

SWISS PRIME SITE



STAKEHOLDER- ENGAGEMENT

— WWW.SPS.SWISS

Stakeholder- engagement

- 2** Stakeholderdialog 2021
- 3** Erkenntnisse aus den World Cafés
- 5** Schlussreferat und Würdigung der Geschäftsleitung
- 6** Referenten

Stakeholderengagement

Für Swiss Prime Site ist der wiederkehrende Austausch mit zentralen Stakeholdern ein Kernelement ihrer vorausschauenden Geschäftsführung. Im Einklang mit der Unternehmensstrategie können dadurch die im Dialog identifizierten Herausforderungen, Bedürfnisse und Erwartungen in der Weiterentwicklung der Geschäftsaktivitäten berücksichtigt werden. Vor diesem Hintergrund führt Swiss Prime Site alle zwei Jahre einen Stakeholderdialog durch, bei dem aktuelle Themen diskutiert werden. 2021 war die Veranstaltung mit 25 Mieterinnen und Mietern dem vielschichtigen Thema der unternehmerischen Nachhaltigkeit gewidmet.

Stakeholderdialog 2021

Am Stakeholderdialog 2021 im JED Innovations-Hub in Zürich Schlieren nahmen 25 Vertreterinnen und Vertreter von Gross- und Kleinmietern teil. Swiss Prime Site war vertreten durch zwei Mitglieder des Verwaltungsrats, sechs Gruppenleitungsmitglieder sowie 20 weitere Mitarbeitende von Swiss Prime Site Immobilien und Wincasa. Zwei externe Inputreferate umrahmten das Programm: Eingeladen waren David Bresch, Professor für Wetter- und Klimarisiken, ETH Zürich, sowie Balthasar Glättli, Nationalrat, Präsident Grüne Schweiz und Präsident des Mieterverbands Deutschschweiz (MVD).

Im Fokus der Veranstaltung stand das Thema Nachhaltigkeit, welches ein integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie von Swiss Prime Site darstellt. Wie Verwaltungsratspräsident Ton Büchner zu Beginn des Stakeholderdialogs bekräftigte, ist es das Ziel des Unternehmens, im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit – und darüber hinaus – einen Beitrag zur notwendigen Transformation von Wirtschaft und Gesellschaft hin zu mehr Nachhaltigkeit zu leisten. Dabei orientiert sich Swiss Prime Site an sektorrelevanten ökologischen, sozialen und Governance-Aspekten (ESG-Kriterien) sowie den Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen, dem Pariser Klimaabkommen und der Energiestrategie 2050 des Bundes. Die gesetzten Ziele des Unternehmens sind ambitioniert jedoch realistisch: Im vergangenen Jahr hat das Sustainability Board von Swiss Prime Site das Reduktionsziel für das Immobilienportfolio weiter verschärft, wodurch eine betriebliche Klimaneutralität bereits 2040 erreicht werden soll.

Die Nachhaltigkeitsziele der Swiss Prime Site-Gruppe werden anhand von regelmässig durchgeführten und breit abgestützten Umfragen überprüft. Dieses konsultative Vorgehen entspricht dem Verständnis einer vorausschauenden und stakeholderorientierten Geschäftsführung des Unternehmens und schafft zudem die Basis für eine transparente Nachhaltigkeitsberichterstattung im Rahmen internationalen Standards. Martin Pfenninger, Head Group Sustainability bei Swiss Prime Site, präsentierte die Ergebnisse der im Sommer 2021 durchgeführten Wesentlichkeitsumfrage. Diese erhärten zahlreiche existierende Prioritäten und Ziele, wie sie aus der letzten Wesentlichkeitsanalyse 2019 hergeleitet wurden. Gleichzeitig wurde offenkundig, dass Themen wie Kreislaufwirtschaft, klimaadaptiertes Bauen sowie die Erhebung und Nutzung nachhaltigkeitsrelevanter Daten künftig ein besonderes Augenmerk verdienen.

