

169 Nachhaltigkeitsbericht

170 Nachhaltigkeitsbericht

173 Nachhaltigkeit in unserer Geschäftsstrategie

176 Portfolio

176 Reduktion der CO₂-Emissionen und Ressourcenschonung

183 Fokus-Thema: Fernwärme und Seewasser-Energieverbünde

184 Nutzungsflexibilität

185 Lokale Entwicklung

192 Mieterinnen und Mieter

192 Operationelle Effizienz

195 Service-Orientierung und Wohlbefinden der Mieterinnen und Mieter

196 Fokus-Thema: Optimierter Betrieb in Pandemie-Zeiten?

200 Mitarbeitende

202 Unternehmenskultur

204 Fokus-Thema: Chancengleichheit und Diversität

207 Mitarbeitendenförderung und -bindung

208 Mitarbeitendengesundheit und Wohlbefinden

212 Finanzen und Offenlegung

212 Finanzstärke

212 Transparenz und Reputation

214 Kennzahlen

214 EPRA Nachhaltigkeitskennzahlen – Umwelt

216 EPRA Nachhaltigkeitskennzahlen – Sozial

218 EPRA Nachhaltigkeitskennzahlen – Governance

219 Abgrenzungen und Erklärungen zu den Kennzahlen

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. Externe Benchmarks wie CDP oder GRESB attestieren uns, dass wir auf dem richtigen Weg sind.

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).

Unsere Transparenz und gute Leistung im Bereich Nachhaltigkeit wird auch durch externe Ratings und Awards bestätigt. So haben wir in der Climate Change 2021-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 sechsten Mal in Folge den sBPR Gold Award verliehen.

Das Berichtsjahr 2021 war von der Corona-Krise geprägt. Dies gilt auch für unsere geplanten Anstrengungen im Bereich Nachhaltigkeit, die laufend der Situation angepasst werden mussten. Bezüglich Performance-Daten sind deshalb Vergleiche mit Vorjahren in vielerlei Hinsicht verzerrt – sogar noch in grösserem Masse als im Berichtsjahr 2020. Dies vor allem bei jenen Liegenschaften, bei welchen wir, unsere Mieterinnen und Mieter sowie unsere Geschäftspartner von Corona-bedingten Einschränkungen wie Restaurant-Schliessungen oder Home-Office-Pflicht betroffen waren. Die nachfolgenden Ausführungen und Vergleiche sind vor diesem Hintergrund zu verstehen.



EPRA sBPR Gold-Award



CDP-Score: A-



GRESB Green Star

Wichtige Aktivitäten im Berichtsjahr und Schwerpunkte im Geschäftsjahr 2022

Portfolio

Der Ende 2020 festgelegte **CO₂-Absenkpfad** bis 2050 und das CO₂-Reduktionsziel 2035 wurden durch verschiedene Kommunikationen und Integration in Tools in der Organisation verankert. Diese Strategie ist auch abgebildet in unseren internen **Nachhaltigkeits-Richtlinien für Neubau und Modernisierung**, welche im Berichtsjahr erneuert und implementiert wurden. Aspekten wie Wiederverwendung und Wiederverwertung werden dabei mehr Gewicht beigemessen. Im Geschäftsjahr 2022 sollen die Mitarbeitenden noch stärker im Bereich **Kreislaufwirtschaft** sensibilisiert werden. Weiter wird ein Fokus auf die bei Neubau und Sanierung «eingebauten» CO₂-Emissionen gelegt werden, welche zurzeit nicht im CO₂-Absenkpfad abgebildet sind («Scope 3»).

Im Berichtsjahr wurden grosse Anstrengungen unternommen, um das Potential zur **Erschliessung mit Fernwärme auszunutzen und innerstädtische Energieverbände mit Seewasser** zu realisieren. Im Fokus-Thema «Fernwärme und Seewasser-Energieverbände» auf Seite 183 wird näher auf die Herausforderungen in diesem Bereich eingegangen. In Zürich haben wir erfolgreich einen Vertrag mit dem Versorger abgeschlossen, um das ganze Hürlimann-Areal per 2026 an einen Seewasserverbund anzuschliessen. Diese Anstrengungen wollen wir auch im 2022 fortsetzen.

Aufgrund verschiedener pandemiebedingter Einflüsse sind die spezifischen CO₂-Emissionen des Portfolios im 2021 im Vergleich zum Vorjahr um 2.9% gestiegen. Nähere Erklärungen zum Energieverbrauch und den CO₂-Emissionen sind auf den Seiten 181–182 zu finden.

