

175 Nachhaltigkeitsbericht

176 Nachhaltigkeitsbericht

179 Nachhaltigkeit in unserer Geschäftsstrategie

181 Portfolio

181 Reduktion der CO₂-Emissionen und Ressourcenschonung

188 Fokus-Thema: CO₂-Reduktionsziel und CO₂-Absenkpfad

190 Nutzungsflexibilität

191 Lokale Entwicklung

198 Mieterinnen und Mieter

198 Operationelle Effizienz

200 Service-Orientierung und Wohlbefinden der Mieterinnen und Mieter

201 Fokus-Thema: Mieterbefragung zu Nachhaltigkeit

204 Mitarbeitende

206 Unternehmenskultur

207 Mitarbeitendenförderung und -bindung

209 Mitarbeitendengesundheit und Wohlbefinden

210 Fokus-Thema: Umgang mit Covid-19

214 Kennzahlen

214 EPRA Nachhaltigkeitskennzahlen – Umwelt

216 EPRA Nachhaltigkeitskennzahlen – Sozial

218 EPRA Nachhaltigkeitskennzahlen – Governance

219 Abgrenzungen und Erklärungen

Nachhaltigkeitsbericht

Seit über zehn Jahren berichten wir im Jahresbericht über unsere Anstrengungen im Bereich Nachhaltigkeit. Zu unseren Hauptanliegen gehören die Ressourcenschonung und die Reduktion der CO₂-Emissionen. Weitere Prioritäten im Bereich Nachhaltigkeit setzen wir aufgrund unserer Wesentlichkeitsanalyse und den daraus abgeleiteten materiellen Themen.

Der Nachhaltigkeitsbericht erläutert unsere Aktivitäten im Berichtsjahr und die Schwerpunkte für das kommende Jahr, beschreibt die Priorisierung und Organisation im Bereich Nachhaltigkeit und liefert die entsprechenden Kennzahlen. Seit 2015 veröffentlichen wir unsere Indikatoren nach den EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR).

Die Corona-Krise hat im Berichtsjahr verschiedene Bemühungen erschwert und Prioritäten verschoben. Vergleiche mit Vorjahren sind deshalb in vielerlei Hinsicht verzerrt. Dies vor allem dort, wo wir, unsere Mieterinnen und Mieter sowie unsere Geschäftspartner von Corona-bedingten Einschränkungen wie (Teil-)Lockdowns oder Home-Office betroffen waren. Die nachfolgenden Ausführungen und Vergleiche sind vor diesem Hintergrund zu verstehen.

Wichtige Aktivitäten im Berichtsjahr:

- **Definition des neuen CO₂-Reduktionsziels 2035 und Berechnung des CO₂-Absenkpfad:** Das im Jahr 2015 gesetzte Fünf-Jahres-Ziel von 5% CO₂-Reduktion haben wir weit übertroffen. Die erneute Vergabe des Scores A- in der Climate Change 2020-Umfrage von CDP (Climate Disclosure Project) bestärkt uns darin, den eingeschlagenen Weg fortzusetzen. Im Geschäftsjahr haben wir unser Portfolio

und unseren Sanierungsplan intensiv analysiert, unseren CO₂-Absenkpfad bis 2050 in Abhängigkeit von verschiedenen Massnahmen berechnet und folgendes Ziel abgeleitet:

Durch den klaren Fokus auf Ersatz von fossilen Heizungen sowie Massnahmen im Bereich Wärmedämmung und Effizienz im Betrieb wollen wir die CO₂-Emissionen unseres Portfolios bis 2035 um rund 50% reduzieren.

- **Fernwärme- und -kältenetze:** In den Städten Genf und Zürich werden grosse Anstrengungen unternommen, um innerstädtische Energieverbünde mit Seewasser zu realisieren. Wir haben im Berichtsjahr eine umfassende Analyse zu Anschlussmöglichkeiten unserer Liegenschaften an das geplante Wärme- und Kältenetz GeniLac in Genf gemacht und sind auch in Zürich mit den beteiligten Parteien in intensiven Diskussionen.
- **Photovoltaik:** Im Geschäftsbericht 2019 hatten wir den weiteren Ausbau von Photovoltaik-Anlagen als Schwerpunkt für 2020 definiert. Aufgrund der Corona-Situation konnten wir diese Absicht nur teilweise umsetzen. Dabei haben wir in Basel und Genf je eine Photovoltaik-Anlage installiert.

- **Einbezug von Mieterinnen und Mietern zur Erreichung von Nachhaltigkeitszielen:** Wegen der Corona-Krise standen ökologische Themen bei den Mieterinnen und Mietern nicht im Vordergrund, sondern vielmehr Themen wie die beschränkte Nutzung der Fläche oder die Einhaltung von Social Distan- cing- und Hygienevorschriften. Trotzdem sind wir mit einem grossen Mieter schon weit fortgeschritten in Gesprächen zur Implemen- tierung von Green Lease-Nachträgen zum Mietvertrag.
- **Nachhaltigkeit in der Mieter-Befragung:** Bei der Mieter-Befragung vom Herbst 2020 haben wir erstmals Fragen zur Nachhaltigkeit integriert. Die Mieterinnen und Mieter sind Nachhaltigkeitsthemen gegenüber positiv eingestellt, insbesondere in Bezug auf einen verbesserten Datenaustausch und die Gleich- schaltung von Nachhaltigkeitsambitionen. So besteht zum Beispiel bezüglich Massnahmen zur Energieeffizienz oder dem Bezug von erneuerbarem Strom grosse Offenheit.
- **Verstärkung der Kompetenz in Mieteraus- bau und Produktentwicklung:** Im Oktober 2020 hat PSP Swiss Property die neue planerische und bauliche Einheit Business Development ins Leben gerufen. Sie erlaubt es uns, Nachhaltigkeitsüberlegungen wie Ressourceneffizienz oder Wohlbefinden, Gesundheit und Sicherheit der Mieterinnen und Mieter früh in Planung und Umsetzung von Mieterausbauten zu integrieren.
- **Mitarbeitende:** Im Mai 2020 wurden wir von Great Place to Work Switzerland mit dem 8. Platz in der Kategorie der besten mittel- grossen Unternehmungen in der Schweiz («Best Medium Workplaces™») ausgezeichnet und dafür belohnt, dass wir viel in die Arbeits- platzkultur und in die Zufriedenheit der Mitarbeitenden investieren. Darauf konnten wir im Corona-bedingten Lockdown und der darauf folgenden, mit verschiedenen Restrikti- onen verbundenen Zeit aufbauen. Wir haben viel unternommen, um die Mitarbeitenden zu bestärken, einen positiven Spirit zu behalten und ihnen die Arbeit im Home-Office so angenehm wie möglich zu machen.
- **Lohnleichheitsanalyse:** Am 1. Juli 2020 ist das revidierte Bundesgesetz über die Gleich- stellung von Frau und Mann in Kraft getreten, welches die Durchführung einer betriebsinter- nen Lohnleichheitsanalyse verlangt. Wir haben diesem Gesetz vorgegriffen und diese Analyse mit Hilfe eines externen Partners bereits im Frühsommer durchgeführt. Erfreuli- cherweise hat sich bestätigt, dass PSP Swiss Property ein fairer Arbeitgeber ist und die Lohnleichheit zwischen Frauen und Männern umsetzt. Die SGS als externe Qualitätsprüf- stelle hat uns dafür das «Fair-ON-Pay+»-Zerti- fikat ausgestellt.

Schwerpunkte im Geschäftsjahr 2021:

- **Anpassung der Nachhaltigkeits-Richtlinien für Neubau und Modernisierung:** 2021 wollen wir unsere Richtlinien zur Nachhaltigkeit bei Neubauten und Modernisierungen erneuern und mit praktischen Checklisten für Asset Management und Bau ergänzen
- **Fernwärme- und -kältenetze und Photovoltaik-Anlagen:** Wir wollen unsere Bemühungen bezüglich Planung von Anschlüssen an Wärme- und Kälteverbünde fortsetzen und mit der Umsetzung der geplanten Photovoltaik-Anlagen fortschreiten. Die Pipeline wird fortlaufend geprüft und angepasst.
- **Biodiversität:** Wir planen ein Pilotprojekt im Bereich Umgebungsgestaltung mit spezifischem Fokus auf Verbesserung der Biodiversität, um daraus eine skalierbare Vorlage für andere Umgebungsarbeiten im Portfolio ableiten zu können.
- **Verstärkter Einbezug von Mieterinnen und Mietern zur Erreichung von Nachhaltigkeitszielen:** Wir werden die Diskussionen um «Green Leases» weiterführen und aus der Detail-Analyse der Mieterumfrage zu Nachhaltigkeitsthemen verschiedene Massnahmen ableiten.
- **Mitarbeitende:** Im neuen Geschäftsjahr wollen wir die physische und psychische Gesundheitskompetenz unserer Mitarbeitenden durch weitere Angebote stärken.
- **Förderung der internen Kommunikation:** Wir wollen Synergien mit laufenden Projekten zu Datenmanagement, IT und Kommunikation nutzen, um die Abwärts-, Horizontal- und Aufwärtskommunikation zu Nachhaltigkeitsthemen zu verbessern und so den Wissensaustausch zu stärken.
- **Nachhaltigkeit im eigenen Büro:** Aufgrund von Analysen und einer Umfrage bei Mitarbeitenden am Standort Zürich haben wir verschiedene Potentiale zur Verbesserung der Nachhaltigkeit im eigenen Büro identifiziert. Im 2021 werden wir einzelne Massnahmen umsetzen und auch die anderen Standorte überprüfen.

Nachhaltigkeit in unserer Geschäftsstrategie

Unser Kerngeschäft ist die Vermietung von Geschäftsliegenschaften in der Schweiz. Dieses langfristig orientierte Geschäftsmodell bedingt, dass wir unsere Verantwortung gegenüber Mensch und Umwelt als integralen Bestandteil unserer Strategie wahrnehmen.

Geschäftsliegenschaften können nur nachhaltig sein, wenn sie vermietet sind und langfristig gute Mieterträge erbringen. Dies setzt voraus, dass unsere Mieter zufrieden sind und die Mietobjekte den sich ändernden Ansprüchen bezüglich Objekt- und Standortqualität, Preis und Serviceleistung genügen. Nachhaltigkeit ist deshalb integraler Bestandteil unserer Geschäftsstrategie und baut auf unseren Werten auf.

www.psp.info/werte

Unsere Mitarbeitenden, Mieter, Geschäftspartner, Investoren sowie die Öffentlichkeit sind für uns entscheidende Anspruchsgruppen. Durch Offenheit, Transparenz und regelmässigen Dialog sind wir bestrebt, deren Anliegen für den Erfolg unseres Unternehmens aufzunehmen, zu reflektieren und soweit sinnvoll umzusetzen. Unsere Transparenz und gute Leistung im Bereich Nachhaltigkeit wird auch durch externe Ratings und Awards bestätigt. So haben wir in der Climate Change 2020-Umfrage von CDP wiederum den Score A- («Implementing current best practices») erreicht, beim Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) haben wir den «Green Star»-Status, und

EPRA hat uns für unsere Offenlegung im Bereich Nachhaltigkeit schon zum fünften Mal in Folge den sBPR Gold Award verliehen.

Im Jahr 2019 haben wir eine Wesentlichkeitsanalyse (Materialitätsanalyse) durchgeführt und dabei geprüft, ob die Ansprüche unserer Stakeholder und die Auswirkungen unserer Arbeit auf Umwelt und Gesellschaft in unserer Geschäftsausrichtung angemessen reflektiert werden. Zudem haben wir uns überlegt, in welchen Bereichen wir einen wirkungsvollen Beitrag zur Erreichung der UNO-Nachhaltigkeitsziele (UN Sustainable Development Goals, UN SDGs) leisten können und müssen. Die Analyse resultierte in der Definition von 12 Themenbereichen, mit denen wir die wichtigsten Ansprüche assoziieren konnten. Die 12 Themenbereiche haben wir den 4 Ebenen unserer Geschäftstätigkeit zugeordnet. Die an erster Stelle genannten Themen werden von mehreren Stakeholdern als wichtig erachtet oder sind aus ökologischer Sicht zentral (wie CO₂-Reduktion und Ressourcenschonung). Wir erachten jedoch alle Themen als materiell. Mehr zur Wesentlichkeitsanalyse ist auf unserer Website zu finden.

www.psp.info/nachhaltigkeit



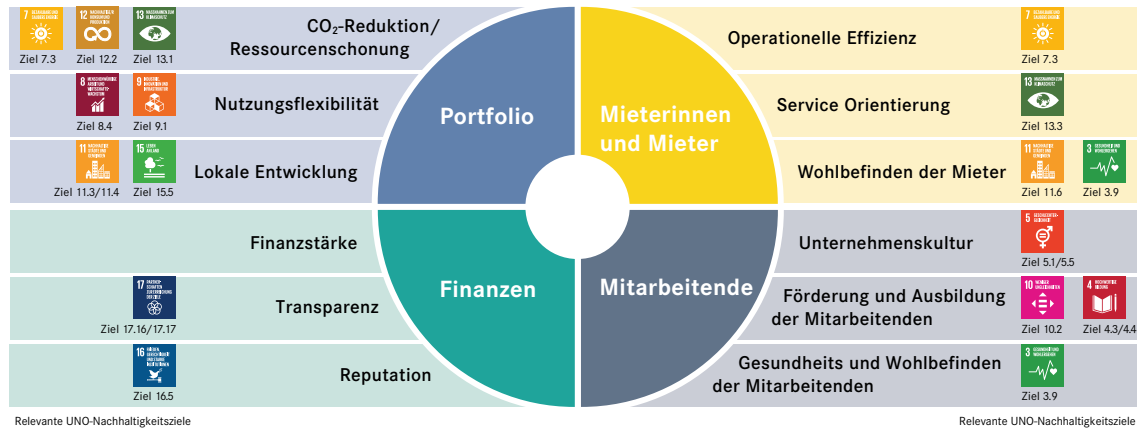
EPRA sBPR Gold-Award



CDP-Score: A-



GRESB Green Star



Die Steuerung der Nachhaltigkeitsinitiativen läuft über ein 8-köpfiges Gremium mit Vertreterinnen und Vertretern der Bereiche Immobilienbewirtschaftung, Bau, Asset Management, Personal und Kommunikation. Die Koordination der Aktivitäten nimmt die Stelle für Kommunikation und Nachhaltigkeit wahr. Die Nachhaltigkeitsinitiativen und die Priorisierung werden jeweils mit der Geschäftsleitung besprochen und definiert. Die Umsetzung liegt im Verantwortungsbereich der jeweils besonders involvierten Abteilungen. Ausgewählte Personen nehmen diese Verantwortung als Teil ihres Arbeitsbeschriebs oder als Projektmanager/in für eine bestimmte Nachhaltigkeitsinitiative wahr. Eine grafische Darstellung der Nachhaltigkeits-Organisation ist auf unserer Website zu finden.

www.psp.info/nachhaltigkeit

Die Prioritäten unserer Initiativen im Bereich Nachhaltigkeit basieren auf unserer Wesentlichkeitsanalyse und den daraus abgeleiteten materiellen Themen in den verschiedenen Ebenen unserer Geschäftstätigkeit. Mehr Informationen zu unseren Zielen und Massnahmen sind im Folgenden unter Portfolio, Mieterinnen und Mieter und Mitarbeitende zu finden.

Portfolio

Wir fokussieren uns auf gut erschlossene, zentral gelegene Immobilien, die neben der wirtschaftlichen Wertschöpfung auch den sozialen Ansprüchen der Menschen gerecht werden und die Umwelt möglichst wenig belasten. Seit der Lancierung unseres Nachhaltigkeitsprogramms im Jahr 2010 ist es uns gelungen, die spezifischen Treibhausgasemissionen unserer Liegenschaften um 52% zu senken.

Schonung von Ressourcen und Minimierung der CO₂-Emissionen über den ganzen Lebenszyklus eines Gebäudes hinweg, Flexibilität der Nutzung und der Beitrag zur lokalen Entwicklung: Diese drei Aspekte prägen die Nachhaltigkeit unserer Gebäude massgeblich. Im Jahr 2020 lag ein grosser Fokus unserer Aktivitäten auf der Definition des neuen CO₂-Ziels und des CO₂-Absenkpfad.

Reduktion der CO₂-Emissionen und Ressourcenschonung

Der Gebäudesektor verursacht laut Bundesamt für Umwelt rund ein Viertel der Schweizer Treibhausgasmissionen. Gleichzeitig verbrauchen die Bauten rund 50 Prozent der Primärenergie. Dadurch stehen wir in der Pflicht, unseren ökologischen Fussabdruck über den ganzen Lebenszyklus unserer Immobilien so klein wie möglich zu halten und Emissionen im Sinne der nationalen und internationalen Anstrengungen zur Bekämpfung des Klimawandels zu reduzieren. Die Bemühungen um eine Reduktion der CO₂-Emissionen sind aber auch wegen allfälliger künftiger Einschränkungen – wie CO₂-Steuern oder Regulierung im Gebäudebereich – von grosser Bedeutung. Die erneute Vergabe des Scores A- in der Climate Change 2020-Umfrage von CDP (Climate Disclosure Project) bestätigt, dass wir in diesem Bereich eine führende Rolle spielen.

Unsere klare langjährige Orientierung an der CO₂-Reduktion hat sowohl unsere Neubau- und Sanierungsaktivitäten als auch unsere Anstrengungen im Betrieb massgeblich geprägt. Seit der Lancierung des Nachhaltigkeitsprogramms im Jahr 2010 vermochten wir die spezifischen Emissionen unserer Liegenschaften **von 21.1 auf 10.1 kg CO₂e pro Quadratmeter zu senken**. Dies entspricht einer Reduktion um 52%. Die entsprechende Einsparung von insgesamt rund 30 Mio. kWh Heizenergie entspricht ungefähr dem jährlichen Wärmebedarf von 3 000 durchschnittlichen Einfamilienhäusern.

Klimawandel und Klimarisiken

Wir wollen die negativen Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit auf die Umwelt und Gesundheit der Menschen möglichst minimieren. Umgekehrt prüfen wir aber auch, inwiefern Umwelteinflüsse und Klimarisiken unsere Gebäude beeinträchtigen oder in Zukunft beeinträchtigen könnten. Unser Portfolio ist nur sehr beschränkt Naturgefahren wie Überschwemmungen, Erdbeben oder Lawinen ausgesetzt. Als grösstes Risiko im Zusammenhang mit den physischen Auswirkungen des Klimawandels sehen wir die immer heisser werdenden Sommer.

Die Anpassung an heissere Sommer fliesst deshalb in die Richtlinien für Neubau und Modernisierung ein. Es gilt, die richtige Balance zwischen passiver Wärmenutzung und Wärmeschutz zu finden und effiziente Kühlmethoden zu evaluieren. Auch prüfen wir den Einsatz von innovativen, elektrochromen Fenstern zur Reduktion der benötigten Kühlenergie. Solche Fenster sollen die aufheizende Infrarotstrahlung abhalten, gleichzeitig aber das sichtbare Licht auf Wunsch durchlassen. Dies führt nicht nur zu weniger Bedarf an Kühlenergie und tieferen Unterhaltskosten, sondern erhöht auch das Wohlbefinden der Mieterinnen und Mieter. Weitere Informationen zu unserer Strategie und unseren Massnahmen bezüglich physischen Risiken, denen unser Portfolio im Zusammenhang mit Klimawandel ausgesetzt ist, sind auch in unseren Antworten zum Klimawandel-Fragebogen des Carbon Disclosure Projects (CDP) zu finden. Diese sind öffentlich zugänglich. www.cdp.net

Sorgsamer Umgang mit Ressourcen entlang des Lebenszyklus

Den Ressourcenverbrauch und die Umweltbelastung, aber auch die negativen Auswirkungen auf die Bevölkerung, die durch den Bau, die Modernisierung und den Betrieb unserer Gebäude verursacht werden, wollen wir so niedrig wie möglich halten. Wir sind bestrebt, sowohl mit der Ressource Land wie auch mit den Baumaterialien sorgsam umzugehen.