Professor David Bresch von der ETH Zürich bestätigte in seinem Referat die Dringlichkeit ebendieser Anliegen. Anstrengungen von Unternehmen und ambitionöse Nachhaltigkeitsziele wie jene von Swiss Prime Site seien unabdingbar für die gesamtgesellschaftliche Erreichung eines möglichst günstigen Klimaszenarios für die Schweiz der Zukunft. Bresch fasste wichtige Erkenntnisse des neusten Berichts des Weltklimarats (IPCC) zusammen und zeigte den Teilnehmenden eindrücklich auf, welche Produktivitätsverluste der Klimawandel – etwa durch stärkere Hitzewellen – verursachen könnte. Diesen liesse sich aber jetzt schon durch nachhaltigere Geschäftsmodelle im Allgemeinen und klimafreundlichere Immobilien im Besonderen vorbeugen.

Die Bedeutung von Nachhaltigkeit widerspiegelt sich auch in den Resultaten der diesjährigen Mieterbefragung. Wie Martin Kaleja, CEO von Swiss Prime Site Immobilien, den Teilnehmenden des Stakeholderdialogs aufzeigte, hegen drei Viertel der Mieter ein grosses Interesse an nachhaltigkeitsrelevanten Themen. Dazu zählen etwa die Ausstattung mit moderner Raumtechnik, das Abfallmanagement und Recycling, Massnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs und die Verfügbarkeit von Daten in Echtzeit zur Luftqualität und zum Raumklima. Zudem hat sich mit der COVID-19-Pandemie und deren Folgen das Bedürfnis nach flexibler Flächennutzung weiter verstärkt. Erfreulich ist, dass trotz der herausfordernden, pandemiebedingten Umstände die Zufriedenheit und Loyalität der Mieter auf einem hohen Niveau erhalten werden konnte.

Sechs zentrale Ergebnisse aus der Wesentlichkeits- und Mieterbefragungen – zwei Schlüsselinstrumente des kontinuierlichen Stakeholderengagements von Swiss Prime Site – wurden mit den Teilnehmenden in World Cafés diskutiert und weiter vertieft.

Erkenntnisse aus den World Cafés

Das Ziel «Netto-Null»

An diesem Posten setzten sich die Teilnehmenden mit der Frage auseinander, wie das Netto-Null-Ziel und die damit verbundenen Massnahmen zur Reduktion des CO₂-Fussabdrucks und weiteren negativen Umweltauswirkungen für Mieter und Vermieter gleichermaßen tragfähig und wirkungsvoll umgesetzt werden können. Die Gespräche ergaben, dass dies keineswegs als Dilemma, sondern vielmehr als eine Win-win-Situation für alle Parteien wahrgenommen wird. Weil entsprechende Bestrebungen einerseits zur Erhaltung der Reputation und der Angleichung an strategische Unternehmensziele, andererseits zur Steigerung der Attraktivität und des Wohlbefindens in einer Immobilie führen würden, sollte die Kostenbetrachtung kontextualisiert werden. Gleichzeitig gelte es, die Chancen neuer Geschäftsmodelle und der Vertragsfreiheit auszuloten (z. B. für Green Leases).

Unternehmerische Verantwortung

Die zweite World Café-Station suchte nach einer gemeinsamen Definition von «unternehmerischer Verantwortung» und was diese aus Mietersicht impliziert. Als wesentliche Elemente wurden Kostentransparenz und eine regelmässige, vorausschauende Kommunikation zwischen Mietern und Vermietern, die Offenheit für innovative Miet- und Nutzungslösungen und die Berücksichtigung der wirtschaftlich-gesellschaftlichen Rahmenbedingungen der Mieter durch Vermieter genannt. Erwähnt wurde ferner die langfristig gewährleistete finanzielle Stabilität des Vermieters. Mehrwert entstehe dadurch für verschiedene Akteure: Mieter geniessen vertragliche Sicherheit, schützen ihre Reputation und sparen Kosten ein; Mitarbeitende hegen grösseres Vertrauen und tragen die unternehmerische Verantwortung durch das eigene Verhalten mit; Investoren können dank erhöhter Planbarkeit Risiken reduzieren; Behörden profitieren mit Blick auf die Standortförderung.



Der Austausch mit den Stakeholdern steht im Zentrum der Veranstaltung.

