechnung

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2022
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	426 692	431 324
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	–	15 702
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	51 964	9 132
Ertrag aus Asset Management	18 215	52 016
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	119 426	125 562
Ertrag aus Retail	119 540	132 124
Andere betriebliche Erträge	13 666	8 566
Betriebsertrag	749 503	774 426
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	301 882	169 739
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	909	2 540
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	39 916	50 877
Immobilienaufwand	–52 702	–55 760
Aufwand der verkauften Entwicklungsliegenschaften	–	–13 616
Aufwand aus Immobilienentwicklungen	–33 377	–8 051
Warenaufwand	–63 726	–75 219
Personalaufwand	–176 889	–189 415
Sonstiger Betriebsaufwand	–43 945	–51 321
Abschreibungen und Wertminderungen	–23 233	–59 013
Aktivierete Eigenleistungen	8 379	14 167
Betriebsaufwand	–385 493	–438 228
Betriebsgewinn (EBIT)	706 717	559 354
Finanzaufwand	–75 807	–45 217
Finanzertrag	2 687	485
Gewinn vor Ertragssteuern	633 597	514 622
Ertragssteuern	–134 705	–110 193
Gewinn Aktionäre Swiss Prime Site AG	498 892	404 429
Gewinn pro Aktie (EPS), in CHF	6.57	5.27
Verwässerter Gewinn pro Aktie, in CHF	6.17	4.97

Konzernbilanz

in CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2022
Aktiven		
Flüssige Mittel	114 656	21 201
Wertschriften	1 351	1 130
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	39 349	42 659
Übrige kurzfristige Forderungen	6 268	2 638
Laufende Ertragssteuerguthaben	3 868	3 731
Vorräte	33 263	28 004
Immobilienentwicklungen	–	–
Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	53 466	73 959
Rechnungsabgrenzungen	27 141	39 816
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	250 124	109 073
Total Umlaufvermögen	529 486	322 211
Vorsorgeguthaben	80 239	5 752
Langfristige Finanzanlagen	4 285	9 501
Anteile an assoziierten Unternehmen	50 800	53 948
Renditeliegenschaften	12 131 001	12 587 234
Betriebsliegenschaften	597 611	572 645
Mobiles Sachanlagevermögen	23 620	3 892
Nutzungsrechte	43 132	30 737
Goodwill	–	152 849
Immaterielle Anlagen	32 243	32 267
Aktive latente Ertragssteuern	6 919	186
Total Anlagevermögen	12 969 850	13 449 011
Total Aktiven	13 499 336	13 771 222
Passiven		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	25 297	43 641
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	14 519	355 867
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	129 937	110 145
Immobilienentwicklungen	–	–
Anzahlungen	30 984	31 080
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen	36 182	44 375
Rechnungsabgrenzungen	157 484	138 940
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	394 403	724 048
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5 415 515	5 149 557
Latente Steuerverbindlichkeiten	1 279 736	1 328 320
Vorsorgeverbindlichkeiten	–	–
Total langfristige Verbindlichkeiten	6 695 251	6 477 877
Total Verbindlichkeiten	7 089 654	7 201 925
Aktienkapital	1 162 347	153 437
Kapitalreserven	50 016	995 605
Eigene Aktien	–58	–1 374
Neubewertungsreserven	12 008	19 627
Gewinnreserven	5 185 369	5 402 002
Eigenkapital Aktionäre Swiss Prime Site AG	6 409 682	6 569 297
Total Passiven	13 499 336	13 771 222

Umweltkennzahlen

Swiss Prime Site Immobilienportfolio

	Angaben in	2021	2022
Liegenschaften	Anzahl	160	153
Nutzfläche	m ²	1 590 270	1 604 846
Gesamtenergieverbrauch	MWh	206 343	217 122
Anteil erneuerbar	MWh	94 883	121 695
Anteil nicht erneuerbar	MWh	111 460	95 427
Strom	MWh	74 987	98 868
Anteil erneuerbar (Wasserkraft)	MWh	68 379	96 795
Anteil nicht erneuerbar (CH-Verbrauchermix)	MWh	6 608	2 073
Wärme	MWh	131 356	118 254
Heizöl	MWh	6 657	7 400
Gas	MWh	71 162	53 161
Fernwärme	MWh	53 251	57 693
Anteil erneuerbar	MWh	26 218	24 899
Anteil nicht erneuerbar	MWh	27 033	32 794
Holzschnitzel	MWh	286	0
Energieintensität	kWh/m ²	173.5	177
Stromintensität	kWh/m ²	79.9	93.4
Wärmeintensität	kWh/m ²	94.8	84.1
CO ₂ -Emissionen	tCO ₂ e	25 064	21 300
CO ₂ -Emissionen Scope 1	tCO ₂ e	10 696	9 303
CO ₂ -Emissionen Scope 2	tCO ₂ e	3 697	3 773
CO ₂ -Emissionen Scope 3	tCO ₂ e	10 671	8 224
CO ₂ -Intensität	kgCO ₂ e/m ²	19.6	16.9
Anteil CO ₂ -Emissionen des Portfolios an Gesamtemissionen der Swiss Prime Site-Gruppe	%	91.7	90.2
Wasserverbrauch	m ³	580 564	669 566

Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen (Bilanzierungskonzept), sind abrufbar auf www.sps.swiss unter Nachhaltigkeit.

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 zur 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.

21. März 2023

Generalversammlung Geschäftsjahr 2022

24. August 2023

Halbjahresbericht 2023 mit Bilanzmedienkonferenz

Gesamtverantwortung | Redaktion

Swiss Prime Site AG
Mladen Tomic, Head Group Communications
Alpenstrasse 15
CH-6300 Zug
info@sps.swiss
www.sps.swiss

Beratung Nachhaltigkeit

Sustainserv GmbH, Zürich

Design | Realisation

Linkgroup AG, Zürich

Übersetzung

Supertext AG, Zürich

Bildmaterial

Swiss Prime Site AG, Zug

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

Das Immobilienportfolio von Swiss Prime Site ist bis 2040 klimaneutral. Versprochen.

Swiss Prime Site

Headquarters

Swiss Prime Site AG
Alpenstrasse 15
CH-6300 Zug

Zurich Office

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

Geneva Office

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