Wir berücksichtigen Nachhaltigkeitsaspekte deshalb in allen Phasen der Geschäftstätigkeit:

Erwerb von Immobilien

Potentielle Kaufobjekte prüfen wir einerseits bezüglich ihrer Umweltbelastung oder einer möglichen Gefährdung durch physische Risiken, andererseits beurteilen wir die ökologischen Eigenschaften. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Materialisierung und Energieeffizienz sind dabei wesentliche Kriterien. Das heisst nicht, dass wir nur ökologisch hochwertige und energetisch effiziente Immobilien in Betracht ziehen. Gerade ältere Gebäude erfüllen heutige ökologische Standards nicht. Kommen wir jedoch zum Schluss, dass eine Liegenschaft mit vertretbarem Aufwand saniert werden kann, bietet ein solches Objekt auch eine

Chance, einen Beitrag zur Verbesserung der Nachhaltigkeit zu leisten und langfristig Mehrwert zu erzielen.

Neubauten und Modernisierungen

Unsere Entwicklungsareale sind schon bebaute, ehemalige Brauerei-Areale. Neuzugänge ins Portfolio sind in der Regel Geschäftsimmobilien an zentralen Lagen in grösseren Wirtschaftsstandorten. Damit stellen wir sicher, dass wir nicht zur Zersiedelung beitragen oder die Biodiversität beeinträchtigen.

Bei Neu- und Umbauprojekten wägen wir energetische Optimierungsmöglichkeiten, Nutzungsflexibilität, die optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Auswirkungen auf das quartier-spezifische soziale Umfeld ab.

Neubau: Nachhaltigkeit und Energieeffizienz sind Schlüsselkriterien für Neubauten. Wir orientieren uns grundsätzlich am Minergie-Standard und gehen oft darüber hinaus. Da wir die neu errichteten Gebäude in der Regel im Eigentum halten und selbst verwalten, optimieren wir sie auf den Betrieb hin und investieren langfristig in gute Energiemanagementsysteme. Auch Überlegungen zur Anpassung an Auswirkungen des Klimawandels – sogenannte physische Risiken – spiegeln sich in unseren Vorgaben für Neubauten. Neubauten machen allerdings nur einen kleinen Teil unserer Geschäftstätigkeit aus.

Modernisierungen: Überlegungen zur Energieeffizienz und zur Reduktion der CO₂-Emissionen sind wichtige Faktoren, die auch unseren langfristigen Investitionsplan prägen (siehe Massnahmen und Ziele unter Fokus-Thema: CO₂-Reduktionsziel und CO₂-Absenkpfad). Bei Sanierungen orientieren wir uns an den regional geltenden Vorschriften sowie am Minergie-Standard. Wir beschäftigen Vollzeit-Spezialisten im Bereich Energie und HLK (Heizung, Lüftung, Kühlung), um den Optimierungsprozess in Bezug auf Betrieb und Bau umzusetzen. Unsere Mitarbeitenden sind bestrebt, sich laufend neues Know-how in Energie- und Nachhaltigkeitsfragen anzueignen. Beispiele von erfolgreichen Sanierungen sind auf unserer Website zu finden.

Mieterwechsel: Wir versuchen, den Ressourcenverbrauch bei Mieterwechseln zu verringern. Durch vermehrten Einbau einer gewissen Basis-

infrastruktur und den Einsatz von mehrheitsfähigen und flexiblen Nutzungskonzepten wollen wir vermeiden, dass bei jedem Mieterwechsel ein Mietobjekt tiefgreifend erneuert werden muss. Weitere Informationen dazu finden sich im Abschnitt «Nutzungsflexibilität» auf Seite 190.

Für das Jahr 2021 planen wir, unsere Richtlinien im Bereich Neubau, Mieterausbau und Modernisierung zu überarbeiten und z.B. hinsichtlich Priorisierung von verschiedenen Nachhaltigkeitszielen, Kriterien wie graue Energie oder Wiederverwertbarkeit bei der Materialwahl, Energieeffizienz oder Innenraumklima zu verbessern.

Zertifizierung von Gebäuden: Insgesamt sind 8.3% unserer Mietfläche nach einem Label für nachhaltiges Bauen zertifiziert (Minergie und LEED). Der Prozentsatz der Zertifizierungen ist jedoch nicht das einzige Mass für die Nachhaltigkeit eines Immobilienportfolios. Bei Neubauten oder umfassenden Renovationen streben wir zwar das Niveau eines Labels für nachhaltiges Bauen an, aber nicht zwangsläufig eine Zertifizierung. Die Minergie-Standards wurden in viele kantonale Energiegesetze aufgenommen. Eine Zertifizierung hat deshalb für PSP Swiss Property eine untergeordnete Bedeutung. Wichtig ist nicht die Anzahl zertifizierter Häuser, sondern der Effekt der Massnahmen über das ganze Portfolio hinweg.

In denkmalgeschützten Häusern ist es zudem nicht immer möglich, alle gewünschten Massnahmen für eine bessere Energieeffizienz umzusetzen. Auch rechtfertigen sich die Kosten der erforderlichen rein administrativen Aufwendungen für

die «letzte Meile» der Zertifizierung oft nicht. Das eingesparte Geld investieren wir besser in konkrete, verbrauchssenkende Massnahmen zur Vermeidung des sogenannten «Performance Gaps», der bei Neubauten und Sanierungen entsteht. Oft wird im Betrieb nämlich deutlich mehr Energie verbraucht als vorhergesagt. Um eine kontinuierliche Energieanalyse und eine Optimierung des Betriebs zu ermöglichen, investieren wir deshalb regelmässig in den Aufbau eines umfassenden Energiemanagementsystems. Wir sind überzeugt, dass diese von uns getätigten Investitionen zu einer grösseren Hebelwirkung bei Energiesparmassnahmen und effektiven CO₂-Emissionen führen als eine reine Zertifizierung. Die daraus resultierenden niedrigeren Betriebskosten entsprechen nicht nur dem Interesse des Eigentümers, sondern auch dem der Mieterinnen und Mieter.

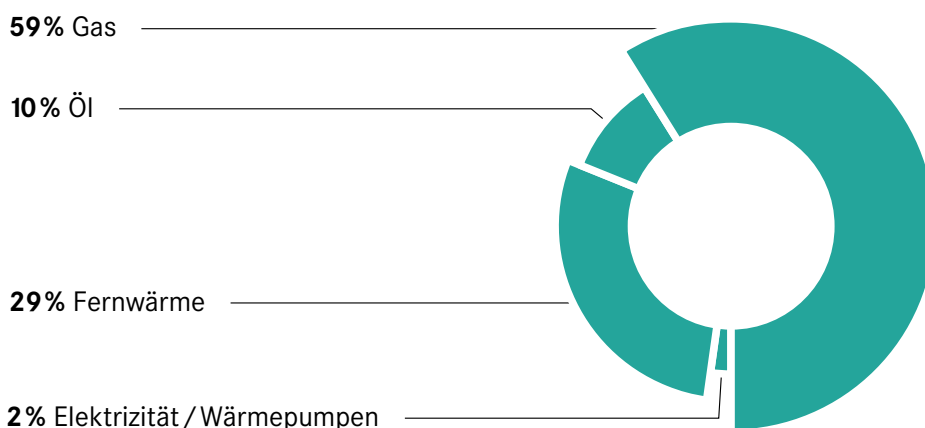
[Umweltkennzahlen S. 214:](#)

[Anteil Gebäude mit Zertifizierung](#)

Betrieb der Immobilien

Automatisierte Messung: Wir legen grossen Wert auf gut unterhaltene Gebäude. Durch langfristige Optimierung des Betriebs wollen wir den Energieverbrauch niedrig und den Anlagenwirkungsgrad hoch halten. Eine geeignete Messung ist eine wichtige Voraussetzung dafür. Deshalb bauen wir unsere Smart Metering- und Überwachungsfunktionen kontinuierlich aus. Weitere Informationen zu unseren verbrauchssenkenden Massnahmen im Betrieb finden sich im Abschnitt «Operationelle Effizienz» auf Seite 198.

Energiequellen für Heizung/Wärme 2020



Bezug von Heizenergie und Strom aus erneuerbaren Quellen: Mit unserem klaren Fokus auf CO₂-Reduktion optimieren wir unsere Verträge mit Energielieferanten (Strom, Gas, Fernwärme) kontinuierlich im Hinblick auf den Anteil erneuerbarer Energien. Wir verfolgen die Entwicklung bestehender und die Planung neuer Fernwärme und -kälteverbünde im Einzugsbereich unserer Liegenschaften genau, um unsere langfristige Planung für den Ersatz von Heiz- und Kälteanlagen darauf abzustimmen. Immer wichtiger werden dabei auch innerstädtische Energieverbünde mit See- und Wasser. Dabei wird die konstante Wärme des Tiefenwassers in den Seen für Heiz- und Kühlzwecke genutzt. Je nach Verbund werden zentral oder dezentral Wärmepumpen im System eingebunden, um die gewünschten Temperaturniveaus zu erreichen. Die grösste Herausforderung hierbei ist meist der zeitliche Ablauf. Von unserer Seite bestimmen wir einen Sanierungszyklus für unsere Anlagen und die Liegenschaften. Die Planung und der Ausbau der Energieverbünde korrespondiert nicht in jedem Fall mit diesem Zyklus. Entsprechend versuchen wir, gemeinsame Übergangslösungen zu finden und frühzeitig zu definieren.

Eigene Produktion von Solarstrom: Wir setzen auch auf Energie-Produktion aus erneuerbaren Energien wie Solarstrom, um einerseits unseren Beitrag zum Aufbau der Kapazität zu leisten und andererseits unseren Mieterinnen und Mietern die Möglichkeit zu geben, von sauberem Strom und vorteilhaften Kosten zu profitieren. Wo möglich wenden wir dabei das Eigenverbrauchsmodell an. Dabei wird der produzierte Solarstrom direkt an die Mieter verkauft oder mit technischen Anlagen im Gebäude vor Ort verbraucht (Wärmepumpe, Kältemaschine usw.). Solche Modelle machen Sinn, wenn der Grossteil des produzierten Stroms in der Liegenschaft genutzt werden kann, sodass nur ein kleiner Teil ins Netz eingespeist werden muss. Wir haben 2019 eine Studie durch ein externes Beratungsbüro erstellen lassen, um das Potential für Solarstrom-Produktion in unserem Portfolio zu eruieren.

Lebensende einer Immobilie und Wiederverwertung der Baustoffe

Bei Abbruch und Ersatz einer Immobilie entstehen grosse Mengen an Bauabfällen. Ein grosser Teil davon wird immer noch entsorgt und somit als Ressource vernichtet. Die Idee der Kreislaufwirtschaft ist es, Produkte und Materialien im Umlauf zu halten

und Abfälle zu vermeiden. Dadurch wird der Verbrauch von Primärrohstoffen reduziert. Bei einem Abbruch gilt es, so viel wie möglich der Wiederverwendung oder zumindest der Wiederverwertung (Recycling) zuzuführen. Voraussetzung für eine Weiterverarbeitung ist der sortenreine Abbruch der Baumaterialien. Beim Orion-Bau, der dem ATMOS-Neubau weichen musste, konnten z.B. verschiedene Bauteile (Fassadenelemente, Treppen, Fenster, Radiatoren, Lavabos, Treppengeländer) ein zweites Leben im Anbau der Halle 118 in Winterthur finden. Da dies jedoch nicht bei jedem Abbruchobjekt gleichermaßen möglich ist, sollten Überlegungen zur Kreislaufwirtschaft schon bei der Planung entsprechend einfließen. Dies betrifft zum Beispiel die Reduktion der eingebauten grauen Energie, den Einsatz von wiederverwendbaren und wiederverwertbaren Materialien, die Vermeidung von schwer trennbaren Verbundstoffen oder den Gebrauch von lösbaren Befestigungen. Solche Kriterien werden in Zukunft stärker in unsere Neubau- und Modernisierungsrichtlinien einfließen.

Massnahmen im Berichtsjahr

Im Folgenden nehmen wir Bezug auf einige grössere, im Berichtsjahr abgeschlossene Massnahmen mit Auswirkungen auf die CO₂-Emissionen. Die Mengenangaben sind Schätzungen der erwarteten Einsparungen. Diese Einsparungen sind noch nicht vollständig in die Zahlen dieses Berichtsjahrs eingeflossen.

- **Totalsanierungen:** In Genf konnten wir im Spätsommer 2020 die Sanierung der Liegenschaft an der **Rue du Marché 40** abschliessen (siehe auch Bildseiten 194–197). Die vorherige Büroliegenschaft wurde in ein Hotel umgebaut und benötigt jetzt nur noch halb so viel Energie. Die Sanierung der Liegenschaft **Steinentenberg 8/12** in Basel schlossen wir im Sommer 2020 ab. Hier bauten wir unter anderem ein Leitsystem auf und passten das Lüftungskonzept an. Dank der besseren Kontrollmöglichkeiten sollte dies zu einer beträchtlichen Reduktion des Energieverbrauchs führen.
- **Gebäudehülle und Haustechnik:** An der Greifengasse 21 in Basel haben wir über mehrere Jahre die ganze Liegenschaft saniert. Unter Einbezug von Vorgaben der Stadtbildkommission konnten wir im Berichtsjahr eine

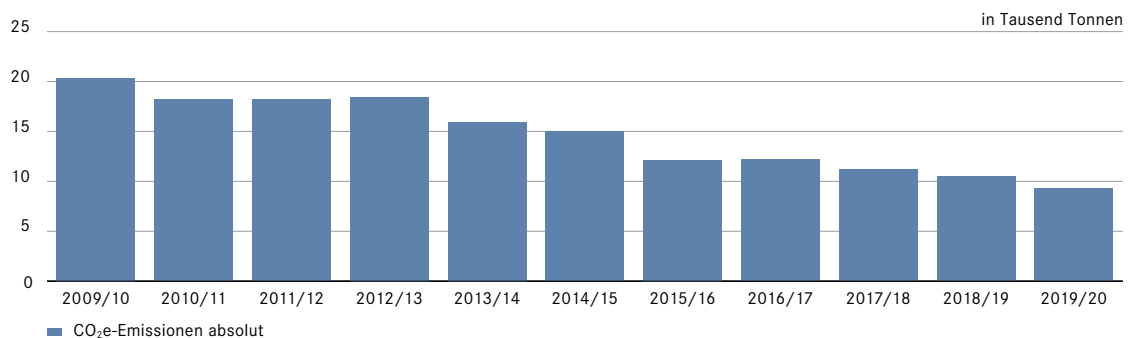
neue Fassade mit Hochleistungswärmedämmplatten anbringen. Dies sollte Heizenergiebedarf beträchtlich senken. An der Marktgasse 5, bei der eine Strangsanierung durchgeführt wurde, haben wir das Dach inklusive neue Wärmedämmung saniert. Weiter ersetzen wir in verschiedenen Gebäuden die Fenster.

- **Heizungsanlagen:** Nach der Sanierung der Rue Saint-Martin 7 in Lausanne im Jahr 2019 zeigen sich nun die Resultate: Durch die Umstellung von Öl- und Gasheizung auf Fernwärme und verbesserte Energieeffizienz können dort jährlich Emissionen von 70 Tonnen CO₂ eingespart werden. An der Förrlibuckstrasse 181 wurde im Herbst 2020 die Gasheizung mit einem Fernwärmeanschluss ersetzt. Unter Annahme gleichbleibender Effizienz werden damit in Zukunft die CO₂e-Emissionen jährlich um ca. 21 Tonnen reduziert. Somit sind nun alle Liegenschaften im Raum Zürich-West (siehe auch Bildseiten 28–35) an das Fernwärmenetz angeschlossen.
- **Bezug von Fernwärme und -kälte:** Derzeit werden in den Städten Genf und Zürich grosse Anstrengungen unternommen, um innerstädtische Energieverbände mit Seewasser zu realisieren. Für den Standort Genf wurde im Berichtsjahr ein Strategiebericht durch einen externen Partner erstellt, der die Versorgungsmöglichkeiten der Liegenschaften mit dem konzipierten ökologischen Wärme- und Kältenetz GeniLac aufzeigt. Wir haben grosses Interesse daran, unsere Liegenschaften, welche in Genf grösstenteils noch mit Öl beheizt werden, an diesen Seewasserverbund anzu-

schliessen. Bei mehreren Liegenschaften stellt uns jedoch die zeitliche Abstimmung der Pläne vor grosse Herausforderungen. Dies hat möglicherweise zur Folge, dass wir den Anschluss an GeniLac bei gewissen Liegenschaften erst bei der Ablösung der nächsten Generation der Wärmeerzeuger umsetzen können. Allerdings soll sichergestellt werden, dass ein Anschluss dann ohne grossen Mehraufwand möglich wäre. Wichtig für optimale Lösungen im Bereich Fernwärme- und -kälte ist die langfristige und vorausschauende Planung aller Beteiligten. Bei den Liegenschaften Grand Pré 54–58 in Genf und der Seefeldstrasse 123 in Zürich sind zum Beispiel die Anschlüsse an die Fernwärmeverbände bereits vorbereitet, obwohl die Sanierung und das Ende der Lebensdauer der Anlagen erst in einigen Jahren ansteht. So wird vermieden, dass eine Strasse für das Verlegen von Leitungen erneut geöffnet werden muss.

- **Bau von Photovoltaik-Anlagen:** Aufgrund der Corona-Krise wurden leider einige Projekte verzögert. Trotzdem konnten wir im 2020 in der sanierten Liegenschaft Steinentorberg 8/12 in Basel eine neue, kleinere Anlage mit einer erwarteten Produktion von 25.9 MWh in Betrieb nehmen. Auch auf der Liegenschaft an der Place Saint-François 5 in Lausanne wurde eine PV-Anlage installiert, die per Ende Februar 2021 in Betrieb gehen wird. An der Liegenschaft Rue Saint-Martin 7 in Lausanne haben wir das Dach für eine durch den Mieter realisierte PV-Anlage zur Verfügung gestellt.

Absolute CO₂e-Emissionen



Auswirkungen der Massnahmen auf Verbrauch und CO₂-Emissionen auf Portfolio-Ebene

Aufgrund zahlreicher wechselseitiger Abhängigkeiten sowie interner und externer Einflüsse ist es schwierig, die Auswirkungen unserer Sanierungsprojekte und Betriebsoptimierungen auf den Verbrauch und die CO₂-Emissionen genau zu berechnen. Die Verbrauchszahlen des Jahres 2020 sind aufgrund der Corona-Krise mit besonderer Vorsicht zu geniessen. Die energie- und wasserbezogenen Daten werden jeweils um ein halbes Jahr verschoben erfasst, entsprechend den Heiz- und Nebenkostenabrechnungen. Die aktuelle Berichtsperiode für diese Kennzahlen läuft vom 1. Juli 2019 bis zum 30. Juni 2020. Somit fällt die Phase des Lockdowns vom 16. März bis Ende April/Mitte Mai in diese Messperiode, die Auswirkungen auf die zweite Jahreshälfte sind jedoch noch nicht in den Zahlen sichtbar.

Alle untenstehenden Angaben zur Zurechnung der Massnahmen sind Annäherungen.