Nachhaltigkeitsinformationen, Standards und Labels

Die Teilnehmenden bei diesem World Café befassten sich mit den Anforderungen an Nachhaltigkeitslabels und mit der Frage, welche Informationen für die Mieter einer Immobilie von Interesse sind und folglich erfasst und kommuniziert werden sollen. Sie schlussfolgerten, dass standardisierte Daten in Echtzeit zum Verbrauch verschiedener Ressourcen (z. B. Energie, Wasser, Abfall) sowie Faktoren, die das menschliche Wohlbefinden beeinflussen (z. B. Raumtemperatur, CO₂-Konzentration), von zentraler Bedeutung seien. Gebäudespezifische Messinfrastrukturen und die Zusammenführung von Eigentümer- und Mieterdaten unter Wahrung des Personendatenschutzes seien wichtige Ansätze, welche die Mieter in ihrer Kommunikation gegenüber den eigenen Kunden oder Mitarbeitenden unterstützen würden. Letztere könnten so in ihrer Selbstverantwortung und zu positiven Verhaltensänderungen befähigt werden. Eine standardisierte Datenübermittlung helfe zudem auch bei der externen Kommunikation. Nachhaltigkeitslabels wurden von den meisten Teilnehmenden nicht als zwingend erachtet. Ein solches mache dann Sinn, wenn dadurch die interne und externe Nachhaltigkeitskommunikation wesentlich erleichtert würde und sich so der Aufwand für dessen Einführung und Erhaltung (Rezertifizierung) rechtfertigen liesse.

Kreislaufwirtschaft

Der vierte Workshop widmete sich dem Thema der Kreislaufwirtschaft und darauf basierenden praktikablen Geschäftsmodellen, die den Ressourceneinsatz schonen. Die Teilnehmenden betonten, dass mit Blick auf die wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte eine gesamtheitlichere Betrachtung und Konzipierung einer Immobilie bzw. eines Areals zentral sei. Dies bedinge eine bessere Koordination aller Akteure an diversen Schnittstellen, angefangen bei der Planung über den Bau bis hin zum Betrieb. Zudem könnten Mieter mithilfe technischer Lösungen (z. B. Zeitschaltuhren oder Switching Costs-Ansätzen) und einem Anreiz-System (z. B. mit einem «Swiss Prime Site Energy Award») zu einem schonenderen Umgang mit Ressourcen animiert werden. Dafür sei die transparente Kommunikation von Verbrauchsdaten essenziell. Flexible Nutzungsmodelle im Sinne des Sharing Economy-Konzepts könnten Synergien zwischen Mietern und damit einen effizienteren Einsatz von Ressourcen und bestehenden Flächen unterstützen.

Resiliente Immobilien Post-COVID-19

Die COVID-19-Pandemie und ihre Folgen haben das Geschäftsumfeld der Mieter verändert sowie bestehende Trends verstärkt, so zum Beispiel den Multi-Channel-Ansatz im Einzelhandel. Vor diesem Hintergrund identifizierten die Teilnehmenden im Rahmen der fünften World Café-Station die dringendsten Bedürfnisse und Lösungsideen für ein möglichst resilientes Nutzungsangebot. Einmal mehr wurde der Bedarf nach flexiblen und modularen Nutzungs- und Servicemodellen betont sowie individuell ausgehandelte Mietvertragsoptionen unter Berücksichtigung von Mieterart, Objektlage und Mietdauer. Geeignete KPIs für die Bestimmung der geeigneten Mietvertragsmodelle könnten sich beispielsweise am bestehenden Mietermix, am spezifischen Unternehmenswert eines Mieters und an der Frequenz orientieren.

Community Engagement

Im sechsten Workshop ging es um das gemeinsame Verständnis, den Zweck und die erwünschte Intensität von Community Engagement-Massnahmen zwischen Swiss Prime Site und ihren Stakeholdern. Die Teilnehmenden kamen zum Schluss, dass sich die Definition von wirkungsvollem Community Engagement jeweils mit Blick auf die spezifischen Zielgruppen und den Kontext der Interaktion ausrichten müsse. Community Engagement sei eine notwendige und geschätzte Art der Beziehungspflege, die Vertrauen und Verständnis für die Lage und den Entscheidungsspielraum der anderen Akteure schaffe. Der regelmässige und weitsichtige Dialog unter frühzeitiger Einbindung relevanter Stakeholder ermögliche die Schaffung einer gemeinsamen Sprache und helfe, gemeinsame Nenner zu finden. Geäussert wurde zudem der Wunsch nach Lösungen zur Stärkung des Austauschs zwischen den Mietern und die Schaffung eines gemeinsamen Verständnisses von «verantwortlichem Community Engagement» auf Gruppenstufe.