In Zürich wurden im Berichtsjahr drei neue **Photovoltaik-Anlagen** mit einer projizierten Jahresproduktion von 235 000 kWh erstellt und in Betrieb genommen. Der erzeugte erneuerbare Strom kann zu fast 100% für Allgemiestrom verwendet werden und kommt so auch unseren Mieterinnen und

Mietern zugute. Die Pipeline wird fortlaufend geprüft und angepasst.

Für unsere Geschäftsstelle an der Seestrasse 353 in Zürich wurde ein Pilotprojekt im Bereich **Umgebungsgestaltung mit spezifischem Fokus auf Verbesserung der Biodiversität** geplant. Die Umsetzung soll 2022 erfolgen. Die Erkenntnisse dieses Projektes sollen als Vorlage für weitere Umgebungsarbeiten im Portfolio dienen. Im Geschäftsjahr 2022 wollen wir das Potential für eine maximale Begrünung geeigneter Flächen noch systematischer erfassen. Langfristiges Ziel ist ein Beitrag zur Verbesserung der Biodiversität und zur **Entgegenwirkung unerwünschter Hitzeinseln** in den städtischen Gebieten.

Mieterinnen und Mieter

Infolge der 2021 anhaltenden Pandemie standen bei vielen Mieterinnen und Mietern eher ökonomische als ökologische Themen im Fokus wie beispielsweise die Anpassung der Mietflächen, die Einhaltung von Hygienevorschriften und personelle Themen. Dennoch hat die Auswertung unserer Ende 2020 durchgeführten Mieterbefragung gezeigt, dass das Thema Nachhaltigkeit auch bei den Mieterinnen und Mietern auf der Agenda steht. Wir haben entsprechend Prioritäten für weiterführende Massnahmen festgelegt. So wollen wir im Geschäftsjahr 2022 ein Booklet erstellen, welches unsere Mieterinnen und Mietern darin unterstützen soll, **Nachhaltigkeitsaspekte beim Mieterausbau** besser zu integrieren.

Aufgrund der pandemiebedingten Massnahmen ist der «Like-for-like»-Energieverbrauch im 2021 im Vergleich zum Vorjahr um 7.9% gestiegen. Das Zusammenspiel der verschiedenen Einflüsse wird im Fokus-Thema «Optimierter Betrieb in Pandemiezeiten?» auf Seite 196 diskutiert. Gerade nach dieser Zeit mit der massiven Unterbelegung der Büros und «Pandemiebetrieb» wird es essentiell sein, wieder in einen optimierten Regelbetrieb überzugehen. Deshalb soll Betriebsoptimierung als Daueraufgabe noch systematischer verankert werden, unter anderem mit verstärkter Ausbildung in diesem Bereich. Es gilt hierbei, eine gute Balance zwischen Zielen der Energieeffizienz und

Befriedigung der Ansprüche von Mieterinnen und Mieter bezüglich Komfort und Hygieneansprüchen zu finden.

Mit einem grossen Mieter wurde 2021 ein **Green Lease-Nachtrag** im Sinne eines Pilotvertrags unterzeichnet. Nun sollen 2022 weitere Nachträge mit diesem Mieter und anderen grossen Mietern folgen. Ziel ist es mit den Mietern einen gebäude-spezifischen, systematischen und stetigen Austausch zum Thema Nachhaltigkeit zu pflegen und damit den nachhaltigen Gebäudebetrieb sicherzustellen.

Mitarbeitende

Die **Massnahmen im Bereich Gesundheit** waren stark durch die pandemiebedingten Auflagen geprägt. Auch in diesem Berichtsjahr wurde 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. Dank Aktionen wie Bike to Work und der Möglichkeit, sich ein personalisiertes Fitness-Programm zusammenstellen zu lassen, wurde der Fokus auch auf die Stärkung der physischen Gesundheit der Mitarbeitenden gelegt. Im Geschäftsjahr 2022 sollen die Anstrengungen im Bereich Betriebliches Gesundheitsmanagement weiterverfolgt werden, zum Beispiel mit einem stärkeren Fokus auf Ergonomie und Stärkung der psychischen Gesundheit.

Im Herbst 2021 wurde zum zweiten Mal eine Mitarbeitendenbefragung nach der Methodik von Great Place to Work® durchgeführt mit einem erneut sehr erfreulichen Resultat. Wir freuen uns über die erneute Zertifizierung als «Great Place to Work». Wir werden die Resultate im 2022 genauer auf Bereiche mit Verbesserungsbedarf analysieren und entsprechende Massnahmen ableiten.