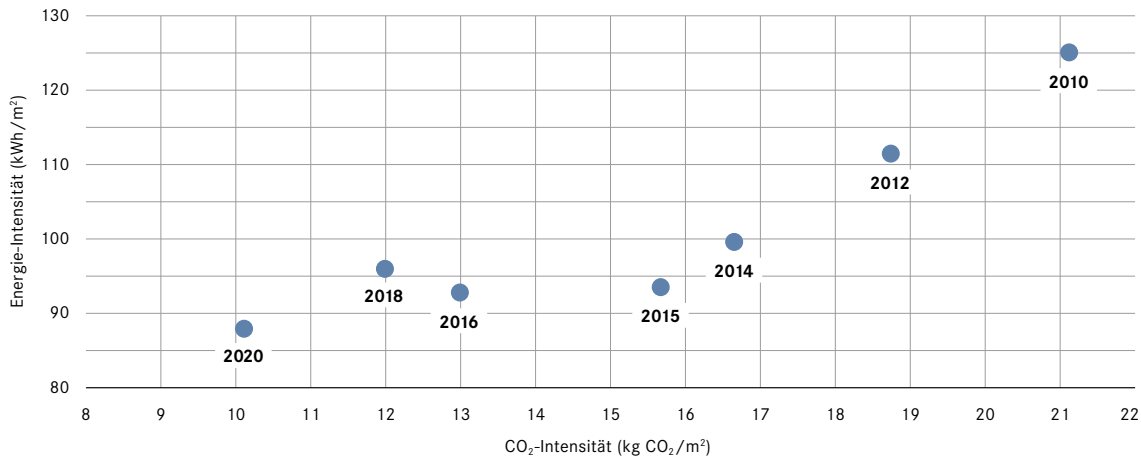
Absolute Verbräuche und Emissionen

Absolut haben wir im Anlageportfolio unseren Gesamtenergieverbrauch 2020 um 3.4% von 83.1 Mio. kWh auf 80.3 Mio. kWh reduziert. Die CO₂-Emissionen verringerten sich um 11.5%, d.h. um 1 214 Tonnen. Diese absoluten Werte geben einen Eindruck des ökologischen Fussabdrucks unseres Portfolios. Sie eignen sich aber nur beschränkt für die Analyse der Massnahmen, da sich das Anlageportfolio durch Käufe, Verkäufe und Umklassifizierungen von Jahr zu Jahr verändert (siehe Abgrenzungen und Erklärungen Seite 219).

Spezifische Verbräuche und Emissionen

Die spezifischen Werte (Verbräuche und Emissionen pro Quadratmeter Mietfläche) geben die beste Indikation für effektive Verbesserungen im Portfolio. Unser spezifischer Energieverbrauch hat sich im Berichtsjahr um 5.8% von 93.4 kWh/m² auf 87.9 kWh/m² reduziert. **Heizgradtagbereinigt** betrug die Reduktion **5.7%**.

CO₂-Intensität vs. Energie-Intensität



Als Folge der Einschränkungen der Corona-Krise und des ersten Lockdowns im März und April sind die Zahlen schwierig zu interpretieren. Die teilweise Schliessung von Räumlichkeiten oder ganzen Büros hat bei verschiedenen Liegenschaften zu einem reduzierten Wärmeenergie-Bedarf geführt. Im Bereich Stromverbrauch gestaltet sich die Analyse schwieriger. Während in den meisten Liegenschaften der Stromverbrauch leicht unter dem Schnitt lag, ergaben sich bei einigen grösseren Liegenschaften signifikante Mehrverbräuche. Diese sind teilweise auf Um- und Ausbauprojekte und Reduktion des Leerstandes zurückzuführen. Aggregiert resultierte beim Strom deshalb ein leichter Mehrverbrauch.

Ein **Abbau des Leerstandes** erhöht in der Regel den Energieverbrauch und den Wasserverbrauch, sowohl absolut wie auch pro Quadratmeter Mietfläche. Im Berichtsjahr¹ haben wir den Leerstand von 4% auf 3.4% abgebaut. Dies entspricht einer Zunahme der beheizten Fläche um ungefähr 0.6%. Wir schätzen deshalb, dass dies ohne Massnahmen unsererseits den Energieverbrauch um den gleichen Prozentsatz (0.6%) erhöht hätte. Angesichts der Unregelmässigkeiten bei der Nutzung aufgrund der Corona-Massnahmen scheint dieser Effekt aber eher vernachlässigbar.

Die **spezifischen CO₂-Emissionen** sind durch diese Reduktionen des Energieverbrauchs und eine geringere CO₂-Intensität der Brennstoffe (weniger Öl, mehr Biogas) um **14% von 11.8 kg CO₂e/m² auf 10.1 kg CO₂e/m² gesunken**.

Analyse der «like-for-like»-Daten

Das «like-for-like»-Portfolio umfasst nur diejenigen Liegenschaften, die sowohl im Berichtsjahr wie auch im Vorjahr unter unserer operativen Kontrolle standen und als Anlageliegenschaften klassifiziert waren. Die Veränderungen beziehen sich demnach auf genau die gleiche Anzahl Liegenschaften. Dies erlaubt Rückschlüsse betreffend Effizienzverbesserungen und Auswirkungen von Massnahmen, die unter Betrieb getätigt wurden. Die Auswirkungen der grösseren Sanierungen sind jedoch hier nicht ersichtlich, da Liegenschaften unter Sanierung nicht im «like-for-like»-Portfolio enthalten sind.

Im «like-for-like»-Portfolio konnten wir den Wärmeverbrauch im Vergleich zum Vorjahr um 7% reduzieren. Der Stromverbrauch stieg jedoch leicht um 0.2% an. Die resultierende Reduktion des Gesamtenergieverbrauchs um 5.3% von 81 672 MWh auf 77 366 MWh führte zu einer Verringerung der CO₂e-Emissionen um 13.2%. Dies entspricht 1 351 Tonnen CO₂e. Heizgradtagbereinigt betrug der Energieverbrauch im «like-for-like»-Portfolio 73 692 MWh. Verglichen mit dem heizgradtagbereinigten Vorjahresverbrauch von 77 726 MWh entspricht dies einer Reduktion von 5.2%. Diese Reduktionen sind trotz leichtem Abbau des Leerstandes erreicht worden. Inwiefern sie auf effektive Effizienzverbesserungen zurückzuführen sind, ist dieses Jahr aufgrund der Corona-bedingten Unterschiede in der Nutzung schwer zu eruieren.

[Umweltkennzahlen S. 214: Elektrizität, Fernwärme- und -kälte, Brennstoffe \(Öl/Gas\)](#)

[Umweltkennzahlen S. 214:](#)

[Treibhausgasemissionen Scope 1, 2 und 3](#)

[Umweltkennzahlen S. 214:](#)

[Energie-Intensität, Treibhausgas-Intensität](#)

Anteil erneuerbare Energie und eigene Produktion von Solarstrom

Der Anteil des Energiebezugs aus erneuerbaren Quellen betrug im Berichtsjahr 42%. Der Anstieg ist auf einen höheren Anteil Biogas und einen leicht höheren Anteil erneuerbarer Energiequellen bei der Elektrizität und Fernwärme zurückzuführen. Schon jetzt werden **99% des Strombedarfs für unser Gesamtportfolio durch erneuerbare Energie gedeckt**. Bei der Fernwärme und -kälte beträgt der Anteil 46%, und bei den Brennstoffen sind 10.4% erneuerbar (Biogas).

2020 haben wir mit unseren **eigenen Photovoltaik-Anlagen rund 1 323 MWh umweltfreundlichen Solarstrom produziert**.

[Umweltkennzahlen S. 214: Anteil Eigentümerbezogene Energie aus erneuerbaren Quellen](#)

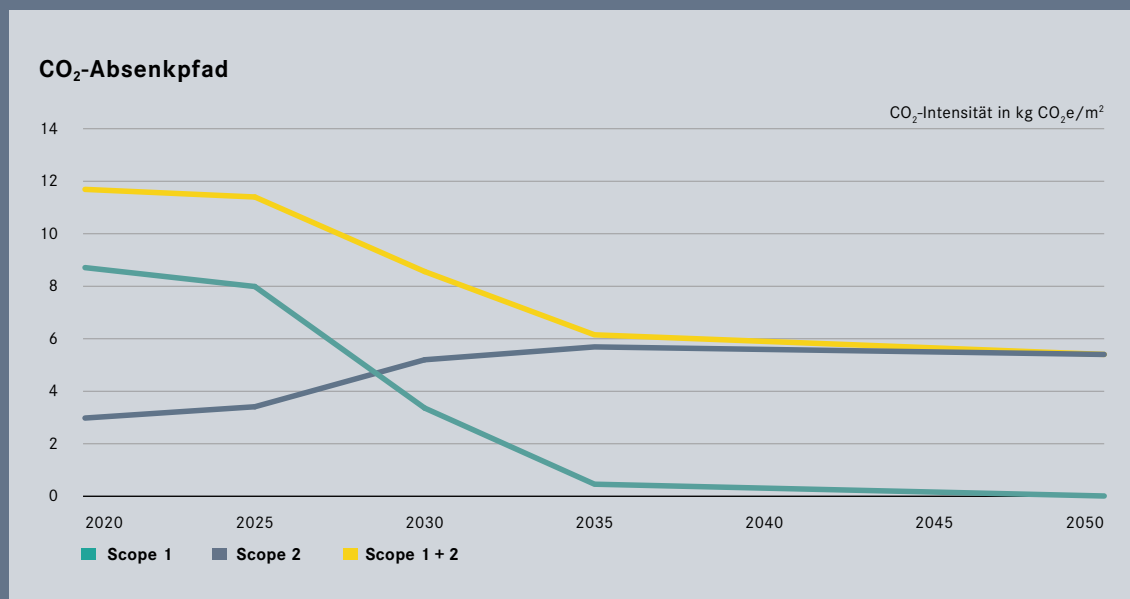
¹ Das Berichtsjahr bzw. die Messperiode für die Umweltkennzahlen ist 01.07.2019 – 30.06.2020. Die Leerstandsquote per 31.12.2020 betrug 3%.

Fokus-Thema: CO₂-Reduktionsziel und CO₂-Absenkpfad

Seit 2015 sind die spezifischen CO₂-Emissionen des Portfolios um 35% gesunken. Das im Jahr 2015 gesetzte Fünf-Jahres-Ziel einer Reduktion von 5% haben wir bei weitem übertroffen. Um weiterhin unseren Beitrag zur Erreichung der nationalen und internationalen Anstrengungen zur Bekämpfung des Klimawandels zu leisten, wollen wir die spezifischen CO₂-Emissionen unserer Liegenschaften weiter reduzieren. Zusammen mit einem externen Partner haben wir im Geschäftsjahr unseren CO₂-Absenkpfad bis 2050 berechnet, analysiert und definiert. Dabei haben wir uns an den internationalen und nationalen Zielen und Rahmenbedingungen orientiert, aber auch an den tatsächlichen Gegebenheiten in den einzelnen Gebäuden. Berücksichtigt wurden das Reduktionspotential, die Verhältnismässigkeit von Investitionskosten und möglichen Kosteneinsparungen im Betrieb sowie der optimale Zeitpunkt der jeweiligen Massnahmen. Der dargestellte Absenkpfad stellt die Entwicklung der spezifischen CO₂-Emissionen bis 2050 dar, basierend auf folgendem Szenario.

- Alle bestehenden Öl- oder Gas-betriebenen Heizungen werden entweder durch Fernwärme oder Wärmepumpen ersetzt. Alle Fernwärmepotentiale werden genutzt.

- Der bezogene Strom stammt aus erneuerbaren Energiequellen.
- Der CO₂-Emissionsfaktor für die Fernwärme bleibt bis 2050 konstant, d.h. es sind weder technologische Verbesserungen einberechnet noch eine Verschiebung des Fernwärmemixes hin zu einem höheren Anteil an erneuerbaren Energiequellen. Der erneuerbare Anteil liegt zurzeit bei 46%. Die Verbrennung von Abfall wird bei unseren Berechnungen nach Greenhouse Gas Protocol kalkuliert und daher nicht als klimaneutral bzw. nur zu 50% als erneuerbar betrachtet².
- Der Fokus der Wärmesanierungen liegt auf den Liegenschaften mit gegenwärtig hohen Energieverbräuchen. Es werden nur diejenigen Sanierungsmassnahmen berücksichtigt, die aus Sicht der CO₂-Reduktion kosteneffizient sind. Dies ist eine konservative Annahme, da möglicherweise aus anderen Gründen (z.B. Mieterkomfort) weitere Massnahmen umgesetzt werden.
- Der mögliche Einfluss von Betriebsoptimierungen auf weitere Reduktionen wird nicht eingerechnet. Es wird davon ausgegangen, dass Betriebsoptimierungen hauptsächlich dazu dienen, die erwarteten Reduktionen tatsächlich zu erreichen und den Energieverbrauch danach nicht wieder zu erhöhen.
- Ausgangswert für den Absenkpfad sind die 2019-Emissionen von 11.7 kg CO₂/m².



² Nach KBOB-Bilanzierungsregeln wird der Anteil der Kehrichtverbrennung im Fernwärmemix mit einem Scope 2-CO₂-Faktor von 0 gerechnet. Dies ist nach Greenhouse Gas Protocol nicht der Fall. Quelle: Alig M., Tschümperlin L, Frischknecht R.. 2017: Treibhausgasemissionen Strom- und Fernwärmemixe Schweiz gemäss GHG Protocol

Wie die Abbildung zeigt, sollen die Scope 1-Emissionen, d.h. die Emissionen aus Öl- und Gasverbrennung in den Liegenschaften, bis 2035 praktisch auf Null gesenkt werden. Die Scope 2-Emissionen erhöhen sich hauptsächlich aufgrund des Einsatzes von Fernwärme. Der CO₂-Beitrag des Stromes ist vernachlässigbar, da erneuerbar. Bis 2050 bleibt ein Sockel von 5.4 kg CO₂e/m², unter der oben erwähnten Annahme, dass sich bei der Fernwärmeerzeugung weder die Technologie verbessert noch der erneuerbare Anteil des Fernwärmemixes erhöht. Massnahmen an der Gebäudehülle (Dämmung, Fensterersatz) tragen etwa 10% zur CO₂-Reduktion bei.

Basierend auf diesem Szenario haben wir uns das Ziel gesetzt, die spezifischen CO₂-Emissionen bis 2035 um rund 50% auf 6.15 kg CO₂e/m² zu reduzieren.

Basierend auf konservativen Annahmen können die spezifischen CO₂-Emissionen von 2035 bis 2050 um weitere 12% auf 5.4 kg CO₂e/m² reduziert werden. Wird der erneuerbare Anteil in der Fernwärme erhöht, reduzieren sich dementsprechend die CO₂-Emissionen weiter.

Um die CO₂-Emissionen unseres Portfolios kontinuierlich zu reduzieren, sehen unsere Prioritäten folgendermassen aus:

Bereich	Massnahmen/Ziele
CO₂-Intensität des Energiebezugs reduzieren	
Ersatz von fossilen Heizungen durch Heizungen mit tieferem CO ₂ -Ausstoss: vom Lebenszyklus (teilweise) abhängig	<ul style="list-style-type: none"> – Im Neubau werden grundsätzlich keine mit fossilen Brennstoffen betriebene Heizungen eingebaut. – Bei der Erneuerung von Heizung/Kühlung stellen wir wo immer möglich auf Wärmepumpe oder Fernwärme/-kälte mit hohem erneuerbarem Anteil um. Dies ist der grösste und ökonomisch effizienteste Hebel zur Reduktion der CO₂-Emissionen. – Wir bemühen uns aktiv um Anschlussmöglichkeiten an bestehende und geplante Fernwärme- und -kältenetze.
Bezug von Strom	<ul style="list-style-type: none"> – Bis 2025 wollen wir 100% der Elektrizität aus erneuerbaren Energiequellen beziehen.
Energieeffizienz verbessern	
Energetische Sanierung (Dämmung, Fensterersatz): vom Lebenszyklus abhängig	<ul style="list-style-type: none"> – Bei Neu- und Umbauten wägen wir die Optimierungsmöglichkeiten der Energieeffizienz, der Nutzungsflexibilität und des Mieter-Wohlbefindens ab. Grundsätzlich orientieren wir uns am Minergie-Standard, gehen aber oft darüber hinaus.
Vom Lebenszyklus unabhängige Massnahmen (z.B. Beleuchtung)	<ul style="list-style-type: none"> – Wo möglich werden Beleuchtungsanlagen durch LED-Anlagen ersetzt. Durch vermehrte Sensibilisierung der Mieterinnen und Mieter wollen wir in Zukunft dazu beitragen, auch deren Elektrizitätsverbrauch zu reduzieren.
Betriebsoptimierung	<ul style="list-style-type: none"> – Betriebsoptimierung sehen wir als Daueraufgabe. Um unsere Anstrengungen besser koordinieren zu können, haben wir unsere interne Facility Management-Kompetenz weiter ausgebaut.
Eigene Produktion von erneuerbaren Energien	
Erhöhung der eigenen Photovoltaik-Kapazität	<ul style="list-style-type: none"> – Wir wollen unsere eigene Photovoltaik-Produktion im Rahmen des bereits analysierten Potentials stetig erhöhen. Implementierung geschieht in Abhängigkeit des Sanierungszyklus und von Wirtschaftlichkeits-Überlegungen.

Nutzungsflexibilität

Wir wollen unseren Mieterinnen und Mietern Objekte mit einer hohen Qualität anbieten, die ihren Ansprüchen auch langfristig gerecht werden. Mit zunehmendem Digitalisierungsgrad entstehen in der Bürowelt neue Zusammenarbeitsformen und dezentrales, mobiles Arbeiten. Mit Beginn der Corona-Krise wurden viele Arbeitsplätze für bestimmte oder unbestimmte Dauer ins Home-Office verlegt. Es wird sich zeigen, ob dies tatsächlich zu einem geringeren Flächenbedarf von Büroräumen führen wird. Möglicherweise werden Arbeitsplätze in Zukunft auch wieder grosszügiger gestaltet. Zusätzlich wird mehr Platz für flexible Zusammenarbeit und Austausch eingeplant. Ein Büro ist nicht mehr nur Arbeitsplatz mit Schreibtisch, sondern ein produktiver, kreativer und sozialer Treffpunkt – ein Ort der gemeinsamen Arbeit in sich ständig verändernden Strukturen.

Im Licht dieser Entwicklungen werden Produkt und Qualität der angebotenen Fläche noch wichtiger: Ausreichend Platz und Flexibilität, Sicherheit, Ruhe, Helligkeit, Energieeffizienz und weitere Überlegungen bezüglich Nachhaltigkeit haben für unsere Mieter zunehmend Priorität. Die für uns in diesem Kontext als relevant genannten UNO-Nachhaltigkeitsziele stellen uns vor einige Herausforderungen: Einerseits sollen wir Ressourcen sparen und Gebäude möglichst widerstandsfähig gestalten – auch im Hinblick auf den Klimawandel. Andererseits müssen sich Gebäude den wandelnden Ansprüchen der Nutzerinnen und Nutzer anpassen können. Ökologisch hochwertige Gebäude, in denen jedoch niemand mehr arbeiten will, weil sich die Bedürfnisse verändert haben, sind auch nicht nachhaltig. Der Anspruch ist demzufolge, wirtschaftlich und ökologisch nachhaltige Gebäude zu bauen, die gleichzeitig ohne grossen Ressourcenverbrauch wandelbar sind. Mit den folgenden Massnahmen schaffen wir mehr Flexibilität und damit auch einen schonenderen Umgang mit Ressourcen.

Basisinfrastruktur und Flexibilität

Auch heute noch wollen vor allem grössere Unternehmen Geschäftsflächen längerfristig anmieten und individuell ausbauen. Damit beim Auszug nicht alles wieder für die Bedürfnisse eines nächsten Mieters zurückgebaut werden muss, erachten

wir es jedoch zunehmend als sinnvoll, bereits eine gewisse **Basisinfrastruktur** vorzugeben. Dies betrifft neben der Heizung auch die Lüftung, WC-Anlagen und Duschen sowie vermehrt auch die Kühlung. Da die Haustechnik immer komplexer wird, kann die Planung nicht beim Grundausbau aufhören, sondern muss den Mieterausbau mit einbeziehen. Eine optimierte Kühlungsproduktion braucht z.B. auch ein optimiertes Abgabegerät im Mieterausbau. Dies ist auch für die zukünftigen Mieterinnen und Mieter von Vorteil, denn so können Betriebskosten gespart werden. Auch ein einheitliches System für die Elektroverteilung im Grundausbau, wie zum Beispiel ein Doppelboden, unterstützt die Mieterschaft für einfache Aus- und Umbauten. Bereits vorkalkulierte **Ausbauvarianten** erleichtern den Mietern die Kostenplanung. Dabei ist es wichtig, «mehrheitsfähige» Konzepte und wandelbare Materialisierungen zu finden, damit ein Mieterausbau mit einer Lebensdauer von 20 Jahren auch mehr als einen Mietvertrag überdauert.