Schlussreferat

Zum Schluss des Stakeholderdialogs 2021 hielt Balthasar Glättli fest: Die Weltgemeinschaft befindet sich an einem Wendepunkt. Alle Akteure müssten dezidiert handeln und zu einem Wirtschafts- und Gesellschaftssystem beitragen, das die vielen Errungenschaften unserer Zeit auf nachhaltigere Weise zu sichern vermag. Die Immobilienbranche stehe dabei im «Brennpunkt der Transformation»: Ihr Potenzial, durch Erneuerungen im Energiebereich und ein grundsätzliches Umdenken in Richtung Kreislaufwirtschaft eine positive Wirkung zugunsten der Umwelt zu erzielen, sei enorm. Die Stossrichtung der Schweiz sei klar: Klimaneutralität bis 2050. Jeder Schritt auf dem Weg dorthin zähle – ob gross oder klein, schnell erzielt oder hart errungen. Offensichtlich sei jedoch, dass kleine Schritte nicht ausreichen werden. Auch werde man Klimaneutralität nicht allein durch Effizienzsteigerungsmassnahmen erzielen. In seinen Ausführungen fand Glättli lobende Worte für die laufenden Bemühungen und den breiten Stakeholderansatz von Swiss Prime Site.

Würdigung der Geschäftsleitung

René Zahnd, CEO von Swiss Prime Site, würdigte die Reflexionen, die zahlreichen inspirierenden Vorschläge und innovativen Ideen der Teilnehmenden. Die Notwendigkeit einer regelmässigen und vorausschauenden Kommunikation sowie die frühzeitige und strategische Einbindung der relevanten Stakeholder ziehe sich wie ein roter Faden durch alle Bemühungen hin zu mehr Nachhaltigkeit. Nur mit einem ganzheitlichen Blick, der von der Planung bis zum Betrieb einer Immobilie bzw. eines Areals auf Nachhaltigkeitsaspekte ausgerichtet sei, könnten Lebensräume mit einem ökologischen, gesellschaftlichen und ökonomischen Mehrwert kreiert werden.



CEO von Swiss Prime Site, René Zahnd, fasst die wichtigsten Schlussfolgerungen zusammen.

Referenten

Ton Büchner ist seit 2020 Verwaltungsratspräsident von Swiss Prime Site. Es ist Mitglied des Verwaltungsrats der Novartis AG sowie Präsident des Verwaltungsrats der Burckhardt Compression AG. Zwischen 2012 und 2017 war er CEO und Vorstandsvorsitzender der in den Niederlanden börsenkotierten AkzoNobel NV. Von 1994 bis 2017 arbeitete er für die börsenkotierte Sulzer AG, von 2007 bis 2011 als deren CEO. Zuvor war er von 1989 bis 1993 als Project Manager Offshore Construction in Europa und Asien tätig.

David Bresch ist promovierter Physiker und seit 2016 ordentlicher Professor für Wetter- und Klimarisiken an der ETH Zürich. Zuvor war er zwischen 2000 und 2016 in verschiedenen leitenden Funktionen bei der Swiss Re tätig. Mehrmals nahm er als Mitglied der Schweizer Delegation bei den UNO-Klimaverhandlungen teil. Er ist unter anderem Mitglied des Stiftungsrats von WWF Schweiz und des Steuerungsausschusses des Beratenden Organs für Fragen der Klimaänderungen (Occc) des Bundes.

Balthasar Glättli ist seit 2011 Mitglied des Nationalrats für den Kanton Zürich und seit 2020 Präsident der Grünen Schweiz. Seit 2014 wirkt er zudem als Präsident des Mieterverbands Deutschschweiz (MVD). Von 2014 bis 2020 fungierte er als Präsident der Non-Profit-Organisation Swiss Music Export. Von 2003 bis 2010 war er Geschäftsführer von Solidarité sans frontières. Zuvor gründete und führte er einige Jahre seine eigene Internetberatungsfirma.