Im Berichtsjahr wurden verschiedene Verbesserungen im Bereich **IT-Infrastruktur und Digitalisierung** vorgenommen. Dank der neuen Struktur und der gemeinsamen Sharepoint-Plattform («PSP Connect») werden die Informationen der verschiedenen Abteilungen besser vernetzt. Vor allem Bau und Bewirtschaftung wachsen so näher zusammen.

Auch **Informationen zur Nachhaltigkeit** und Projektorganisation in diesem Bereich können besser in dieser Struktur integriert und bewirtschaftet werden. Im 2022 werden wir weiter an dieser Integration arbeiten.

Im Bereich **Büroökologie** wurden im Berichtsjahr in Zürich einzelne Massnahmen im Bereich Recycling und Energieeffizienz umgesetzt. Wegen der 5-monatigen Home-Office-Pflicht wurden jedoch verschiedenen Massnahmen zurückgestuft. In der neuen Geschäftsstelle Basel wurden die Abläufe von Beginn weg optimiert. Im Geschäftsjahr 2022 wird weiter an der Umsetzung der Verbesserungsvorschläge gearbeitet.

Finanzen und Offenlegung

Angemessene Information und Transparenz gegenüber den Investorinnen und Investoren, aber auch anderen Anspruchsgruppen, ist uns wichtig. Gerade im Nachhaltigkeitsbereich hat jedoch in den letzten Jahren der Druck auf verstärkte Regulierung zur Vermeidung von Greenwashing und zur standardisierten, objektiveren Information zuhanden der Investoren zugenommen. Im Geschäftsjahr 2022 wollen wir unsere existierenden Richtlinien und Massnahmen in Bezug auf Nachhaltigkeit den Regulierungen gegenüberstellen, welche in der Schweiz, aber auch in der EU schon eingeführt wurden oder in den kommenden Jahren eingeführt werden. Wir werden analysieren, wo zukünftige Verpflichtungen liegen und wo möglicherweise Lücken bestehen – aus Management-Sicht oder einfach aus Offenlegungs-Sicht. Daraus werden wir geeignete Massnahmen ableiten.



Nachhaltigkeit in unserer Geschäftsstrategie

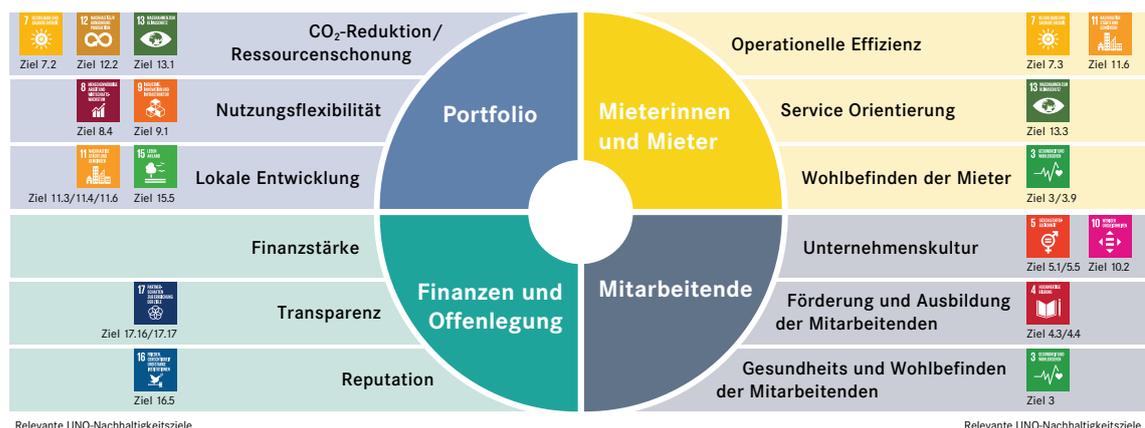
Unser Kerngeschäft ist die Vermietung von Geschäftsliegenschaften in der Schweiz. Dieses langfristig orientierte Geschäftsmodell bedingt, dass wir unsere Verantwortung gegenüber Mensch und Umwelt als integralen Bestandteil unserer Strategie wahrnehmen.