Eine gute Anordnung der räumlichen und technischen Erschliessung ermöglicht eine **hohe Flexibilität** bei der Mietflächenunterteilung. Dies betrifft zum Beispiel die präzise Setzung der Nasszellen und Zugänge sowie die Möglichkeit, Wände zu verschieben. Je nach Bedarf sollten grosse Flächeneinheiten auf einer Ebene genutzt und bei Veränderungen bei der Mieterschaft wiederum in kleine Einheiten unterteilt werden können. Während bei bestehenden Bauten das Potential für eine erhöhte Flexibilität durch die Bauweise (z.B. Massiv- oder Skelettbau) vorgegeben und oft beschränkt ist, wird bei Neubauten das Fassaden- und Stützenraster schon im Hinblick darauf geplant. Der Neubau ATMOS basiert auf diesem Konzept. Auch bei Sanierungen wie zum Beispiel bei der Gerbergasse 5 sind solche Überlegungen stark eingeflossen.

Mehr Platz für Austausch und Zusammenarbeit

Es wird mehr Platz für flexible **Zusammenarbeit und Austausch** eingeplant. Der Flächenbedarf innerhalb des Büros für Arbeitsplätze mag – vielleicht auch als Folge der Corona-Krise – sinken. Gleichzeitig steigt jedoch der Bedarf an grösseren Begegnungszonen und gemeinschaftlichen, multifunktionalen und offenen Meeting-Räumlichkeiten,

auch für den Austausch im informellen Rahmen. Ebenfalls immer wichtiger werden Infrastrukturen für Mobilität (z.B. Velo-Abstellplätze, Ladestationen für Elektrofahrzeuge etc.), für Fitness und für zusätzliche Serviceangebote (z.B. Lobby, Catering oder zumietbare Sitzungsräume).

Die Bedeutung von **Co-Working** wird weiter zunehmen. Wir betrachten die Co-Working-Anbieter als ideale Ergänzung zu unserem Geschäft der langfristigen Vermietung. Unsere Mieter erhalten so die Möglichkeit, auf kurzfristigen Platzbedarf unkompliziert zu reagieren und z.B. für Projekte massgeschneidert Raum dazu zu mieten. Andererseits können Co-Working-Mieter bei entsprechendem Wachstum bei uns direkt eine grössere Fläche mieten. Wir haben bereits verschiedene Co-Working Anbieter als Mieter. Wir sind überzeugt, dass sich Co-Working-Arbeitsplätze weiter etablieren werden, auch als Folge der Corona-Krise. Diese können als Ergänzung zu herkömmlichen Arbeitsplätzen dienen, möglicherweise auch als Zwischenschicht zwischen Büro und Home-Office, sei dies regional oder zentral.

Engere Begleitung der Mieterinnen und Mieter im Mieterausbau

Um die gestiegenen Anforderungen an technische Infrastruktur und Flexibilität einerseits und die spezifischen Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter andererseits besser aufeinander abstimmen zu können, haben wir unsere Kapazitäten im Bereich der **Begleitung von Mieterausbauten** weiter verstärkt. Das im Herbst 2020 neu geschaffene Business-Development-Team wird sicherstellen, dass die Kundensicht – auch wenn der konkrete Mieter oder die Mieterin noch nicht existiert – verstärkt von Beginn weg in die Planung integriert wird.

Lokale Entwicklung

Die meisten unserer Liegenschaften befinden sich an zentralen Lagen und sind gut an den öffentlichen Verkehr (ÖV) angebunden. Damit sind sie aus Nachhaltigkeitssicht grundsätzlich gut positioniert, da sie mit umweltschonender Mobilität erreichbar sind und nicht zur Zersiedelung beitragen. Durch ihre zentrale Lage kommt ihnen auch eine besondere Bedeutung im Stadtbild und bei der Belegung der Umgebung zu. Mit ihrer räumlichen

Präsenz beeinflussen unsere Immobilien nicht nur das unmittelbare Umfeld und den Alltag der Mieter und Anwohner, sondern auch die Wahrnehmung der Passanten. Aus diesem Grund setzen wir bei Neu- und Umbauten, aber auch bei grösseren Sanierungen, immer auf architektonische Qualität, die letztlich zu einer Aufwertung des öffentlichen Raums führt.

Erhalt historischer Liegenschaften

Die urbane Lage unserer Liegenschaften in grossen Städten bringt es mit sich, dass ein beträchtlicher Teil unserer Liegenschaften unter Denkmalschutz steht. Ein Denkmal erinnert uns an historische Ereignisse, kulturelle Leistungen, soziale oder technische Errungenschaften. Solch schützenswerte Bauten haben identitätsstiftenden Charakter, und mit deren Erhalt können wir für die Gesellschaft ideellen Wert bewahren. Als Eigentümer tragen wir deshalb eine grosse Verantwortung und nehmen diese mit ausgewählten Handwerkern und anderen Partnern wahr. Diese Liegenschaften weisen eine hohe Arbeitsqualität auf und sind bei den Mietern aufgrund ihrer Einzigartigkeit auch sehr beliebt.

Am Bahnhofplatz in Zürich wurde die Naturstein-Fassade Richtung Bahnhofplatz 1/Bahnhofquai in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege vollständig rekonstruiert und sieht wieder so aus wie vor dem Grossbrand im Sommer 2018. Auch an der Markt-gasse 74 in Winterthur wurde eine denkmalgeschützte Liegenschaft aufwändig saniert. An der Greifengasse 21 in Basel drängte sich eine Erneuerung der Natursteinfassade auf. Um die Vorgaben der Stadtbildkommission zu erfüllen (z.B. Beibehaltung der bestehenden Fassadenflucht und ähnliche Oberflächenstruktur) und trotzdem eine energetische Verbesserung zu erreichen, konnte eine Fassade mit Hochleistungswärmedämmplatten und eingefärbtem mineralischem Putz angebracht werden. Der im August 2020 fertiggestellte Umbau an der Rue du Marché 40 (siehe Bildseite S. 194–197) zeigt, dass es durchaus möglich ist, Ziele des Denkmalschutzes, der Energieeffizienz und Ansprüche an Digitalisierung und Modernität optimal aufeinander abzustimmen.

Partizipatorische Entwicklung und lokales Engagement

Lokales Engagement bedeutet auch, dass wir uns bei Arealentwicklungen oder grösseren Bauvorhaben Gedanken zur Quartierentwicklung machen und mit allen Beteiligten Lösungen anstreben, die zu nachhaltigen Arealnutzungen führen – aus ökologischer, sozialer und wirtschaftlicher Sicht. Wir wollen belebte Areale schaffen, wo sich Leute begegnen können, wo sie sich gerne aufhalten und wo lokale Arbeitsplätze geschaffen werden.

Bei Arealentwicklungen arbeiten wir eng mit Behörden, Partnern und der lokalen Bevölkerung zusammen. In möglichst kooperativen Verfahren wollen wir Lösungen erarbeiten, die langfristig wirtschaftlichen und sozialen Wert generieren und die Umwelt minimal belasten. Wir berücksichtigen die städtischen Entwicklungsziele bezüglich Nutzungsmix, Infrastruktur und Nachhaltigkeit für die jeweiligen Gebiete und versuchen, diese optimal zu unterstützen. Auch Aspekten der städtischen Identität tragen wir Rechnung. So soll zum Beispiel der Neubau ATMOS, der dem Minergie-PEco-Standard entsprechen wird, zu einer nachhaltigen, städtebaulich hochwertigen Quartierentwicklung und damit zu einer qualitätsvollen, urbanen Identität beitragen. Neue Aussenräume werden das Umfeld deutlich aufwerten und willkommene Ruhezeiten sowie Treffpunkte für Alt und Jung werden. An unserer Liegenschaft an der Rue du Marché 40 haben wir nach dem Umbau den schönen Innenhof für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Sowohl bei Bauprojekten als auch im Betrieb von Immobilien sind – ganz im Sinne des gesellschaftlichen Engagements – Kommunikation und Interaktion mit den lokalen Gemeinschaften und Nachbarn unerlässlich. Deshalb führen wir – gerade auch bei Neubauprojekten – regelmässige Dialoge und Informationsveranstaltungen durch. Wir sind jedoch nicht in der Lage, dies alles in formalisierten «Programmen» zu organisieren. Manche interessante Projekte und Kooperationen entstehen auch aus der Situation heraus, zum Beispiel bei Zwischennutzungen. Wichtig ist in jedem Fall die Offenheit dafür – und die bringen wir mit.

[Soziale Kennzahlen S. 217: Lokales Engagement](#)

Ökologische Aufwertung der Umgebung

Wir streben an, das Potenzial zur Förderung der Biodiversität besser auszuschöpfen, indem wir die Umgebung unserer Immobilien – und wo möglich auch die Terrassen und Dächer – ökologisch aufwerten. Dies geschieht teilweise als Einzelmassnahme, oft aber im Zusammenhang mit Ersatzneubauten, Sanierungen oder weiteren Aufwertungsmassnahmen, die den Mieterinnen und Mieter einen Mehrwert bieten. Die Gestaltung und Aufwertung der unmittelbaren Umgebung einer Liegenschaft ist auch vor dem Hintergrund unserer Verantwortung gegenüber der Umwelt und der Öffentlichkeit von grosser Bedeutung. So wird zum Beispiel im Neubau ATMOS eine vielfältige Dachterrasse gestaltet, die auch als Aussen-Arbeitsplatz genutzt werden kann. Die kleinen, baumbesetzten Oasen auf der stark begrünten Plaza werden dazu beitragen, Hitzeinseln zu reduzieren.

Im 2021 wollen wir ein Pilotprojekt im Bereich Umgebungsgestaltung mit spezifischem Fokus auf Verbesserung der Biodiversität planen und voraussichtlich im folgenden Jahr umsetzen. Daraus soll eine skalierbare Vorlage für andere Umgebungsarbeiten im Portfolio abgeleitet werden.

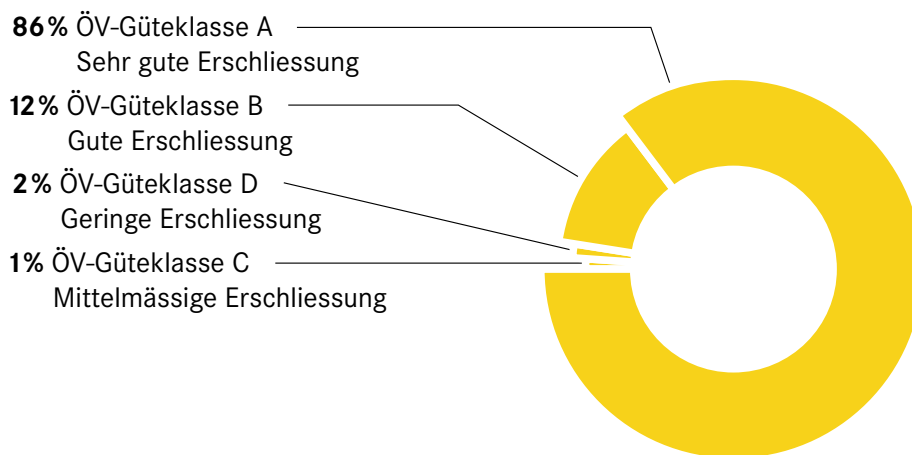
Förderung von nachhaltiger Mobilität

Es ist wichtig, das Mobilitätsverhalten der Nutzerinnen und Nutzer von Büros und Gewerberäumen voraussehen, in der Planung angemessen zu berücksichtigen und eine möglichst nachhaltige Mobilität anzustreben. Eine gute Erschliessung ist deshalb ein wichtiges Kriterium bei unseren Kaufentscheidungen.

Über 85% der Gebäude unseres Portfolios befinden sich in Gebieten der ÖV-Gütekategorie A, sind also sehr gut erschlossen. Weniger als 3% des Portfolios ist laut ÖV-Gütekategorie mittelmässig oder gering erschlossen.

ÖV-Güteklassen

Die ÖV-Güteklassen geben Auskunft über die Erschliessung eines Gebiets mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV). Wichtige Kriterien, welche in diese Kennzahl einfließen, sind die Distanz zur Haltestelle, die Art des Verkehrsmittels und das Kursintervall.



Quelle: INFOPLAN-ARE, opentransportdata.swiss

Bei Neubauten werden Anforderungen an Velo-abstellplätze, Ladestationen für Elektrofahrzeuge, aber auch Einrichtungen wie Garderoben und Duschen grundsätzlich eingeplant. Im Neubau ATMOS ist zum Beispiel eine grosse Velo-Parkinganlage geplant. Zusätzlich besteht eine Grundinstallation mit Stromschiene für den Weiterausbau der E-Ladestationen. Auch bei Sanierungen werden solche Kriterien berücksichtigt. Unter anderem

wurden an der Moosstrasse 2 in Rüschlikon Veloparkplätze und Veloständer montiert. Im 2020 wurden auch an der Seebahnstrasse 89, an der Förrlibuckstrasse 60/62 und an der Hardturmstrasse 161 in Zürich E-Ladestationen nachgerüstet. Die Grundinstallation an den beiden letztgenannten Standorten ist so konzipiert, dass jederzeit weitere Ladestationen angeschlossen werden können.

Rue du Marché 40 – Renovierung eines historischen Gebäudes im Herzen von Genf

Im Jahr 2017 hat PSP Swiss Property die Renovation des historischen Gebäudes «Maison Bonnet» im Herzen der Genfer Rues Basses in Angriff genommen. Die Umnutzung von einer Büroliegenschaft in ein Hotel war eine Herausforderung. Das Resultat dieses komplexen Umbaus ist ein gelungenes Beispiel dafür, wie hohe Ansprüche an Modernität und Digitalisierung, strenge Anforderungen von Seiten Denkmalschutz und Ziele der Energieeffizienz miteinander vereinbart werden können.

Die Maison Bonnet wurde im Inneren komplett umgestaltet: Zuvor von Geschäfts- und Verwaltungsräumen belegt, verwandelte sich das historische Gebäude in ein Hotel mit 144 modern eingerichteten Zimmern. Mit citizenM konnten wir einen internationalen Hotelbetreiber mit einem innovativen, erfolgsversprechenden Konzept gewinnen. Dessen Ansatz von «Luxus zu einem erschwinglichen Preis» setzt auf einfache und nützliche Technik, klar erkennbares Design, vorgefertigte Architektur und speziell in Auftrag gegebene Kunstwerke.

Denkmalgeschützte Gebäude sind nicht besonders fügsam, wenn es darum geht, einen einheitlichen Standard auf sie anzuwenden. Die Integration aller technologischen und avantgardistischen Anforderungen des Betreibers citizenM erforderte die enge Zusammenarbeit von verschiedenen Akteuren mit unterschiedlichen Sprachen und Kulturen und verschiedenen Expertisen. Im September 2020 wurde das Hotel eröffnet.

Im Erd- und Untergeschoss beherbergt die Liegenschaft weiterhin zwei Schweizer Marken: Aeschbach Chaussures SA, ein Genfer Traditionshaus, und Swatch, die schon vor dem Umbau im Gebäude eingemietet war und ihre zentrale Lage beibehalten wollte.

Mit diesem Umbau wurde nicht nur die Maison Bonnet zu neuem Leben erweckt – auch das Genfer Stadtzentrum wird so belebt und aufgewertet.





Energetische Sanierung

Um sowohl den Anforderungen der Mieter wie auch des Denkmalschutzes gerecht zu werden, wurde eine Gebäudetechnik auf dem absolut neuesten Stand realisiert.

Der Energieverbrauch wird dank der Sanierung trotz intensiverer Nutzung halbiert. Die GEAK-Klassifizierung von E für die Gebäudehülle bzw. D für die Gesamtenergieeffizienz konnte auf ein B angehoben werden. Der GEAK (Gebäudeausweis der Kantone) stuft Gebäude von A (beste Bewertung) bis G (schlechteste Bewertung) ein.

Das Gebäude wird für Heizung und Kühlung an das ökologische Wärmenetz GeniLac angeschlossen. Diese Infrastruktur wird mit Wasser aus dem Genfer See und 100 % erneuerbarem Strom betrieben.

Auch dank diesem Erfolg wurde das Projekt «Marché 40» mit dem ersten Platz in der Kategorie Hotel des «Prix Bilan de l'immobilier 2020» in der Kategorie Hotels ausgezeichnet.



«Kuratiertes Chaos»

Verschiedene Ecken zum Arbeiten und Essen, gemütliche Lounges, ein rund um die Uhr geöffnetes Bar-Restaurant mit frischen Produkten: das «kuratierte Chaos» aus farbenfrohen Stoffen und Leuchten kombiniert mit coolen Designermöbeln und Kunstwerken lädt ein zum Verweilen, Geniessen und Austausch.

Historisches Gebäude auf neustem Stand

Das denkmalgeschützte Gebäude aus dem 17. Jahrhundert erstrahlt in neuem Glanz und belebt das Genfer Stadtzentrum. Die Fassade, die schon einige Veränderungen durchmachen musste, wurde in seiner Ästhetik restauriert. Der vorher verborgene, erhabene Innenhof ist nun für die Öffentlichkeit zugänglich.





Effizient und individuell angepasst

Die Gäste können sich selbständig an Terminals einchecken und über ein «MoodPad» oder sogar via App in allen Zimmern Umgebungslicht, Öffnen und Schliessen der Jalousien, die Temperatur im Raum und vieles mehr steuern.



Erschwinglicher Luxus

Das citizenM setzt auf die Bedürfnisse von modernen Städtereisenden. Die Positionierung als luxuriöses Boutique Hotel zu einem sehr fairen Preis wird von einer buntgemischten Gästeschar sehr geschätzt.

Mieterinnen und Mieter

Wir wünschen uns zufriedene Mieterinnen und Mieter, die unseren Service und unsere Gebäude schätzen und darin produktiv arbeiten können. Deshalb haben der persönliche Kontakt und die partnerschaftliche Zusammenarbeit für uns oberste Priorität.

Mit unserer eigenen **Bewirtschaftung und unseren Hauswarten** wollen wir unseren Mieterinnen und Mietern optimale Rahmenbedingungen für ihre erfolgreiche Geschäftstätigkeit bieten – durch Kundennähe und mit funktionalen, flexiblen und attraktiven Geschäftsflächen. Dabei stützen wir uns auf möglichst effiziente Prozesse, damit auch unsere Mieterschaft von niedrigen Kosten profitieren kann. Mit unseren Anstrengungen im Bereich Energieeffizienz und CO₂-Reduktion konnten wir für unsere Mieterinnen und Mieter zum Beispiel seit 2010 schon mindestens CHF 32 Mio. an Energiekosten und CO₂-Abgaben einsparen.

Operationelle Effizienz

Operationelle Effizienz in der Bewirtschaftung und im Unterhalt unserer Liegenschaften verringert unseren Aufwand und verbessert unsere interne Kommunikation sowie den Austausch mit unseren Mietern und Geschäftspartnern. Dies wirkt sich auch positiv auf die Nebenkosten aus.

Im Rahmen der operationellen Effizienz wollen wir deshalb auch die Umweltbelastung – speziell in den Bereichen Energieverbrauch, Wasserverbrauch und CO₂-Ausstoss – so gering wie möglich halten. Wichtige Grundlage dafür ist die adäquate Messung des Verbrauchs. Mehr als zwei Drittel unserer Liegenschaften sind mittlerweile an unser Energie- und Alarm-Managementsystem angeschlossen. Damit können wir die relevanten Verbrauchswerte unserer Liegenschaften zentral überwachen und erkennen auf einen Blick, ob die aktuellen Zahlen im Toleranzbereich liegen oder nicht. Bei Unregel-

mässigkeiten – beispielsweise bei einem auffällig erhöhten Wasserverbrauch – können wir unverzüglich reagieren. Die permanente Kontrolle macht sich damit auch wirtschaftlich für die Mieterschaft bezahlt, denn sie reduziert Heizkosten und CO₂-Abgaben.