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. 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. Mehr zu unseren Werten und unserem Dialog mit verschiedenen Anspruchsgruppen: www.psp.info/werte

Im Jahr 2019 haben wir erstmals 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 Wesentlichkeitsanalyse wurde 2021 überarbeitet, was jedoch nichts an den materiellen Themen geändert hat. Diese bilden immer noch die Basis für die Definition und Priorisierung unserer Initiativen im Bereich Nachhaltigkeit. Mehr zur Wesentlichkeitsanalyse ist auf unserer Website zu finden.

www.psp.info/nachhaltigkeit



Die Diskussion und 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 werden jeweils mit der Geschäftsleitung besprochen und die Priorisierung definiert. Die Umsetzung liegt im Verantwortungsbereich der jeweils besonders involvierten Abteilungen. Ausgewählte Personen nehmen diese Verantwortung als Teil ihres Arbeitsbeschreibs 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 folgende Tabelle liefert eine Übersicht über die langfristigen Ziele und die Prioritäten sowie die Schwerpunkte für das Berichtsjahr und das Geschäftsjahr 2022.

Detailliertere Informationen zu unseren Zielen und Massnahmen sind im Folgenden unter Kapiteln «Portfolio», «Mieterinnen und Mieter», «Mitarbeitende» und «Finanzen und Offenlegung» zu finden.

Materielle Themen	Langfristige Strategie	KPI
Portfolio		
CO₂-Reduktion/ Ressourcenschonung	<ul style="list-style-type: none"> - Reduktion CO₂-Emissionen um 50% bis 2035 - 100% des Eigentümer-bezogenen Stroms aus erneuerbaren Quellen bis 2025 	<ul style="list-style-type: none"> - kg CO₂/m² - kWh/m²
Nutzungsflexibilität	<ul style="list-style-type: none"> - Ausbau Photovoltaik-Leistung - Stärkung der Kreislaufwirtschaft - Aufwertung der Liegenschaftsumgebung 	<ul style="list-style-type: none"> - kWp installierte PV-Leistung - % zertifizierte Liegenschaften
Lokale Entwicklung		EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen – Umwelt S. 214
Mieterinnen und Mieter		
Operationelle Effizienz	<ul style="list-style-type: none"> - Hohe Mieterzufriedenheit - Verstärkter Einbezug der Mieterinnen und Mieter in Nachhaltigkeitsbemühungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Jährliche LfL-Verbesserung des Energie- und Wasserverbrauchs (kWh/y bzw. m³/y)
Service-Orientierung		<ul style="list-style-type: none"> - Tendenz der Mieterbefragung (interner KPI) - % Mieterumsatz mit Green Lease
Wohlbefinden der Mieter		EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen – Umwelt S. 214 und Sozial S. 216
Mitarbeitende		
Unternehmenskultur	<ul style="list-style-type: none"> - Anhaltend hohe Zufriedenheit der Mitarbeitenden - Sicherstellung der Arbeitsmarktfähigkeit 	<ul style="list-style-type: none"> - KPI zu Diversität - KPI zu Entwicklung, Ausbildung und Fluktuation
Förderung und Ausbildung	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalten einer diversen Belegschaft 	<ul style="list-style-type: none"> - KPI zu Gesundheit und Sicherheit - Ergebnisse aus Mitarbeitenden-Umfrage
Gesundheit und Wohlbefinden		EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen – Sozial S. 216

Prioritäten 2021: Stand Zielerreichung	%	Prioritäten 2022
Anpassung der Nachhaltigkeits-Richtlinien für Neubau und Modernisierung: Umgesetzt	100%	Sensibilisierung/Ausbildung im Bereich Kreislaufwirtschaft Erfassung «embodied carbon» von Neubauten: Festlegen Grundlagen
Fernwärme- und -kältenetze und Photovoltaik-Anlagen: Lösung für Anschluss Hürlimann-Areal; 3 neue Solaranlagen	75%	Fernwärme- und -kältenetze und Photovoltaik-Anlagen: Fortführung Strategie
Biodiversität: Planung Pilotprojekt abgeschlossen für Seestrasse 353 in Zürich	100%	Umsetzung Pilotprojekt Seestrasse 353; Systematische Erfassung Potential Begrünung/ Verbesserung Biodiversität
Abschluss Green Lease-Nachtrag mit grossem Mieter	100%	Erweiterung Green Lease-Nachträge auf weitere grosse Mieter
Follow-Up Mieterumfrage zu Nachhaltigkeit: Festlegen Massnahmen	100%	Mieter-Booklet zu Nachhaltigkeit im Mieterausbau Betriebsoptimierung als Daueraufgabe: Verankerung systematischer Ansatz
Stärkung Gesundheitskompetenz: Massnahmen physische Gesundheit, Sensibilisierung Ernährung	100%	Weiterführung betriebliches Gesundheitsmanagement mit Fokus auf Massnahmen im Bereich Ergonomie und Stärkung psychischen Gesundheit
Förderung interne Kommunikation: Integration von Nachhaltigkeitsinformationen in PSP Connect läuft noch	75%	Evaluation Great Place to Work-Umfrage 2021 und Erarbeitung Massnahmen
Nachhaltigkeit im eigenen Büro: Teilweise umgesetzt (Home-Office)	50%	Abschluss Massnahmen zu Nachhaltigkeit im eigenen Büro

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 50% 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 Berichtsjahr lag ein grosser Fokus darauf, das im Jahr 2020 definierte CO₂-Ziel und den CO₂-Absenkpfad in unseren Tools und Richtlinien entsprechend abzubilden und die Mitarbeitenden zu sensibilisieren. Mehr Informationen zum CO₂-Ziel zum CO₂-Absenkpfad finden sich auf unserer Website.

www.psp.info/co2-ziel

Reduktion der CO₂-Emissionen und Ressourcenschonung

Unsere langjährige Orientierung an der CO₂-Reduktion hat sowohl unsere Neubau- und Sanierungsaktivitäten als auch unsere Anstrengungen im Betrieb massgeblich geprägt. Die erneute Vergabe des Scores A- in der Climate Change 2021-Umfrage von CDP (Climate Disclosure Project) bestätigt, dass wir in diesem Bereich eine führende Rolle spielen. Seit der Lancierung des Nachhaltigkeitsprogramms im Jahr 2010 vermochten wir die spezifischen Emissionen unserer Liegenschaften **von 21.1 auf 10.5 kg CO₂e pro Quadratmeter zu senken**. Dies entspricht einer Reduktion um 50%.

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. Lagebedingt ist unser Portfolio nur sehr beschränkt Naturgefahren wie Überschwemmungen, Erdbeben oder Lawinen ausgesetzt. Als grösstes Risiko im Zusammenhang mit den physischen Auswirkungen des Klimawandels sehen wir die steigenden Temperaturen im Sommer.

Die Anpassung an heissere Sommer fliesst auch 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. Im Ersatzneubau «Grosspeter Clime» in Basel werden zum Beispiel innovative, elektrochrome Fenster zur Reduktion der benötigten Kühlenergie eingesetzt. 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 (Storenersatz), 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: Mit Blick auf unser CO₂-Reduktionsziel fliessen Überlegungen zur Energieeffizienz und zur Reduktion der CO₂-Emissionen in unseren langfristigen Investitionsplan ein. Bei Sanierungen orientieren wir uns an den regional geltenden Vorschriften sowie am Minergie-Standard. Wir beschäftigen vier 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 Basisinfrastruktur 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 184.

Im Berichtsjahr haben wir unsere Richtlinien im Bereich Neubau, Mieterausbau und Modernisierung überarbeitet. Sie sind angelehnt an SNBS und SIA 112/1 und enthalten Grundsätze sowie eine Checkliste mit Fragen bzw. Aspekten, mit denen man sich in den verschiedenen Projektphasen auseinandersetzen sollte, z.B. hinsichtlich Priorisierung von verschiedenen Nachhaltigkeitszielen, Kriterien wie grauer Energie oder Wiederverwertbarkeit bei der Materialwahl, Energieeffizienz oder Innenraumklima.

Priorität 2022 Unser CO₂-Absenkpfad bezieht sich auf die Scope 1- und Scope 2-Emissionen im Betrieb. Scope 3-Daten wie zum Beispiel die CO₂-Emissionen, die bei der Herstellung der im Bau verwendeten Baustoffe und beim Bauprozess selber entstehen, sind nicht berücksichtigt. Diese tragen jedoch auch zum Klimawandel bei und sind nicht unbeträchtlich. Im Geschäftsjahr 2022 wollen wir Grundlagen erarbeiten, um das Verhältnis der «eingebauten» CO₂-Emissionen im Vergleich zu den CO₂-Emissionen im Betrieb besser einschätzen zu können.

Zertifizierung von Gebäuden: Insgesamt sind 8.2% 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.