Betriebsoptimierung

Durch bauliche Massnahmen lässt sich der Energieverbrauch beträchtlich vermindern. Aber auch im Betrieb liegt Verbesserungspotential. Die Betriebsoptimierung steht bei uns in direktem Zusammenhang mit der Gebäudeart und den geltenden Garantiebestimmungen.

Betriebsoptimierung unmittelbar nach Übergabe bei Neubauten und Sanierungen

Bei der Inbetriebsetzung und der Abnahme von technischen Anlagen kann oftmals nur ein Betriebszustand überprüft werden (z.B. Sommer/Winter). Das Zusammenspiel der Anlagen über alle Jahreszeiten bedingt eine Einregulierung mit Monitoring. Dabei steht die Sicherstellung des Betriebs und des Komforts zur Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter im Fokus. Die energetische Optimierung geschieht im Nachgang. Durch die immer stärkere Vernetzung der technischen Anlagen wird das frühzeitige Erkennen und Beheben von Mängeln und Softwarefehlern immer wichtiger. Grundsätzlich durchlaufen bei PSP Swiss Property alle abgeschlossenen Projekte diese Phase, wobei wir die Organisation bei grösseren und komplexeren Gebäuden mit mehreren externen Spezialisten erweitern. Beim Grosspeter Tower ist nun diese

erste Phase der Betriebsoptimierung durchlaufen. Daraus konnten wir Erfahrungswerte für zukünftige Projekte erheben in Bezug auf die gegenseitige Abhängigkeit von technischen Anlagen in einem so komplexen System.

Energetische Betriebsoptimierung in bestehenden Gebäuden

Im laufenden Betrieb sind auftretende Behaglichkeitsprobleme oder plötzlich steigende Energieverbräuche aus verschiedenen Gründen nie ganz auszuschliessen. Wir als Eigentümer haben den Anspruch, diese frühzeitig zu erkennen und umgehend entsprechende Gegenmassnahmen einzuleiten. Zurzeit läuft im Richtipark in Wallisellen eine Betriebsoptimierung in Zusammenarbeit mit einem externen Partner, da noch beträchtliches Potential zur Reduktion des Energieverbrauchs identifiziert wurde. Die im Vorjahr erwähnte Optimierung auf dem Hürlimann-Areal liefert laufend relevante Grundlagen für die strategischen Entscheide bezüglich der künftigen Energieversorgung im Areal und ist noch nicht abgeschlossen.

Energetische Betriebsoptimierung als Daueraufgabe

Im Zuge von technischen Sanierungen statten wir, sofern sinnvoll, die Anlagen mit einem Gebäudemanagementsystem aus. Im Minimum umfasst dieses das zentrale Energie- und Alarmsystem, welches ein zentrales Energiemanagement und die Erfolgskontrolle ermöglicht. Mit diesen Instrumenten sind wir in der Lage, auf Nutzungsänderungen zu reagieren oder diese zumindest zu plausibilisieren. Im Fokus steht dabei ein effizienter Anlagebetrieb, den wir über die gesamte Lebensdauer sicherstellen. Je nach Nutzung besteht die Aufgabe der Betriebsoptimierung auch darin zu verhindern, dass der Energieverbrauch zunehmend ansteigt. Die Liegenschaft an der Hardturmstrasse 161, bei der in den letzten zwei Jahren beträchtliche Effizienzverbesserungen erreicht wurden, haben wir zum Beispiel jetzt in diese Phase übergeführt.

Umweltkennzahlen S. 214: Elektrizität, Fernwärme- und -kälte, Brennstoffe (Öl/Gas), Energie-Intensität
Umweltkennzahlen S. 214: Treibhausgasemissionen Scope 1, 2 und 3, Treibhausgas-Intensität

Wasserverbrauch und Abfallvermeidung

Der Fokus unserer ökologischen Anstrengungen im Betrieb liegt klar auf der Reduktion des Energieverbrauchs bzw. der CO₂-Emissionen. Es werden jedoch neben Energie auch weitere Ressourcen verbraucht – wie z.B. Wasser, Büromaterialien oder Reinigungsmittel. Weiter kommen Abfälle hinzu. Das Nutzerverhalten spielt hier eine grosse Rolle, das wir allerdings nur beschränkt beeinflussen können. Wir versuchen, uns im Rahmen unserer Möglichkeiten dafür einzusetzen, die negativen Auswirkungen des Betriebs zu minimieren.

- **Bauliche Massnahmen:** Bürogebäude sind grundsätzlich keine grossen Wasserverbraucher. Bei Neubauten und Sanierungen werden wassersparende Armaturen und Geräte eingesetzt. Der spezifische Wasserverbrauch betrug 2020 0.48 m³/m² (2019: 0.56 m³/m²). Der letztjährige Wert war aufgrund eines Sanierungsprojektes beim Thermalbad im Hürlimann-Areal in Zürich beträchtlich über dem Mittel, während der Wert für das Berichtsjahr leicht unter dem langjährigen Mittel ist. Aufgrund des Corona-bedingten Einflusses auf die Nutzung sind Folgerungen über Erfolge beim Wassersparen für das Jahr 2020 jedoch kaum möglich.
- **Nutzerverhalten:** Wir versuchen vermehrt, die Nutzerinnen und Nutzer der Gebäude für Umweltschutz zu sensibilisieren. Dies betrifft das Wassersparen, aber auch den Bereich Abfall. Da die Entsorgung des Abfalls und die Errichtung der verursachergerechten Abfallgebühren in der Schweiz Mietersache ist, erheben wir keine Abfallkennzahlen. Wir sind jedoch bestrebt, unsere Mieterinnen und Mieter in diesem Bereich zu unterstützen und eine geeignete Infrastruktur und mögliche Dienstleistungen zur Verfügung zu stellen, welche die Vermeidung von Abfällen sowie die Wiederverwendung und Wiederverwertung ermöglicht und vereinfacht.

Umweltkennzahlen S. 214: Wasserverbrauch
Umweltkennzahlen S. 214: Wasser-Intensität

Service-Orientierung und Wohlbefinden der Mieterinnen und Mieter

Wertschätzung, Zuverlässigkeit, Qualität und Transparenz sind für uns die Basis einer professionellen und langfristig erfolgreichen Geschäftsbeziehung. Unseren Kunden und Geschäftspartnern wollen wir ein lösungsorientierter, vertrauenswürdiger und flexibler Partner sein.

Service-Orientierung

Mit der Vermietung von Büroflächen oder Ladengeschäften beginnt eine langfristige Kundenbeziehung. Die Basis dafür wird allerdings schon früher gelegt, bei den ersten Kundengesprächen, der Evaluation der idealen Liegenschaft und der professionellen Abwicklung des Vermietungsprozesses. Darauf folgt die umfassende Unterstützung beim Ausbau und Bezug. Aufgabe unserer Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter sowie Hauswarte vor Ort ist es sodann, neue Kundenbedürfnisse frühzeitig zu erkennen, proaktiv zu unterstützen und die nötigen Massnahmen zu ergreifen. **Einzigartig in der Branche bieten wir all diese Dienstleistungen aus eigener Hand.**

Um einerseits die Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter erkennen und diese andererseits für Themen wie Klimawandel sensibilisieren zu können, ist gute Kommunikation essentiell. Die Erarbeitung und Analyse der **«Customer Journey Map»** im Jahr 2019 hat zur Identifikation von verschiedenen Bereichen beigetragen, die Potential für Effizienz- und Qualitätssteigerung sowie bessere Kommunikation bieten. Unser Fokus lag spezifisch bei den Momenten im Prozess, in denen wir die Entscheidung der Kunden aktiv positiv beeinflussen können. Dabei wurde immer auch der Faktor Nachhaltigkeit einbezogen. Eine wichtige Basis für eine langfristige Beziehung ist die Voraussetzung, dass die Mietflächen perfekt für die Mieterinnen und Mieter geeignet sind. Dies ist im Sinne beider Parteien, aber auch im Sinne der Umwelt, weil teure und energieaufwändige Umzugsaktionen entfallen. Folgende Themengebiete werden wir in Zukunft prioritär angehen:

- **Vermehrte Digitalisierung in der Vermarktung:** Dies optimiert Prozesse durch mehr Transparenz, Effizienz und verbesserte Unterstützung bei der Suche nach dem idealen

Objekt. Anstrengungen laufen zum Beispiel in den Bereichen elektronisches Vermietungsdossier, 3D-Visualisierung und elektronischer Mietvertrag.

- **Effiziente und Kompetente Unterstützung:** Dank unserer eigenen Bewirtschaftung haben wir eine einzigartige Nähe zu unseren Mieterinnen und Mietern. Auch in der Bewirtschaftung wird vermehrt auf Digitalisierung gesetzt, um schneller und gezielter auf Bedürfnisse reagieren zu können. Ein Pilotversuch mit einer App zur Erfassung von Mieteranliegen hat erste positive Resultate gezeitigt.
- **Green Lease:** Wir wollen unsere Mieterinnen und Mieter stärker für Nachhaltigkeit sensibilisieren und sie verstärkt in unsere Anstrengungen einbeziehen, zum Beispiel in den Bereichen Energieoptimierung und Wassersparen. Im zweiten Halbjahr haben mit einem grossen Mieter Diskussionen geführt über eine formellere Festlegung der Ambitionen im Bereich Nachhaltigkeit, welche auf beiden Seiten bestehen. Da in der Schweiz keine offiziellen Vorlagen für einen grünen Mietvertrag – einen sogenannten «Green Lease» – bestehen, haben wir selber einen Green Lease-Nachtrag zum Mietvertrag erarbeitet. 2021 werden wir versuchen, diese Diskussionen auch mit anderen Mieterinnen und Mietern aufzunehmen. Die Resultate aus der Mieter-Befragung (siehe Fokus-Thema Seite 201) lassen darauf schliessen, dass eine solche Bereitschaft auf Seiten der Mieterschaft besteht.

Wohlbefinden der Mieterinnen und Mieter

Unsere Mieterinnen und Mieter sollen sich in unseren Gebäuden wohl fühlen, damit sie produktiv und erfolgreich ihre Geschäftstätigkeit ausüben können. Dazu gehört ein angenehmes Raumklima und eine geeignete Infrastruktur, die effizientes Arbeiten, aber auch die Pflege sozialer Kontakte ermöglicht und eine gute Work-Life-Balance unterstützt. Auch die Gewährleistung der Sicherheit ist wichtig.

Die im Spätherbst 2020 durchgeführte Mieterbefragung hat gezeigt, dass als Folge der Corona-Krise Ansprüche an Hygienemassnahmen stark gestiegen sind. Der höhere Stellenwert von Hygiene ist nicht immer einfach vereinbar mit Trends wie Desk-Sharing oder dem Ruf nach mehr

Gemeinschaftsflächen. Ansprüche wie erhöhter Luftaustausch oder das Öffnen von Fenstern können sich wiederum nachteilig auf Anforderungen an die Energieeffizienz auswirken. Durch Kommunikation versuchen wir, unseren Mieterinnen und Mietern diese Zielkonflikte aufzuzeigen und die richtigen Prioritäten zu setzen, um ihre Zufriedenheit und ihr Wohlbefinden zu gewährleisten.

Um uns noch stärker nach den Mieterbedürfnissen ausrichten zu können, haben wir unsere Kapazitäten im Mieterausbau weiter verstärkt und sie im Oktober 2020 in unsere **neue Einheit Business Development** übergeführt. Diese Einheit versteht sich als interner und externer Dienstleister und arbeitet abteilungsübergreifend und interdisziplinär. Dies ermöglicht es, Nachhaltigkeitsüberlegungen wie Ressourceneffizienz oder Wohlbefinden, Gesundheit und Sicherheit schon früh in die Planung von Mieterausbauten einzubeziehen. Die

Einheit soll auch Trendanalysen durchführen und Innovationen testen. So macht sich das Team beispielsweise Gedanken zur optimalen Anordnung der verschiedenen Zonen innerhalb des Büros, damit das Büro auch in einer Pandemie-Situation uneingeschränkt nutzbar bleibt. Wir haben unsere eigenen Büros auf «Covid-Tauglichkeit» getestet und in Zusammenarbeit mit einem externen Dienstleister einen sogenannten «Healthcheck» für Büros und Läden erarbeitet, der bei Bedarf auch unseren Mieterinnen und Mietern angeboten werden kann. Berücksichtigt werden dabei das Layout und die Ausstattung des Büros oder des Ladens, die Haustechnik, das Facility Management und die Reinigung, aber auch die Massnahmen, die auf Mieterseite in Bezug auf Verhalten, Ausrüstung und Arbeitszeitorganisation umgesetzt werden können.

[Soziale Kennzahlen S. 217:](#)

[G&U-Überprüfung und Anzahl Vorfälle](#)

Fokus-Thema: Vertiefung auf Nachhaltigkeit bei Mieter-Befragung

Im Herbst 2020 haben wir eine Befragung unter den grösseren Mieterinnen und Mietern durchgeführt und die Zufriedenheit mit dem Mietverhältnis allgemein abgefragt, aber auch spezifisch in Bezug auf Objekt, Hauswartung und Betreuungs-Qualität der Bewirtschaftung. Vertieft wurde nach Bedürfnissen zu Mietfläche, Nachhaltigkeit, Digitalisierung und zukünftige Services gefragt. Die Zufriedenheit ist im Vergleich zur Umfrage 2017/18 gestiegen.

Um die Bedürfnisse im Bereich Nachhaltigkeit besser identifizieren zu können und das Interesse an Massnahmen zu eruieren, haben wir in der diesjährigen Mieter-Befragung erstmals einen grossen Block dazu eingebaut. Die Befragung ergab grosses Interesse am Thema Nachhaltigkeit. Die erfassten Angaben sind allerdings nicht repräsentativ für die ganze Mieterschaft.

Von den befragten Mietern verfolgen 80% bereits eine konkrete Nachhaltigkeitsstrategie. Über 80% sind positiv gegenüber verbessertem Datenaustausch eingestellt und befürworten es, die

gegenseitigen Nachhaltigkeitsambitionen formell festzuschreiben. Auch bezüglich Massnahmen zur Energieeffizienz und Bezug von erneuerbarem Strom besteht grosse Offenheit, wobei laut Befragten schon viel umgesetzt wurde.

Auch ein nachhaltiges Gebäudekonzept erscheint zwei Dritteln der befragten Mieter wichtig oder sehr wichtig. 48% der befragten Mieter geben an, sie wären sogar bereit, dafür höhere Kosten in Kauf zu nehmen. Über einem Drittel scheint es von Bedeutung zu sein, dass solche Gebäude nach einem nachhaltigen Gebäudelabel zertifiziert sind. Ob wirklich das Label ausschlaggebend ist oder einfach das Vorhandensein eines hohen Standards, muss im Nachgang genauer untersucht werden. Weiter stehen auch Abstellplätze für Fahrräder und Ladesäulen für E-Mobilität weit oben auf der Liste.

Im Jahr 2021 werden wir die detaillierten Antworten aus der Mieterbefragung genauer analysieren und Rückfragen stellen, um verschiedene Ansprüche besser zu verstehen. Aus der Umfrage ist jedenfalls klar ersichtlich, dass eine verstärkte Kooperation bezüglich Nachhaltigkeit durchaus erwünscht ist.



Gian-Marco Hosang, PSP Swiss Property – Projektleiter Business Development (Mieterausbau)

«Die Liegenschaft Steinentorberg in Basel ist das Musterbeispiel einer gelungenen Sanierung. Wir haben mit einem überzeugenden Gesamtkonzept, das wir trotz teilweise holprigem Weg durchgezogen haben, ein super Ergebnis erreicht. Unter Einhaltung sämtlicher Vorgaben und Termine haben wir ein flexibles Raumkonzept mit Open Space, Kombi-Büros und frei skalierbaren Konferenzräumen entworfen, das der Mieter mit wenig Aufwand an seine Bedürfnisse anpassen kann. Unser Produkt ist nachhaltig und hat überzeugt. Ein Jahr nach dem Umbau ist die Liegenschaft voll vermietet.»

Auf dem Foto Thomas Kraft, PSP Swiss Property – Asset Manager Liegenschaft Steinentorberg und Gian-Marco Hosang

Andreas Widmer, Westhive – Gründer & Partner

«Ich bin ein Züri West-Kind, seit ich denken kann. Das pulsierende Leben, die Weltoffenheit des Quartiers und die vielen Branchen, in denen Neues, Kreatives entsteht – dieser Mix hat mich immer fasziniert. Als Pioniere für Co-Working sind wir an der Hardturmstrasse genau am richtigen Ort. Das Gebäude bietet eine flexible Raumaufteilung, der Mix von Leben und Arbeiten stimmt. PSP Swiss Property hat uns von Anfang an ganz unbürokratisch unterstützt. Ihr Vertrauen war und ist uns sehr wichtig.»





Nicolas Martin, On – Head of Retail Expansions & Office Spaces

«Im kommenden Jahr wird On die On Labs eröffnen – einen neuen Campus, der unsere wachsenden Teams unter einem Dach in Zürich-West zusammenführt! ATMOS bietet uns diese Möglichkeit. Getreu dem Geist von On wird es eine Umgebung sein, die niemals stillsteht – ein Zentrum für Kreativität und Technologie, in dem Ideen schnell umgesetzt werden. PSP Swiss Property hat diese Vision verstanden.»



Tobias Bischoff, tiny Fish

«Im August 2020 haben wir tiny fish lanciert. Kein idealer Zeitpunkt, aber die Möglichkeit, am Bleicherweg einen zweiten Standort eröffnen zu können, hat uns die Entscheidung einfach gemacht. Qualitativ hochwertiges Sushi zu fairen Preisen, nachhaltig produziert und täglich frisch – damit haben wir PSP Swiss Property überzeugt. Ihr Vertrauen in unser Geschäftsmodell und die offene, ehrliche Zusammenarbeit schätzen wir als junges Unternehmen sehr.»

Auf dem Foto Tobias Bischoff und Yurany Murillo, PSP Swiss Property – Vermarkterin

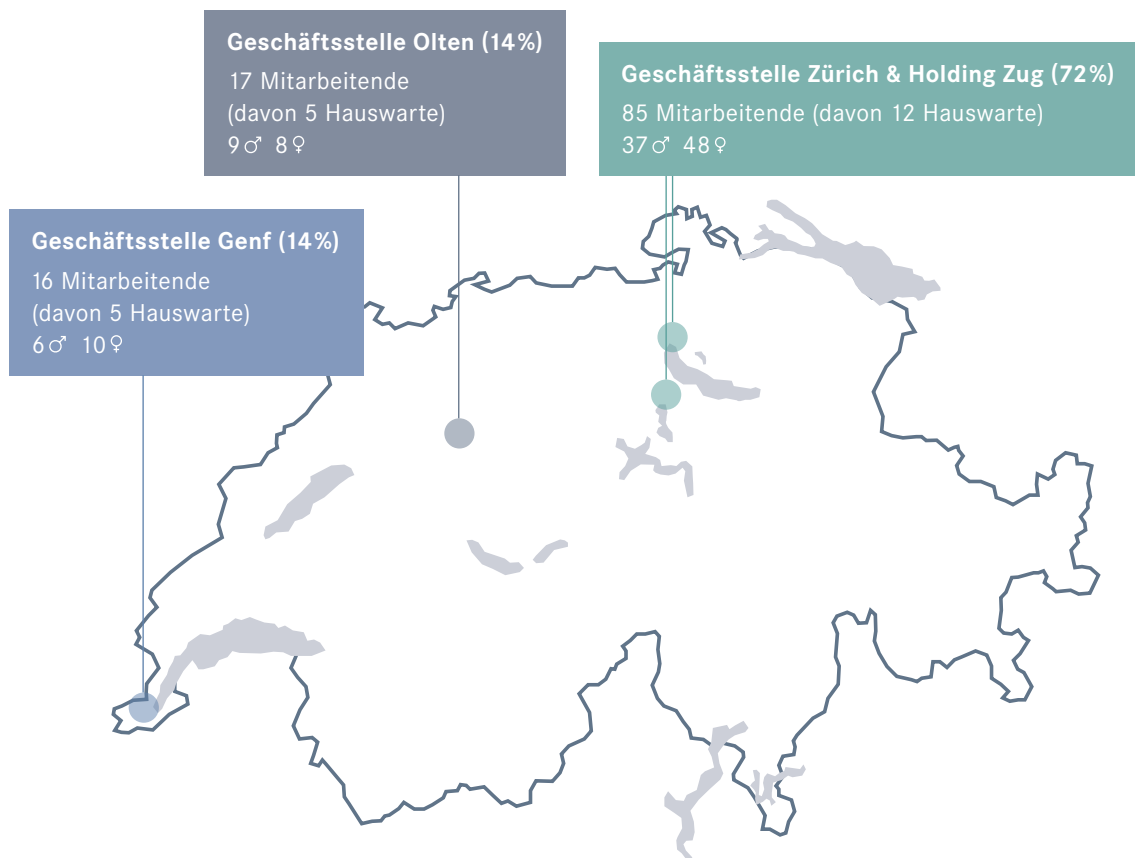
Mitarbeitende

Gut ausgebildete, kompetente und motivierte Mitarbeitende sind der entscheidende Faktor für den Erfolg unseres Unternehmens. Sie setzen sich tagtäglich für die Anliegen unserer Mieterinnen und Mieter ein und sorgen dafür, dass wir die hochgesteckten Ziele der Zukunft erreichen können.