[Umweltkennzahlen S. 214:](#)
[Anteil Gebäude mit Zertifizierung](#)

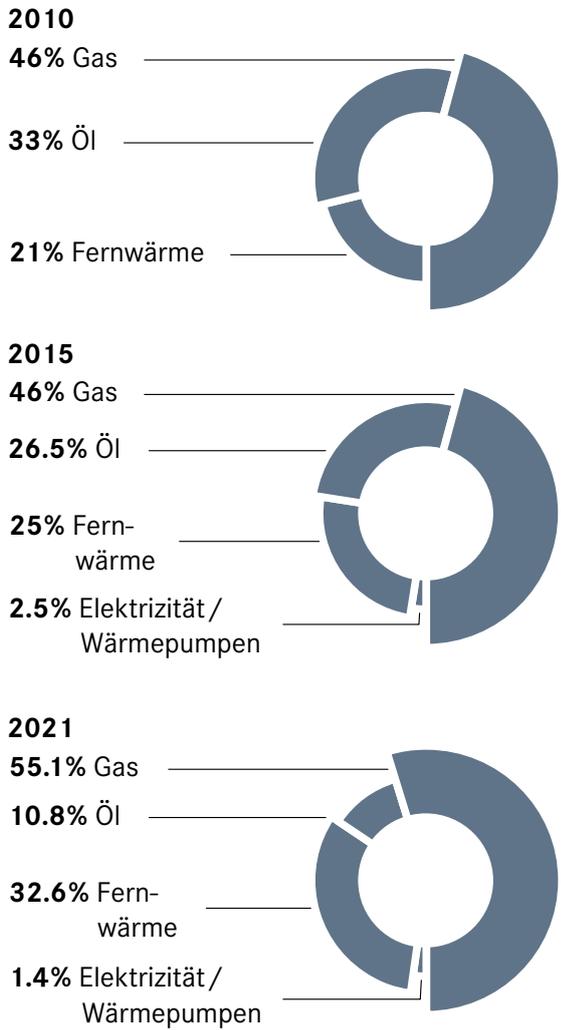
Betrieb der Immobilien

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 192.

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. Weitere Informationen zu den Herausforderungen in diesem Bereich finden sich in unserem Fokus-Thema «Fernwärme und Seewasser-Energieverbünde» auf Seite 183.

Entwicklung der Energiequellen für Heizung/Wärme



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. Die Implementierung geschieht in Abhängigkeit des Sanierungszyklus und von Wirtschaftlichkeits-Überlegungen.

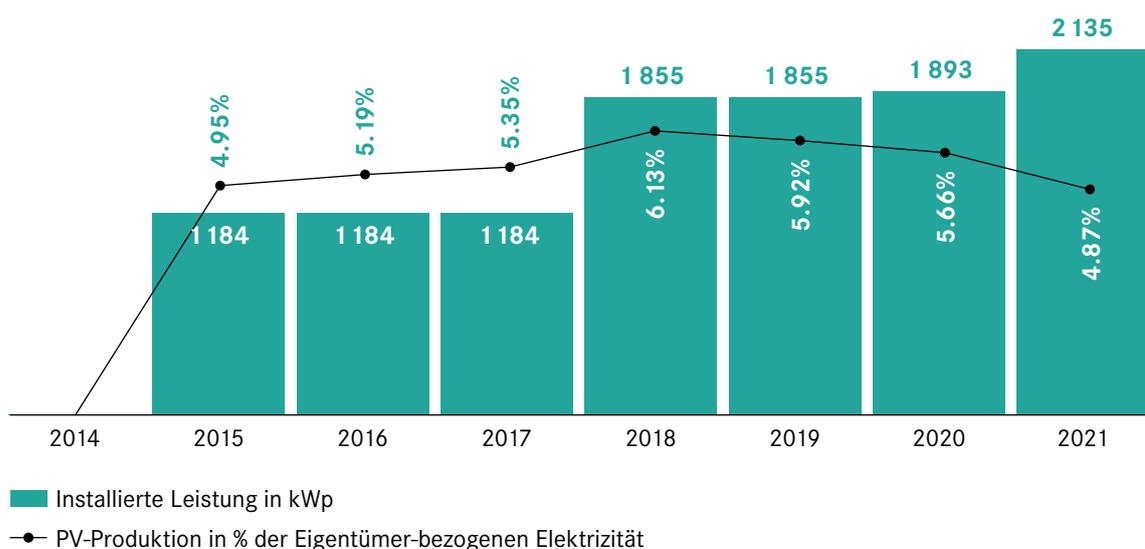
der Verbrauch von Primärrohstoffen reduziert. Bei einem Abbruch gilt es, so viel wie möglich der Wiederverwendung oder zumindest der Wiederverwertung (Recycling) zuzuführen. Voraussetzung für eine Weiterverarbeitung ist der sortenreine Abbruch der Baumaterialien. Überlegungen zur Kreislaufwirtschaft sollten jedoch 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 löslichen Befestigungen.