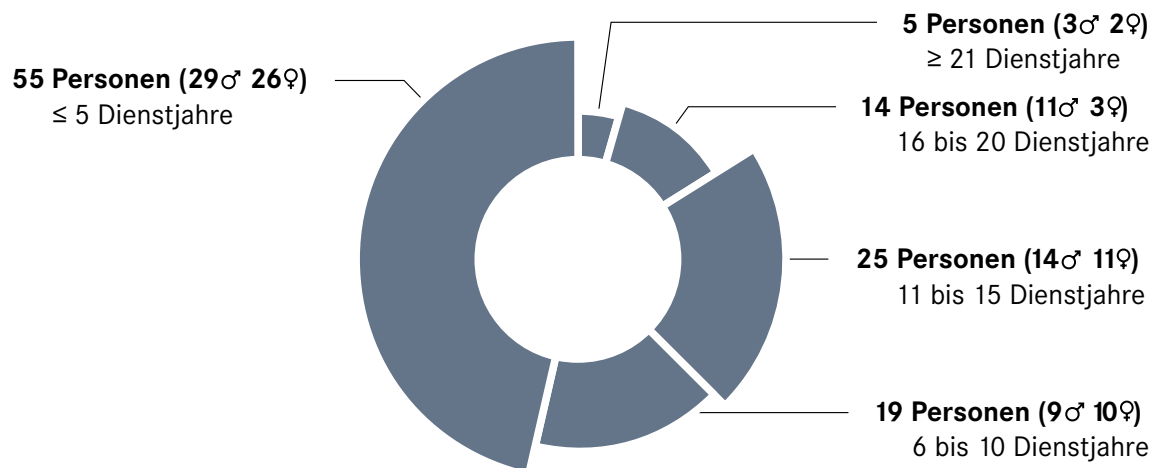
Ende 2020 waren 118 Mitarbeitende bei PSP Swiss Property tätig, davon 22 Hauswarte (Ende 2019: 119 Mitarbeitende, davon 25 Hauswarte). Die Hauswarte arbeiten objektbezogen und werden durch die Bewirtschaftungseinheit der Gruppengesellschaft PSP Management AG geführt. Details zu unserer operativen Organisation finden sich auf unserer Website.

www.psp.info/operative-organisation

Der Arbeitsmarkt stellt nicht nur den Immobilienmarkt vor zahlreiche Herausforderungen. Je nach Generation unterscheiden sich auch die Bedürfnisse der verschiedenen Anspruchsgruppen merklich. Wir tragen diesem Umstand Rechnung, indem wir ein attraktives, sicheres und abwechslungsreiches Arbeitsumfeld mit flexiblen Arbeitsplätzen und freundlichen Besprechungs- und Begegnungszonen bieten, das die Motivation unserer Mitarbeitenden steigert und Leistungen von hoher Quali-



Dienstjahre der Mitarbeitenden



tät möglich macht. Im Weiteren investieren wir viel in die fachliche und persönliche Weiterentwicklung der Mitarbeitenden. Unsere Geschäftsleitung legt grossen Wert auf kurze Kommunikationswege und Austausch über alle Hierarchiestufen hinweg. Dies ist dank der kleinen und stabilen Mitarbeiteranzahl sehr gut möglich. Zusammenarbeit, interdisziplinärer Austausch sowie eigenverantwortliches Handeln werden so gefördert, was unsere Mitarbeitenden sehr schätzen.

Wie bereits im Geschäftsbericht 2019 publiziert, wurde PSP Swiss Property Ende 2019 als «Great Place to Work®» zertifiziert. Diese Zertifizierung steht für eine hervorragende Arbeitsplatzkultur. Die Umfrage ermittelte die Arbeitsplatzkultur und Arbeitgeberattraktivität entlang von fünf Dimensionen: Glaubwürdigkeit, Respekt, Fairness, Stolz und Teamgeist – dies sind Werte, die uns wichtig sind und die wir leben wollen. Die Resultate wurden in der Unternehmung kommuniziert, und die Führungskräfte haben mit den Mitarbeitenden mögliche Handlungsfelder definiert sowie entsprechende sinnvolle Massnahmen umgesetzt.

www.psp.info/werte

Dank des sehr guten Resultats der Mitarbeitendenbefragung qualifizierten wir uns 2020 zusätzlich für die Teilnahme am Wettbewerb der «Besten Arbeitgeber der Schweiz» in der Kategorie Medium (50–250 Mitarbeitende). Im Mai 2020 wurden wir mit dem 8. Platz in der Kategorie der besten mittelgrossen Unternehmungen in der Schweiz ausgezeichnet.



Unternehmenskultur

Mit unserer offenen Unternehmenskultur legen wir die Basis dafür, dass wir gegenüber allen unseren Anspruchsgruppen Vertrauen schaffen, Sicherheit vermitteln und mit optimalen Lösungen überzeugen können. Unsere Grundsätze zu Arbeitsrechten und -pflichten sind auch im 2019 veröffentlichten **Verhaltenskodex** wiedergegeben.

Arbeitsplatzkultur und Kommunikation

Wir bieten ein attraktives und abwechslungsreiches Arbeitsumfeld, das die Motivation steigert und Leistungen von hoher Qualität möglich macht. Eine **offene Gesprächskultur, flache Hierarchien und unsere überschaubare Grösse** erlauben uns, Ideen, Informationen und Anliegen effizient auszutauschen und zu diskutieren. Im Rahmen der kollaborativen Unternehmensführung sollen möglichst viel Verantwortung und Kompetenzen an die Mitarbeitenden übertragen werden.

Wir begrüssen den unkomplizierten und interdisziplinären Austausch von Informationen und Ideen unter unseren Mitarbeitenden. Dafür wollen wir Denk- und Arbeitsräume schaffen, die im Übrigen auch Mitarbeitende mit Geschäftspartnern auf unkomplizierte Weise zusammenbringen können. Unser sogenanntes «Collaboration Lab» am Standort Zürich wird rege für den Austausch genutzt. Das Collaboration Lab bietet auf 400 m² flexibel einsetzbare Tische, Arbeitsplätze und Lounges, die über modernste Audio- und Videotechnik für Präsentationen verfügen. Fotos auf unserer Website vermitteln einen Einblick in unsere Zonen für Kollaboration und Begegnung.

Die im Herbst 2019 durchgeführte Mitarbeitendenbefragung hat bestätigt, dass unsere Führungskräfte unkompliziert im Umgang und offen für Dialog sind und ihre Versprechungen einhalten. Wir informieren alle Mitarbeitenden zeitnah über wichtige Geschäftsvorfälle und Interna (z.B. Personalinformationen und organisatorische Veränderungen) in Deutsch und Französisch. Im Sinne einer guten innerbetrieblichen Vernetzung werden die Mitarbeitenden anlässlich der Quartalsberichterstattung regelmässig über aktuelle Themen, Entwicklungen und Ziele der Gesellschaft sowie

über den aktuellen Geschäftsgang des Unternehmens informiert.

Unsere offene Unternehmenskultur soll allen Mitarbeitenden Vertrauen und Sicherheit vermitteln. Unser Miteinander lebt von gegenseitiger Wertschätzung sowie Respekt, Loyalität und Verantwortung. Über die Hälfte der Mitarbeitenden sind länger als 5 Jahre bei uns angestellt.

[Soziale Kennzahlen S. 216: Fluktuation](#)

Chancengleichheit und Diversität

Nur durch gleiche Chancen für alle und eine diverse Mitarbeiterschaft können wir die Erfahrungen und Perspektiven aller Mitarbeitenden gleichermaßen als Quelle von Innovation, Problemlösungsfähigkeit und Leistungsbereitschaft optimal nutzen. Die Immobilien- und Baubranche ist traditionell männerdominiert. Deshalb ist Geschlechtergleichheit ein wichtiges Thema für uns. Aber auch die Herausforderungen des demographischen Wandels in der Schweiz nehmen wir sehr ernst: Eine wachsende Gruppe von älteren Arbeitnehmenden wird einer vergleichsweise kleineren Anzahl jüngerer Berufstätiger gegenüberstehen. Sowohl jüngere wie auch ältere Mitarbeitende werden künftig vermehrt bereit sein müssen, gegenseitig von ihren Erfahrungen und ihrem Wissen zu profitieren. Alle Mitarbeitenden haben bei uns dieselben Chancen. Wir dulden keinerlei Diskriminierung aufgrund von Nationalität, Geschlecht, sexueller Orientierung, Alter, Religion oder Weltanschauung.

Mit 52 im Unternehmen tätigen **Frauen** lag ihr Anteil 2020 bei 44%. Das Geschlechterverhältnis ist nicht ganz ausgeglichen, da die Verteilung in verschiedenen Bereichen unterschiedlich ausfällt. Während in der Bewirtschaftung das Geschlechterverhältnis ziemlich ausgeglichen ist, sind Frauen in den Bereichen Bau und Hauswartung untervertreten. Es ist eher unwahrscheinlich, dass der Frauenanteil in der Hauswartung in den nächsten Jahren merklich ansteigen wird. Im Bau hingegen ist ein Trend festzustellen. Im Berichtsjahr konnten wir im Team Energie- und Gebäudetechnik eine weitere Frau als Bauherren- und Eigentümervertreterin mit Fokus auf Facility Management gewinnen. Bei der Personalgewinnung achten wir

stets darauf, geschlechter- und altersdurchmischte Teams zu formieren. Verdiente Mitarbeitende können auch über das Pensionsalter hinaus beschäftigt werden, zum Beispiel mit einem Teilzeitpensum oder auf Stundenbasis.

[Soziale Kennzahlen S. 216: Geschlechterverteilung](#)

Mitarbeitendenförderung und -bindung

Ausbildung und Weiterbildung ist nicht nur Sache des Staates oder der Privatpersonen. Auch Unternehmen müssen Verantwortung übernehmen, Menschen weiterzubilden und sie darin zu unterstützen, ihr Potential auszuschöpfen. Dieser Verantwortung sind wir uns bewusst und nehmen sie sehr ernst. Schlussendlich profitieren auch wir von gut ausgebildeten, motivierten Mitarbeitenden.

Anstellung

Wir suchen Menschen, die zu unserer Unternehmenskultur passen und sich mit unseren Werten identifizieren. Dies setzt Fachkompetenz und Leistungsbereitschaft, aber auch eine hohe Service- und Kundenorientierung sowie Sozialkompetenz voraus. Wir legen Wert auf eine sorgfältige Einführung aller neuen Mitarbeitenden in unsere Organisation. Im Berichtsjahr 2020 haben 9 Mitarbeitende eine neue Stelle angetreten. Die Einführung während des Lockdowns war eine besondere Herausforderung. Dank intensiver Kommunikation ist uns die Integration aller neuen Mitarbeitenden auch

in diesem Pandemie-geprägten Jahr trotz aller Einschränkungen sehr gut gelungen.

[Soziale Kennzahlen S. 216: Neuanstellungsrate und Fluktuation](#)

Beurteilung und Entwicklung

Personalgespräche zwischen Vorgesetzten und Mitarbeitenden finden regelmässig im Sinne von Standortbestimmungen, mindestens aber einmal im Jahr statt. Sie geben unseren Mitarbeitenden wichtiges Feedback zu ihrer Arbeit sowie ihrem Verhalten und definieren ihren Beitrag zur Zielerreichung im Unternehmen. Es ist uns ein Anliegen, dass sich Mitarbeitende innerhalb unseres Unternehmens weiterentwickeln können, zum Beispiel durch einen Wechsel in eine andere Abteilung oder durch die Übernahme einer neuen Funktion. 2020 fanden einige solcher Wechsel statt.

[Soziale Kennzahlen S. 216: Leistungsbeurteilungen](#)

Aus- und Weiterbildung

Wir fördern die fachlichen und sozialen Kompetenzen der Mitarbeitenden und unterstützen sie in ihrer beruflichen Entwicklung mit persönlichen Aus- und Weiterbildungen. Beliebt sind auch unsere internen Themen-Lunches («PSP Academy»), die wir regelmässig durchführen. An diesen Veranstaltungen werden aktuelle Geschäftsfälle aufgegriffen oder Themen und Trends präsentiert und diskutiert.

Auswahl der vielfältigen Ausbildungen, welche unsere Mitarbeitenden im 2020 absolviert haben.

MAS in Energie- und Ressourceneffizienz	CAS Entscheidung, Strategie und Digitalisierung	
CAS Digital Innovation & Business Transformation	Dipl. Techniker HF / Gebäudetechnik	
Introduction à l'Economie Immobilière SVIT	CAS in Marketing- & Corporate Communications	
Eidg. Fachausweis Bewirtschaftung	CAS Leadership	Professional Scrum Product Owner
ICT-System und Netzwerktechnik mit Eidg. Fachausweis	CAS in Immobilienmanagement	

Die externe Aus- und Weiterbildung umfasst Angebote in den Bereichen Immobilien, Informatik, Führung, Kommunikation, Rechnungswesen sowie Nachhaltigkeit. Da die Sprachkompetenz auch im lokalen Immobiliengeschäft immer wichtiger wird, bieten wir unseren Mitarbeitenden seit mehreren Jahren kostenfreie Kurse in Deutsch, Französisch und Englisch an. Diese können während der Arbeitszeit in den verschiedenen Geschäftsstellen besucht werden. Während des Lockdowns und in Zeiten, wenn unsere Mitarbeitenden im Home-Office arbeiten, fanden und finden diese Kurse bis auf Weiteres im Onlineunterricht statt.

2020 absolvierte jeder Mitarbeitende durchschnittlich 3.4 Tage interne oder externe Aus- oder Weiterbildungen. Dieser Wert ist leicht unter dem letztjährigen Wert, da aufgrund der Pandemie einige Ausbildungen entweder abgesagt oder verschoben wurden.

[Soziale Kennzahlen S. 216:](#)
[Ausbildung und Entwicklung](#)

Marktgerechte und faire Löhne

Wir zahlen marktgerechte Löhne, die wir aufgrund von Kriterien wie Ausbildung, Funktion und Stufe, Berufserfahrung und Leistungserbringung individuell festlegen. Alle Mitarbeitenden erhalten einen aufgrund des Geschäftsergebnisses bemessenen Bonus und profitieren von weiteren Vorteilen. Dazu gehören bezahlte Weiterbildungen und die Finanzierung der Unfallversicherungen sowie Krankentaggeldversicherung durch den Arbeitgeber. Durch die finanzielle Unterstützung der Mitarbeitenden für die Benützung der öffentlichen Verkehrsmittel leisten wir überdies einen zusätzlichen Beitrag im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit.

Für uns ist es selbstverständlich, allen Mitarbeitenden Chancengleichheit zu gewährleisten. Um die Lohngleichheit von Mann und Frau sicherzustellen, vergleichen wir die Löhne unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter regelmässig. Auch bei Einstellungen nehmen wir immer einen Lohnvergleich vor.

Lohnvergleichsanalyse

Mitte 2020 trat das revidierte Gleichstellungsgesetz in Kraft, das Unternehmungen mit mindestens 100 Mitarbeitenden verpflichtet, eine betriebsinterne Lohnvergleichsanalyse nach wissenschaftlichen und rechtskonformen Methoden durchzuführen (Art. 13 ff GIG). Dieses hat zum Ziel, die in der Schweizer Bundesverfassung angestrebte Lohngleichheit zwischen Frau und Mann in Unternehmungen zu analysieren und bei bestehenden sowie nicht erklärbaren geschlechterspezifischen Lohnunterschieden Anpassungen vorzunehmen.

Die Geschäftsleitung hat sich im Frühsommer dazu entschieden, diese Lohnvergleichsanalyse durchzuführen. Die Firma Comp-On hat uns bei der Durchführung der Analyse begleitet und unsere Lohndaten für die Standard-Analyse-Methode des Bundes aufbereitet und analysiert. Wie vom Gesetzgeber vorgesehen, wurde die formelle Überprüfung des Resultats durch das Revisionsunternehmen SGS³ überprüft. Im Juni 2020 wurde uns das «Fair-ON-Pay+»-Zertifikat ausgestellt. Dies bedeutet konkret, dass sich PSP Swiss Property als faire Arbeitgeberin auszeichnet und Lohngleichheit zwischen Frauen und Männern umsetzt.

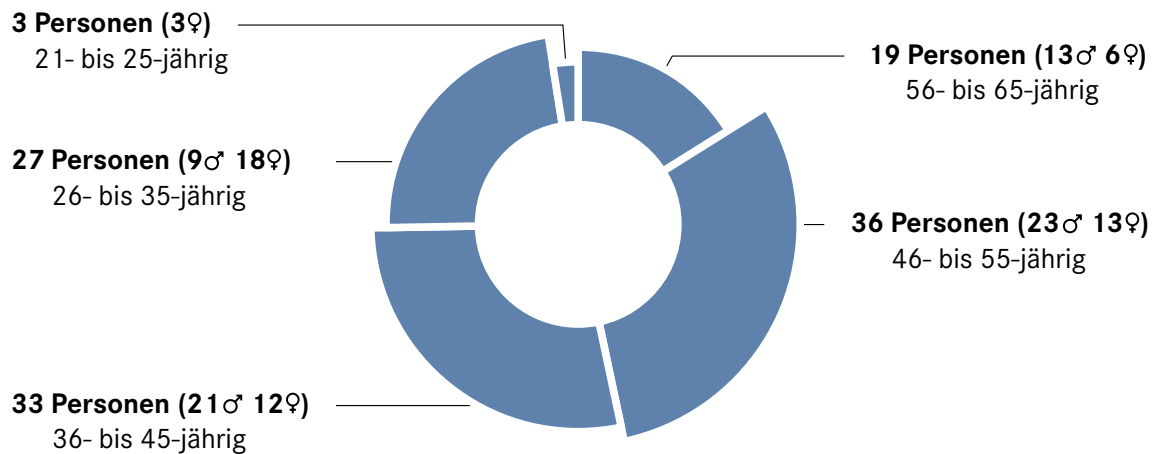
[Soziale Kennzahlen S. 216:](#)
[Lohnvergleich Geschlecht](#)



³ Die SGS (Société Générale de Surveillance SA) in der Schweiz ist einer der führenden Anbieter für Dienstleistungen in den Bereichen Prüfen, Testen, Verifizieren und Zertifizieren und beschäftigt schweizweit rund 200 Mitarbeitende in sechs Niederlassungen.

Alter der Mitarbeitenden

Das Durchschnittsalter aller Mitarbeitenden beträgt 42 Jahre, 44 Jahre bei den Männern und 40 Jahre bei den Frauen.



Mitarbeitendengesundheit und Wohlbefinden

Grosszügige, moderne Arbeitsräume, eine ansprechende Arbeitsumgebung und eine qualitativ hochstehende Infrastruktur sind bei uns selbstverständlich und schaffen beste Voraussetzungen zum Arbeiten. Für die physische und psychische Gesundheit ist jedoch auch wichtig, dass Mitarbeitende einen guten Ausgleich zwischen Arbeit, Familie, Freizeit und weiteren Pflichten haben. In unserer Mitarbeitendenumfrage haben wir für die gute Arbeitsumgebung, das Ermöglichen einer guten Work-Life-Balance und das Verständnis für verschiedene Lebenssituationen sehr gute Noten erhalten.

Gesundheit und Sicherheit

Wir wollen dazu beitragen, dass sich unsere Mitarbeitenden in unseren Gebäuden wohl fühlen und darin produktiv arbeiten können. Selbstverständlich stellen wir sicher, dass von unseren Gebäuden keine Gefahr für die Mitarbeitenden ausgeht (z.B. durch VOC-Emissionen aus Teppichen oder Sturzrisiken). Abgesehen von den ausserordentlichen Massnahmen, die durch die Covid-19-Pandemie nötig waren (siehe Fokus-Thema Seite 210), unterstützten wir die Gesundheit unserer Mitarbeitenden auch dieses Jahr mit verschiedenen Massnahmen.

Arbeitsplätze: Grosszügige, moderne Arbeitsräume, eine ansprechende Arbeitsumgebung und eine qualitativ hochstehende Infrastruktur sind bei uns selbstverständlich und schaffen beste Voraussetzungen zum Arbeiten. Im Sinne der strengen SUVA-Standards (Schweizerische Unfallversicherungsanstalt) stellen wir allen Mitarbeitenden zudem Schreibtische mit elektrischer Höhenregulierung und ergonomische Stühle zur Verfügung.

Ernährung: Alle Standorte verfügen über einen hellen Verpflegungsbereich. Beim Bezug der Produkte unterstützen wir wo immer möglich Schweizer Familienunternehmen oder unsere Mieterinnen und Mieter.

Fitness: Die in Zürich eingerichteten hauseigenen Fitnessräumlichkeiten werden von unseren Mitarbeitenden rege genutzt. Unsere Mitarbeitenden in Olten und Genf profitieren von Beiträgen an Fitness-Abos. PSP Swiss Property hat dieses Jahr das erste Mal an der schweizweiten Gesundheitsförderungsaktion «bike-to-work» teilgenommen. Da die Aktion Anklang fand (siehe auch Fotoseiten 212-213), werden wir diese im 2021 wiederholen.

Arbeitssicherheit und mentale Gesundheit: Im Bereich Arbeitssicherheit verfügen wir über die entsprechenden Notfallkonzepte, organisieren die vorausgesetzten Kurse (Erste-Hilfe-Kurse, Defibrillator, Brand) und führen regelmässig Übungen mit dem gesamten Personal durch. Ferner bieten wir

Fokus-Thema: Umgang mit Covid-19

Die Covid-19-Pandemie hat die Gesellschaft, aber auch uns als Unternehmen im Jahr 2020 vor einige Herausforderungen gestellt. Im Vordergrund stehen die Gesundheit unserer Mitarbeitenden und der Bevölkerung, die Sicherstellung der operativen Organisation sowie die Kommunikation und Interaktionen mit unseren Mietern, Geschäftspartnern und gegebenenfalls Behörden. Seit Februar 2020 werden die Entwicklungen in einem kleinen Krisenstab regelmässig diskutiert und die entsprechenden Massnahmen getroffen, kommuniziert und umgesetzt.

Hygiene- und Sicherheitsmassnahmen: Regelmässig wurde und wird auch weiterhin über die neuesten Vorgaben und Empfehlungen des Bundesamts für Gesundheit (BAG) informiert sowie über die Massnahmen, die PSP daraus ableitet. Schon ab Februar 2020 stellen wir in allen Geschäftsstellen Desinfektionsmittel zur Verfügung und haben Social Distancing-Regeln eingeführt. Um eventuellen Verbesserungsbedarf in Bezug auf Ansteckungsrisiken identifizieren zu können, haben wir für unsere Geschäftsstellen einen «Healthcheck» durchführen lassen. Daraufhin wurden weitere Massnahmen in den Bereichen Hygiene-ausrüstung, Hinweise und Layout umgesetzt.

Arbeitsplatz-Ausstattung im Home-Office: Rund 80% der Mitarbeitenden arbeiteten in der Lock-down-Zeit im Home-Office. Obwohl die Möglichkeit für Home-Office bei PSP Swiss Property schon seit längerem besteht, war die drastische Umstellung für die meisten Mitarbeitenden eine neue Erfahrung. Dank hervorragender IT-Unterstützung hat dies technisch bestens geklappt. Um angenehmes und effizientes Arbeiten zu ermöglichen, haben wir wo nötig Mitarbeitende zusätzlich zum Laptop unbürokratisch mit Bildschirmen, Tastatur und zusätzlicher Infrastruktur ausgerüstet.

Vermittlung von Sicherheit und Vertrauen: In den regelmässig stattfindenden Kommunikationen war die Geschäftsleitung sehr darauf bedacht, Sicherheit zu vermitteln, die Mitarbeitenden zu ermutigen und Verständnis für die herausfordernden Familien- und Arbeitssituationen aufzubringen.

Dank unserer guten Firmenkultur haben die Mitarbeitenden die herausfordernde Zeit bisher gut überstanden. Die Erfahrungen mit dem Arbeiten im Home-Office waren grundsätzlich positiv. In dieser Zeit eingeführte Arbeitsmethoden und erarbeitete Kompetenzen im Bereich Digitalisierung werden auch nach Überwindung der Pandemie nützlich sein. Trotzdem betrachten wird das Büro nach wie vor als wichtigen Ort, an dem unsere Firmenkultur und unsere Werte am besten vermittelt und gelebt werden können.

unseren Mitarbeitenden die Möglichkeit, sich bei persönlichen oder beruflichen Fragen anonym von externen Fachpersonen kostenlos Rat einzuholen. Für mögliche belastende Krisensituationen haben wir seit Anfang 2020 einen Vertrag mit einer Care-Organisation, die uns bei der Bewältigung unterstützen könnte.

Im neuen Geschäftsjahr möchten wir die physische und psychische Gesundheitskompetenz unserer Mitarbeitenden weiter stärken und unser Angebot ausbauen.

[Soziale Kennzahlen S. 216:
Verletzungsrate, Rate der Ausfalltage](#)

Work-Life-Balance

Wir tragen einerseits eine Verantwortung für das Wohlergehen unserer Mitarbeitenden bei der Arbeit, aber auch für die Herausforderung, Beruf und Privatleben miteinander in Einklang zu bringen. Ausgeglichenheit ist wichtig für die persönliche Entwicklung und stärkt die physische und psychische Gesundheit und das allgemeine Wohlbefinden. Gerade die jüngere Generation erachtet flexible Arbeitszeiten, modernste Arbeitsplätze, neueste Technologien und Mitspracherechte als selbstverständlich. Diesem Megatrend «New Work», bei welchem die Potentialentfaltung des Individuums im Mittelpunkt steht, möchten wir als Arbeitgeber soweit wie möglich ebenfalls Rechnung tragen. Entsprechend können wir flexible Arbeitszeitmodelle mit Teilzeitarbeit, Teilzeitpensen nach der Pensionierung, eine Weiterbeschäftigung auf Stundenbasis oder Frühpensionierungen anbieten.

2020 waren 28 Mitarbeitende in Teilzeit angestellt, was einem Anteil von rund 24% entspricht. Sechzehn weibliche und ein männlicher Mitarbeitender ohne Rang sowie neun weibliche und zwei männliche Kadermitarbeitende hatten einen Teilzeitvertrag.

2018 haben wir die sogenannte «Jahresarbeitszeit» für alle Mitarbeitenden und Hauswarte eingeführt. Damit wollen wir eine flexible Arbeitszeitgestaltung möglich machen. Auf diese Weise tragen wir Schwankungen der Arbeitsbelastung und den unterschiedlichen Bedürfnissen der Mitarbeitenden Rechnung. Wir können so einerseits die betriebliche Effizienz steigern, andererseits aber auch die Zeitautonomie der Mitarbeitenden für eine bessere Vereinbarkeit von Familie, Freizeit und Beruf erhöhen.

Seit 2020 beträgt der Ferienanspruch für alle Mitarbeitenden mindestens fünf Wochen, d.h. 25 Tage pro Jahr. Das gesetzliche Minimum in der Schweiz beträgt vier Wochen, d.h. 20 Tage pro Jahr.

[Soziale Kennzahlen S. 216: Abwesenheitsrate](#)

Nadja Müller – Rezeptionistin Geschäftsstelle Zürich

«Vorletztes Jahr hatte ich die schwerste Zeit in meinem Leben. Ich kann von Glück reden, dass ich wieder auf die Beine – oder besser: aufs Velo – kam. Was für ein tolles Gefühl, den Fahrtwind im Gesicht zu spüren und wieder frei atmen zu können! Als ich letztes Jahr mit einem PSP-Team an der Bike to Work-Challenge teilnahm, spürte ich wieder pure Lebensfreude. Ich bin so glücklich, dass ich dazu motiviert wurde. Nun habe ich sogar ein wundervolles Velo zum Geburtstag bekommen.»



Margrith Rupp – Leiterin Personal

«Dieses Jahr ist uns wieder einmal bewusst geworden, wie wichtig das Thema Gesundheit für uns alle ist. Die physische, aber auch die psychische. Die Kommunikation untereinander spielt dabei ebenfalls eine entscheidende Rolle. Gerade wenn wir im Home-Office arbeiten, dürfen wir nicht vergessen, wie wichtig der zwischenmenschliche Austausch ist. Da sind besonders die Vorgesetzten in der Pflicht. Es gibt zahlreiche Möglichkeiten, täglich einmal Kontakt mit den Mitarbeitenden zu haben – zu virtuellen Kaffeepausen einladen, per Skype Pendenzen und Traktanden besprechen oder einfach mal nachfragen, wie es zu Hause läuft.»





Angelika Waibl – Projektmanagerin Facility Management

«Anfang Mai 2020, mitten im Lockdown, habe ich meine Stelle bei der PSP Swiss Property angetreten. Am ersten Tag stand zu meiner Freude ein wunderschöner Blumenstraus auf dem Tisch. Ich sah immer wieder neue Gesichter, die mir beim Einarbeiten ihre Hilfe anboten und viel Glück wünschten. Wertvolle Tipps erhielt ich auch online, da viele meiner neuen Arbeitskollegen noch im Home-Office waren. Mittlerweile weiss ich, dass dieses Interesse ehrlich ist. Bei PSP Swiss Property ist niemand eine Nummer, sondern ein Mensch.»



Martin Raymann – Spezialist Energie und Gebäudetechnik / Sicherheitsbeauftragter

«Beim Lockdown im letzten Frühling ging alles ganz schnell. Von einem Tag auf den andern war Home-Office angesagt. Um meine Kolleginnen und Kollegen dabei so gut wie möglich zu unterstützen, haben wir ihre Arbeitsplätze kurzerhand abgebaut und ihnen Bildschirme, Tastaturen und Mäuse frei Haus geliefert. Inbegriffen im Service war auch der vergessene Turnschuh aus dem Fitnessraum, der auf keinen Fall fehlen durfte.»

Kennzahlen

EPRA Nachhaltigkeitskennzahlen – Umwelt

Die nachfolgende Tabelle enthält die umweltbezogenen Kennzahlen für 2019 und 2020. Die Kennzahlen, welche nach dem EPRA sBPR-Standard rapportiert werden, sind mit dem jeweiligen EPRA-Code versehen. Die mit gekennzeichneten Informationen zu 2020 wurden extern durch die Ernst & Young AG einer Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen.

EPRA-Code	Einheit	Indikator	Geltungsbereich
Energie			
Elec-Abs, Elec-LfL		Elektrizität	Für Allgemeinflächen, Kühlung, Lüftung
			Exklusiv für Mieter gemessen
			Total Eigentümer-bezogene Elektrizität
			Anteil Eigentümer-bezogene Elektrizität aus erneuerbaren Quellen¹
DH&C-Abs, DH&C-LfL	kWh	Fernwärme und -kälte	An Mieter weitergegebene Wärme
			Exklusiv für Mieter gemessen
			Total Eigentümer-bezogene Fernwärme und -kälte
			Anteil Eigentümer-bezogene Fernwärme und -kälte aus erneuerbaren Quellen
Fuels-Abs, Fuels-LfL		Brennstoffe (Öl/Gas)	An Mieter weitergegebene Wärme
			Exklusiv für Mieter gemessen
			Total Eigentümer-bezogene Brennstoffe
			Anteil Eigentümer-bezogene Brennstoffe aus erneuerbaren Quellen
		Energie Total	Total Eigentümer-bezogene Energie²
			Anteil Eigentümer-bezogene Energie aus erneuerbaren Quellen
Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen)			
GHG-Dir-Abs		Direkt	Scope 1
GHG-Indir-Abs	Tonnen CO ₂ e	Indirekt	Scope 2
			Scope 3
		Total	Scope 1, Scope 2, Scope 3
Wasser			
Water-Abs, Water-LfL	m ³	Wasser	An Mieter weitergegebenes Wasser
			Exklusiv für Mieter gemessen
			Total Eigentümer-bezogenes Wasser
Spezifisch			
Energy-Int	kWh/m ²	Energie-Intensität	Eigentümer-bezogene Energie ³
Water-Int	m ³ /m ²	Wasser-Intensität	Eigentümer-bezogenes Wasser
GHG-Int	kg/m ²	THG-Intensität	Scope 1, Scope 2
Zertifizierte Gebäude			
Cert-Tot	7 Gebäude oder 8.3% der Mietfläche (in % der gesamten vermietbaren Fläche) sind zertifiziert (LEED und Minergie)		

1 Die Emissionen werden anhand von marktbasierter Emissionsfaktoren berechnet.

2 Diese Kennzahlen sind nicht heizgradtagbereinigt. Der heizgradtagbereinigte absolute Energieverbrauch für 2019 und 2020 ist 79 083 039 kWh resp. 76 474 438 kWh. Der heizgradtagbereinigte «like-for-like»-Energieverbrauch für 2019 und 2020 ist 77 725 921 kWh resp. 73 691 553 kWh.

3 Diese Kennzahlen sind nicht heizgradtagbereinigt. Die heizgradtagbereinigte Energieintensität für 2019 und 2020 ist 88.833 kWh/m² resp. 83.755 kWh/m².

EPRA Nachhaltigkeitskennzahlen – Sozial

Mitarbeitende

Die nachfolgende Tabelle enthält die Kennzahlen für 2019 und 2020, die sich auf soziale Aspekte beziehen. Die Kennzahlen sind mit dem jeweiligen EPRA-Code versehen. Die Hauswarte arbeiten objektbezogen und werden durch die Bewirtschaftungseinheit der PSP Management AG geführt. Die mit gekennzeichneten Informationen zu 2020 wurden extern durch die Ernst & Young AG einer Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen.

EPRA-Code	Einheit	Indikator	Geltungsbereich	Kennzahl	
				2019	2020
Diversität					
Diversity-Emp	% der Mitarbeitenden	Geschlechterverteilung	Verwaltungsrat	86% ♂ / 14% ♀	88% ♂ / 12% ♀
			Geschäftsleitung	100% ♂ / 0% ♀	100% ♂ / 0% ♀
			Direktion	100% ♂ / 0% ♀	100% ♂ / 0% ♀
			Kader	58% ♂ / 42% ♀	54% ♂ / 46% ♀
			Mitarbeitende ohne Rang ¹	21% ♂ / 79% ♀	19% ♂ / 81% ♀
Diversity-Pay	Verhältnis Frau zu Mann	Lohnvergleich Geschlecht ²	Hauswarte	88% ♂ / 12% ♀	91% ♂ / 9% ♀
			Verwaltungsrat ³	1	1
			Kader	0.89	0.93
			Mitarbeitende ohne Rang ¹	1.09	1.06
			Entwicklung, Ausbildung und Fluktuation		
Emp-Training	Ø Stunden pro Jahr und Mitarbeitenden	Ausbildung und Entwicklung ⁴		32.6h	28.4h
Emp-Dev	% der Mitarbeitenden	Leistungsbeurteilungen		92%	97%
		Neuanstellungen	Festangestellte	19	9
Emp-Turnover	Anzahl Total	Austritte	Mitarbeitende	17	10
		Anzahl Mitarbeitende am Jahresende		119	118
		Rate in %	Neuanstellungsrate		16.0%
		Fluktuation		14.3%	8.5%
Gesundheit und Sicherheit					
H&S-Emp	Verletzungen pro 200 000 Arbeitsstunden	Verletzungsrate		1.9	0.99
	Ausfalltage pro 200 000 Arbeitsstunden	Rate der Ausfalltage	Festangestellte Mitarbeitende	5.8	101.8 ⁵
	% der geplanten Arbeitszeit	Abwesenheitsrate ⁶		2.3%	2.4%
	Anzahl Total	Todesfälle		0	0

1 Festangestellte Mitarbeitende ohne Hauswarte.

2 Wir weisen den Lohnvergleich für die Geschäftsleitung nicht aus, weil es keine weiblichen Mitglieder der Geschäftsleitung gibt und wir die entsprechende Kennzahl als nicht aussagekräftig erachten. Die Löhne der Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht offengelegt. Wir weisen den Lohnvergleich für die Direktion nicht aus, da es zurzeit keine weiblichen Direktoren gibt. Wir weisen den Lohnvergleich für die Hauswarte nicht aus, da das Vollzeitäquivalent der weiblichen Hauswarte zu klein ist, um eine aussagekräftige Kennzahl zu generieren.

3 Ohne Verwaltungsratspräsident, ohne Reisespesen und Zeitkompensation für internationale Mitglieder des Verwaltungsrats.

4 Inklusiv interne und externe Ausbildung und Entwicklung.

5 Die Ausfalltage sind auf einen einzigen Betriebsunfall zurückzuführen.

6 Die Abwesenheitsrate schliesst Langzeitabwesenheiten von über 12 Wochen aus. Die Abwesenheitsrate einschließlich langfristiger Abwesenheiten betrug 3.2% für 2019 und 2,8% für 2020.

Liegenschaften

EPRA-Code	Einheit	Indikator	Geltungsbereich	Kennzahl	
				2019	2020
Gesundheit und Sicherheit					
H&S-Asset	% der Liegenschaften	G&U-Überprüfung ⁷	Liegenschaften unter operativer Kontrolle	100%	100%
H&S-Comp	Anzahl Total	Anzahl Vorfälle im Bereich der Nichteinhaltung von G&U-Richtlinien	Liegenschaften unter operativer Kontrolle	0	0
Lokales Engagement					
Comty-Eng	% der Liegenschaften	% der Liegenschaften mit Initiativen zum lokalen Engagement ⁸		N/A	N/A

7 Qualitätsmanagement ist in den Prozessen all unserer Gebäude und Areale implementiert. Bei jedem Neubau und jeder Sanierung gibt es umfassende Auflagen bezüglich Gesundheit und Sicherheit. Wir halten uns strikt an die nationalen und örtlichen Auflagen, Richtlinien der SUVA (Schweizerische Unfall-Versicherungsanstalt), des SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein) und interne Richtlinien. Im Betrieb gibt es laufende Gesundheits- und Sicherheitsüberprüfungen, die teilweise über das Pflichtenheft der Hauswarte sichergestellt werden, teilweise über Serviceverträge.

8 Wir erheben diese Kennzahl zurzeit nicht, da wir noch keine aussagekräftige Messbasis identifiziert haben, aufgrund derer ein solcher Prozentsatz ausgewiesen werden könnte. Unser lokales Engagement wird auf Seite 192 kommentiert.

EPRA Nachhaltigkeitskennzahlen – Governance

Die nachfolgende Tabelle enthält die Governance-Kennzahlen für 2019 und 2020. Die Kennzahlen sind mit dem jeweiligen EPRA-Code versehen.