Priorität 2022 Im Geschäftsjahr 2022 wollen wir unsere Mitarbeitenden mit verschiedenen Anlässen bzw. Ausbildungen für das Thema Kreislaufwirtschaft sensibilisieren.

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

Installierte PV-Leistung und PV-Produktion in % der Eigentümer-bezogenen Elektrizität



Prioritäre Massnahmen zur Reduktion der CO₂-Emissionen unseres Portfolios

Bereich	Massnahmen/Ziele
CO₂-Intensität des Energiebezugs reduzieren	
Ersatz von fossilen Heizungen durch Heizungen mit tieferem CO ₂ -Ausstoss	<ul style="list-style-type: none"> - Keine mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizungen im Neubau. - Bei Erneuerung von Heizung/Kühlung wo immer möglich Umstellung auf Wärmepumpe oder Fernwärme/-kälte mit hohem erneuerbarem Anteil.
Bezug von Strom	<ul style="list-style-type: none"> - Bis 2025 Bezug von 100% der Elektrizität aus erneuerbaren Energiequellen.
Energieeffizienz verbessern	
Energetische Sanierung (Dämmung, Fensterersatz)	<ul style="list-style-type: none"> - Optimierung der Energieeffizienz, grundsätzlich orientiert am Minergie-Standard.
Vom Lebenszyklus unabhängige Massnahmen (z.B. Beleuchtung)	<ul style="list-style-type: none"> - Ersatz von Beleuchtungsanlagen durch LED-Anlagen, Sensibilisierung von Mieterinnen und Mieter.
Betriebsoptimierung	<ul style="list-style-type: none"> - Betriebsoptimierung als Daueraufgabe.
Eigene Produktion von erneuerbaren Energien	
Erhöhung der eigenen Photovoltaik-Kapazität	<ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung der eigenen Photovoltaik-Produktion im Rahmen des analysierten Potentials.

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 fliessen noch nicht vollständig in die Zahlen dieses Berichtsjahrs ein.

- **Totalsanierungen:** In Zürich konnte nach mehrjähriger Bauzeit die Renovation der denkmalgeschützten Liegenschaften am **Bahnhofplatz 1, am Bahnhofquai 7, 9, 11, 15 und der Waisenhausstrasse 2/4** abgeschlossen werden (siehe auch Bildseiten Seiten 188–191). Die Renovation bringt beträchtliche thermische Verbesserungen, die Umnutzung des Kino- und Bürobereichs an der Waisenhausstrasse 2/4 in ein Hotel verursacht jedoch eine intensivere Nutzung. Konkretere Aussagen über die Verbesserung der Effizienz werden wir aufgrund der effektiven Verbrauchszahlen machen. In Genf haben wir die Sanierung der Liegenschaft an der **Rue du Mont-Blanc 12** per Ende Jahr weitgehend abgeschlossen. **Durch die Entfernung des Vordachs erhielt die Fassade** ihre historische Gliederung zurück und wurde aufwändig restauriert, mit speziellem Augenmerk auf die Steineinfassungen. Dank Verbesserungen an der Gebäudehülle (Fensterersatz, Isolation) und neuer Installationen (umkehrbare Wärmepumpe, ergänzt durch eine kleine Gasheizung für die kältesten Perioden) konnte die GEAK-Klassifizierung von F auf C (Qh-Wert) angehoben werden. Der Energieverbrauch wird somit beträchtlich reduziert und die CO₂-Emissionen werden von jährlich 21 kg/m² auf unter 4 kg/m² sinken, was eine jährliche Einsparung von 28 Tonnen CO₂ ermöglicht.
- **Gebäudehülle und Haustechnik:** An der Laupenstrasse 10 in Bern wurde das Flachdach ersetzt und besser gedämmt, an der **Gartenstrasse 32 in Zürich** die Fassade saniert oder an der **Zeughausgasse 26/28 in Bern** ebenfalls die Fenster und das Dach ersetzt. Bei den Liegenschaften am Bärenplatz wird die energetische Verbesserung aufgrund der strengen Denkmalschutz-Auflagen eher beschränkt sein. Entlang des Gebäudezyklus führen wir laufend derartige Energie-Effizienzmassnahmen durch.
- **Heizungsanlagen:** Bei der **Haslerstrasse 30 / Effingerstrasse 47** in Bern stand im Rahmen verschiedener Sanierungsarbeiten auch ein Ersatz der Ölheizung an. Seit Herbst 2021 wird die Liegenschaft nun über einen Wärmetauscher beheizt durch die Abwärme aus dem Kühlprozess der Serverräume der Swisscom, welche im Gebäude eingemietet ist. Durch diese Synergie werden in Zukunft die CO₂-Emissionen jährlich um fast 90 Tonnen reduziert.