EPRA-Code	Einheit	Indikator	Geltungsbereich	Kennzahl	
				2019	2020
Zusammensetzung Verwaltungsrat					
Gov-Board	Anzahl Total	Exekutive Mitglieder	Verwaltungsrat	0	0
		Nicht-exekutive Mitglieder		7	8
		Unabhängige Mitglieder		6	7
		Unabhängige und nicht-exekutive Mitglieder mit Kompetenzen bezüglich umweltbezogenen und sozialen Themen ¹		4	5
	Jahre	Durchschnittliche Amtszeit der Mitglieder		9.7	9.5
Nomination und Auswahl					
Gov-Select	Text	Nominations- und Auswahlprozess	Verwaltungsrat	Siehe unten ²	Siehe unten ²
Interessenskonflikte					
Gov-Col	Text	Prozesse zur Vermeidung von Interessenskonflikten	Verwaltungsrat	Siehe unten ³	Siehe unten ³

1 Bitte beachten Sie den Abschnitt Corporate Governance im Jahresbericht 2020 (Seite 151 ff.), wo spezifische Kompetenzen aufgeführt sind und sich Fähigkeiten und Erfahrungen aus den Biografien von Frau Corinne Denzler, Herrn Peter Forstmoser, Herrn Nathan Hetz, Herrn Aviram Wertheim und Herrn Henrik Saxborn ergeben. Herr Hetz, Herr Wertheim und Herr Saxborn haben beispielsweise als Verwaltungsräte und CEOs von renommierten und börsennotierten Immobiliengesellschaften in ihren Heimatmärkten spezifische Kompetenzen und Erfahrungen in Umwelt- und Sozialthemen entwickelt und nachgewiesen, ebenso wie Frau Denzler, die auf eine Karriere im Bereich des Schweizer Tourismus und CEO einer renommierten Schweizer Hotelgruppe zurückblickt. Herr Forstmoser hat über Jahre hinweg entsprechende Kompetenzen entwickelt und unter Beweis gestellt, unter anderem als ehemaliger Präsident von Swiss Re, einer führenden Schweizer Rückversicherungsgesellschaft, die mit Nachhaltigkeitsthemen vertraut ist, als ehemaliger Chairman von «The Sustainability Forum» Zürich und als ehemaliges Mitglied des Vorstands des «Center for Corporate Responsibility and Sustainability», einer mit der Universität Zürich verbundenen Organisation.

2 Im Jahr 2018 wurde ein Nominationsausschuss gebildet, der den Verwaltungsrat bei Nominations-/Auswahlverfahren unterstützt, wie im Abschnitt Corporate Governance des Jahresberichts 2020 (Seite 163 f.) dargelegt.

3 PSP Swiss Property ist verpflichtet, Informationen zur Führung und Kontrolle auf oberster Unternehmensebene gemäss den Offenlegungspflichten nach der Richtlinie Corporate Governance (RLCG) der SIX Swiss Exchange im Geschäftsbericht in einem separaten Abschnitt Corporate Governance zu veröffentlichen (siehe Geschäftsbericht 2019, Seite 143 ff. bzw. Geschäftsbericht 2020, Seite 151 ff.). Er umfasst das Verhältnis zwischen den einzelnen Organen der Gesellschaft (Checks and Balances) und die Offenlegung von spezifischen Informationen. Informationen über potentielle Interessenskonflikte werden daher in den gesamten Corporate-Governance-Berichten aufgeführt, namentlich in Bezug auf die Mitgliedschaft in den Verwaltungsräten und die Kreuzbeteiligung (keine, siehe Abschnitt 1.3 und Abschnitt 3.1), die Hauptaktionäre (Abschnitt 1.2) und die wesentlichen Geschäftsbeziehungen mit der Gesellschaft (keine, siehe Abschnitt 3.1) sowie unter anderem in der Anmerkung 32 zur Konzernrechnung in Bezug auf die nahe stehenden Personen.

Abgrenzungen und Erklärungen zu den Kennzahlen

EPRA-Reporting

Seit 2015 berichten wir gemäss den Best Practices Recommendations (sBPR) der EPRA (European Public Real Estate Association). PSP Swiss Property wurde auch im Jahr 2020 – zum fünften Mal in Folge – für die Berichterstattung 2019 mit dem EPRA Gold Award ausgezeichnet.

Die EPRA-sBPR verlangen Angaben zu den drei Bereichen Environmental Performance, Social Performance und Governance. Wir sind bestrebt, unsere Performance entsprechend all diesen Indikatoren auszuweisen. Dies ist ein fortlaufender Prozess. Für Zahlen, die zum Zeitpunkt der Berichterstattung nicht vorlagen, gilt «N/A» (not available bzw. nicht verfügbar).

Wir erlauben uns, die Tabelle mit den Kennzahlen um weitere Daten zu erweitern, die nicht dem EPRA-Standard entsprechen. Alle nach EPRA rapportierten Kennzahlen sind mit dem entsprechenden EPRA-Code gekennzeichnet.

Abgrenzungen

Organisatorische Abgrenzung

Als organisatorische Grenze für die Berichterstattung ist die volle operative Kontrolle über die einzelnen Liegenschaften massgebend. Liegenschaften im Miteigentum sowie Liegenschaften, bei denen ein Einzelmietler die alleinige operative Kontrolle ausübt, werden deshalb nicht berücksichtigt. Neu- und Umbauten werden nur berücksichtigt, wenn sie das ganze Berichtsjahr operativ waren. In der Berichtsperiode verkaufte Liegenschaften werden nicht berücksichtigt. In der Berichtsperiode gekaufte Liegenschaften werden erst im Folgejahr berücksichtigt.

Zeitliche Abgrenzung

Verglichen mit den Finanzberichten rapportieren wir die energie- und wasserbezogenen Daten (EPRA-Tabelle umweltbezogene Kennzahlen) jeweils um ein halbes Jahr verschoben, entsprechend den Heiz- und Nebenkostenabrechnungen. Die aktuelle Berichtsperiode für diese Kennzahlen läuft somit vom 1. Juli 2019 bis zum 30. Juni 2020. Die sozialen Kennzahlen (EPRA-Tabelle soziale Kennzahlen)

und die Governance-bezogenen Kennzahlen beziehen sich auf die gleiche Zeitperiode wie die Angaben in den Finanzberichten (1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020).

Schnittstelle Mieter/Vermieter

Wir beschaffen die Heizenergie immer selber und verrechnen sie über die Heizkostenabrechnung weiter an die Mieter. Somit fliesst die Heizenergie voll in unsere Berechnungen ein. Dasselbe gilt für die Elektrizität für allgemeine Räume (Erschliessung) sowie für Lüftung und Klimatisierung, wo belüftete oder klimatisierte Räume vermietet werden. Die vom Mieter auf seiner Fläche verbrauchte Elektrizität wird über einen separaten Zähler direkt zwischen Mieter und Werk abgerechnet und fliesst nicht in unsere Berechnung mit ein.

Selbstgenutzte Liegenschaften

Wir sind Mieterin in eigenen Liegenschaften in Zürich, Genf, Olten und Zug. Heizenergie und Allgemeinstrom sowie der Wasserverbrauch der betreffenden Liegenschaften werden ebenfalls erfasst.

Abdeckungsgrad

Innerhalb der definierten organisatorischen Grenze decken wir sämtliche in Betrieb befindlichen Liegenschaften ab.

Segmentierung

Unser Immobilienportfolio besteht überwiegend aus Büroflächen. Bei mehreren Liegenschaften ist die Nutzung gemischt, d.h. dass es neben Büros auch Verkaufsflächen (meist im Erdgeschoss) und vereinzelt auch Wohnungen gibt. Im Weiteren besitzen wir Hotels und Thermalbäder/Spas. Eigenständige Nicht-Büro-Nutzungen machen jedoch nur einen unbedeutenden Teil der Gesamtfläche aus (<2%). Deshalb werden hierfür keine speziellen Segmente gebildet bzw. offengelegt.

Berücksichtigte Anlageliegenschaften für die verschiedenen Kennzahlen

Absolute Werte (Abs)

2020 haben wir 155 Anlageliegenschaften mit 913 078 m² Nutzfläche untersucht (2019: 153 Anlageliegenschaften mit 890 240 m² Nutzfläche). Am 30. Juni 2020 umfasste das Portfolio 161 Anlageliegenschaften.

Die Differenz zu den im Nachhaltigkeitsbericht berücksichtigten 155 Anlageliegenschaften erklärt sich folgendermassen: Bei Liegenschaften mit einem Einzelmietler oder bei Miteigentümergeinschaft übt PSP Swiss Property keine operative Kontrolle aus. Dies gilt für folgende Objekte: Via Respini 7/9, Locarno; Port Noir Hammam & Bain Genève Plage, Coligny; Bahnhofstrasse 66, Brandchenkestrasse 70 und 72 sowie Mühlebachstrasse 6 (alle in Zürich); Seilerstrasse 8a, Bern. Die Liegenschaft Rue de Sébeillon 2 in Lausanne besteht nur aus Parkplätzen, es resultiert folglich kein Energieverbrauch. Die frisch sanierte Liegenschaft Steinentorberg 8/12 in Basel wurde per Q2 wieder als Anlageliegenschaft umklassifiziert, fliesst aber nicht ins Nachhaltigkeits-Reporting ein, da sie während der Reporting-Periode saniert wurde. Weiter wurde die Liegenschaft an der Grosspeterstrasse 20 (vormals Grosspeterstrasse 18/20) nicht berücksichtigt, da im Q2 schon Abbrucharbeiten stattfanden.

Diese 10 erwähnten Liegenschaften wurden somit im Nachhaltigkeitsbericht nicht berücksichtigt. Berücksichtigt wurden hingegen die folgenden 4 Liegenschaften, die zum Verkauf bestimmt sind oder als Entwicklungsliegenschaft umklassifiziert wurden: Seestrasse 40/42 in Kilchberg; Füsslistrasse 6, Sihlramtstrasse 5 und Zurlindenstrasse 134 in Zürich. Die in der Berichtsperiode verkauften Liegenschaften Liegenschaften Rue de Berne 6 in Genf und Bankstrasse 11 in Uster wurden nicht berücksichtigt für die Kennzahlen im Berichtsjahr 2020.

Neu- und Umbauten, die im Berichtsjahr fertiggestellt wurden, werden im Folgejahr in die Analyse aufgenommen. Alle Gebäude, bei denen bei laufendem Betrieb Sanierungsarbeiten durchgeführt wurden, sind in den Kennzahlen enthalten.

«Like-for-like»-Werte (Lfl)

Das «like-for-like»-Portfolio umfasst nur diejenigen Liegenschaften, die sowohl im Berichtsjahr wie auch im Vorjahr unter unserer operativen Kontrolle standen und als Anlageliegenschaften klassifiziert waren. Das «like-for-like»-Portfolio für das Berichtsjahr 2020 umfasst 150 Liegenschaften.

Spezifische Werte (Intensitäten)

Die Bezugsgrösse für die spezifischen Verbrauchswerte (kWh Energie/m², m³ Wasser/m² und kg CO₂e/m²) ist die vermietbare Fläche analog den im Geschäftsbericht publizierten Werten für die erwähnten 155 Liegenschaften.

Erklärungen zu den Datengrundlagen

Schätzungen

2020 wurden von der durch uns beschafften Energie 8.4% des Totals geschätzt (2019: 9.7%). Bei Liegenschaften, für die zum Abschlussdatum noch keine Schlussrechnung der Werke vorliegt, setzen wir die Vorjahreswerte ein. Einige grössere Liegenschaften werden von Grossmietern gemietet, welche die Abrechnungen direkt von den Werken erhalten. Da wir dort klimatisierte Büros anbieten (die entsprechenden Anlagen gehören zum Grundausbau) und auch Mehrmieterkonzepte umsetzen könnten, schätzen wir bei diesen Liegenschaften (bei denen wir vom Mieter keine Abrechnung erhalten) den Verbrauch aufgrund von Zahlen vergleichbarer Liegenschaften.

Öl und Gas

Die Umrechnung von den Volumen- bzw. Masseinheiten zu Energie erfolgt gemäss den Umrechnungsfaktoren nach SIA380:2015 und beziehen sich auf den oberen Heizwert H_o.

Abfall

In der Schweiz liegen die Abfallentsorgung und die Entrichtung der verursachergerechten Gebühren in der Verantwortung der Mieter. Wir verfügen demzufolge über keinerlei Daten bezüglich dem Abfallaufkommen auf Mieterseite und veröffentlichen keine abfallbezogenen Kennzahlen.

CO₂e-Emissionen Scope 1 und 2

Wir berechnen unsere Energie- und CO₂-Daten auf der Basis des Smart3-Datenmanagementsystems von Myclimate und den von Myclimate und einem externen Partner zur Verfügung gestellten CO₂-Faktoren. Sowohl für Elektrizität wie auch für Fernwärme werden marktbasierende Emissionsfaktoren angewendet, basierend auf dem Elektrizitäts- und Fernwärmemix, der laut Vertrag und Angaben der Anbieter für die jeweilige Liegenschaft besteht. Die Verbrennung von Abfall wird nur zu 50% als «erneuerbar» klassifiziert und gilt in den Berechnungen nicht als klimaneutral.

CO₂e-Emissionen Scope 3

Geschäftsreiseverkehr: Wir berechnen auch die CO₂e-Emissionen aus unserem Geschäftsreiseverkehr (Flugzeug, Auto, Zug). Die Emissionen aus dem Geschäftsreiseverkehr für 2020 betragen 69.5 Tonnen CO₂e (2019: 49 Tonnen). Trotz Corona-bedingter eingeschränkter Geschäftsreise-Tätigkeit im zweiten Quartal 2020 sind die Emissionen gestiegen. Dies ist auf einige Langstreckenflüge für Investoren-Treffen zurückzuführen, welche im Vorjahr nicht durchgeführt werden konnten.

Korrektur/Neudarstellung Umweltkennzahlen

Wir haben im Berichtsjahr verschiedene Massnahmen ergriffen, welche eine Korrektur bzw. Neudarstellung der Vorjahreszahlen bedingten, um die Vergleichbarkeit sicherzustellen:

Korrekturen Verbrauchswerte Vorjahr: Aufgrund einer näheren Analyse wurden bei einigen Vorjahreswerten Fehler bei der Messung entdeckt. Dies betrifft 16 Werte. Diese wurden korrigiert. Die Korrekturen führten zu folgenden Abweichungen zwischen den Vorjahreswerten im letzten Jahresbericht und den neu dargestellten Vorjahreswerten: Öl & Gas: 1% höher; Elektrizität: 0.06% höher; Fernwärme: 2.3% tiefer; Wasser: 0.7% höher; CO₂e-Emissionen Scope 1: 1.3% höher; CO₂e-Emissionen Scope 2: 2.8% tiefer.



Ernst & Young AG
Maagplatz 1
Postfach
CH-8010 Zürich

Telefon: +41 58 286 31 11
Fax: +41 58 286 30 04
www.ey.com/ch

An die Geschäftsleitung der
PSP Swiss Property AG, Zug

Zürich, 22. Februar 2021

Bericht des unabhängigen Prüfers

Wir haben die mit einem „☑“ gekennzeichneten Kennzahlen im Kapitel „Nachhaltigkeitsbericht“ im Geschäftsbericht von PSP Swiss Property AG für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 einer Prüfung zur Erlangung von begrenzter Sicherheit unterzogen:

- ▶ Tabelle über die Energie- und Emissionskennzahlen im Portfolio auf Seite 214-215 des Nachhaltigkeitsberichts
- ▶ Kennzahlen zu Mitarbeitenden auf Seite 216 des Nachhaltigkeitsberichts

Unser Auftrag beschränkte sich auf die Prüfung der oben erwähnten Kennzahlen. Insbesondere haben wir folgende Informationen des Berichts nicht beurteilt:

- ▶ Andere Informationen als die oben aufgeführten Nachhaltigkeitskennzahlen
- ▶ Kennzahlen für frühere Berichtsperioden
- ▶ Qualitative Aussagen



Verantwortung der Geschäftsleitung der PSP Swiss Property AG

Die Geschäftsleitung der PSP Swiss Property AG ist für die Erhebung der mit einem „☑“ gekennzeichneten Informationen im Kapitel „Nachhaltigkeitsbericht“ im Geschäftsbericht in Übereinstimmung mit den anwendbaren Kriterien verantwortlich. Diese Verantwortung umfasst die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung interner Kontrollen mit Bezug auf die Erstellung der Kennzahlen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind.



Kriterien

PSP Swiss Property AG definierte als massgebliche Kriterien (nachfolgend „die anwendbaren Kriterien“):

- ▶ EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines

Eine Zusammenfassung dieser Guidelines kann der EPRA Homepage (online unter <https://www.epra.com/sustainability/sustainability-reporting/guidelines>) entnommen werden. Wir sind der Auffassung, dass diese Kriterien für die Durchführung unseres Auftrags angemessen sind.

Die Quantifizierung der Emissionskennzahlen ist aufgrund unzureichender wissenschaftlicher Kenntnisse bezüglich der Emissionsfaktoren und der erforderlichen Werte zur Addierung der Emissionen verschiedener Gase mit Unsicherheiten behaftet.



Unabhängigkeit und Qualitätssicherung

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

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



2



Unsere Verantwortung

Unsere Verantwortung ist es, auf Grundlage unserer Prüfung zur Erlangung von begrenzter Sicherheit ein Urteil über die obengenannten Kennzahlen abzugeben. Wir haben unseren Auftrag in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information (ISAE 3000 Revised)“, herausgegeben vom International Auditing and Assurance Standards Board, durchgeführt. Nach diesem Standard haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, um begrenzte Sicherheit darüber zu erlangen, ob die mit einem „☒“ gekennzeichneten Kennzahlen im Bericht in allen wesentlichen Belangen frei von falschen Darstellungen sind.

Bei einer Prüfung zur Erlangung von begrenzter Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer Prüfung zur Erlangung von hinreichender Sicherheit weniger umfangreich, so dass dementsprechend eine erheblich geringere Sicherheit gewonnen wird. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Wirtschaftsprüfers. Dies beinhaltet die Beurteilung von Risiken wesentlicher falscher Angaben im Bericht unter Zugrundelegung der anwendbaren Kriterien.

Unsere Prüfungshandlungen umfassten Befragungen, Beobachtung von Prozessabläufen, Einsichtnahme in Dokumente, analytische Prüfungshandlungen und die Beurteilung der Angemessenheit von Methoden zur Quantifizierung und der Berichterstattung.



Unsere Vorgehensweise

- Im Rahmen unserer Arbeiten haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:
- ▶ Beurteilung der Angemessenheit der anwendbaren Kriterien und ihrer kontinuierlichen Anwendung
 - ▶ Befragung von Mitarbeitenden an ausgewählten Standorten, die für die Informationssammlung, -konsolidierung und -berechnung der mit einem „☒“ gekennzeichneten Informationen verantwortlich sind, zur Beurteilung des Prozesses zur Erstellung des Berichts, des Berichterstattungssystems, der Methoden der Datengewinnung und -aufbereitung sowie der internen Kontrollen, soweit sie für die prüferische Durchsicht der Informationen relevant sind
 - ▶ Beurteilung der Kennzahlen durch Einsichtnahme in die Dokumentation der Systeme und Prozesse zur Erhebung, Analyse und Aggregation der Informationen und deren stichprobenartige Überprüfung
 - ▶ Analytische Überlegungen, Befragungen und Dokumenteneinsicht in Stichproben hinsichtlich der Erhebung und Berichterstattung der quantitativen Informationen
 - ▶ Kritische Durchsicht des Berichts auf Plausibilität und Konsistenz mit den mit einem „☒“ gekennzeichneten Informationen

Bei einer Prüfung zur Erlangung von begrenzter Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen in ihrer Art und zeitlichen Einteilung im Vergleich zu einer Prüfung zur Erlangung von hinreichender Sicherheit weniger umfangreich, so dass dementsprechend eine erheblich geringere Sicherheit gewonnen wird. Dementsprechend geben wir kein Prüfungsurteil mit hinreichender Sicherheit ab, ob die mit einem „☒“ gekennzeichneten Informationen in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den anwendbaren Kriterien erstellt worden sind.



Prüfungsurteil

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, aus denen wir schliessen müssten, dass die mit einem „☒“ gekennzeichneten Informationen im Bericht nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den anwendbaren Kriterien aufgestellt worden sind.

Ernst & Young AG

Tobias Meyer
Partner

Mark Veser
Senior Manager