- **Bezug von Fernwärme und -kälte:** Derzeit werden in den Städten Genf und Zürich grosse Anstrengungen unternommen, um innerstädtische Energieverbünde mit Seewasser zu realisieren. Auf die Herausforderungen in diesem Bereich wird im Fokus-Thema «Fernwärme und Seewasser-Energieverbünde» auf Seite 183 näher eingegangen. Im Berichtsjahr konnten die Verhandlungen mit dem Versorger über einen Anschluss des Hürlimann-Areals an einen Seewasserverbund erfolgreich abgeschlossen werden. Der Ersatz der bestehenden Gasheizung durch Heizung und Kühlung mittels Seewasser wird eine massive jährliche Einsparung von über 500 Tonnen CO₂ bringen. Dies wird jedoch erst ab dem Jahr 2026 relevant.
- **Bau von Photovoltaik-Anlagen:** Im Berichtsjahr wurden drei neue Anlagen in Zürich (Hardturmstrasse 131–135, Förllibuckstrasse 60/62 und Gartenstrasse 32) mit einer totalen Leistung von 242 kWp erstellt. Diese werden in Zukunft 235 000 kWh erneuerbaren Strom liefern, welcher zu fast 100% in den entsprechenden Liegenschaften verwendet wird und von dem auch unsere Mieterinnen und Mieter profitieren können.

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 Berichtsjahres und des Vorjahres sind aufgrund der Pandemie mit besonderer Vorsicht zu geniessen. Die energie- und

wasserbezogenen Daten werden jeweils um ein halbes Jahr verschoben erfasst, entsprechend den Heiz- und Nebenkostenabrechnungen. Die Berichtsperiode für diese Kennzahlen lief vom 1. Juli 2020 bis zum 30. Juni 2021.

Absolute Verbräuche und Emissionen

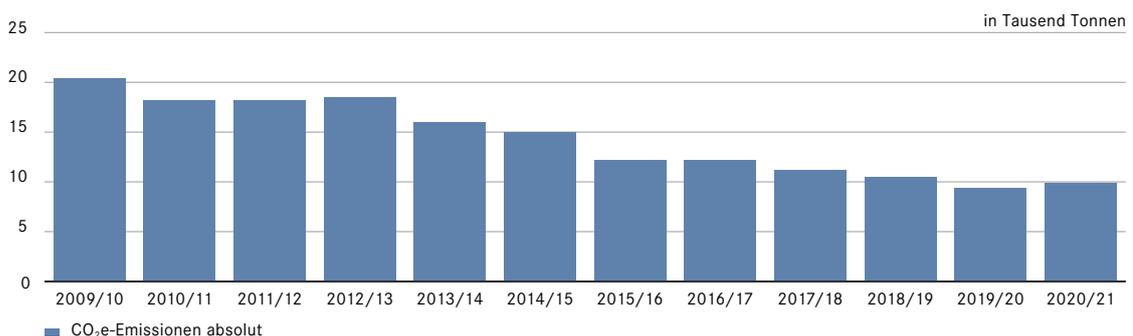
Absolut hat sich im Anlageportfolio unser Gesamtenergieverbrauch 2021 erhöht, und zwar von 82.4 Mio. kWh auf 93.5 Mio. kWh, was einem Anstieg von 13.5% entspricht. Die CO₂e-Emissionen erhöhten sich um 5.6%, d.h. um 524.3 Tonnen. Diese absoluten Werte geben einen Eindruck des ökologischen Fussabdrucks 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 Seiten 219–221).

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 10.6% von 90.2 kWh/m² auf 99.8 kWh/m² erhöht. Heizgradtagbereinigt** war der Anstieg etwas tiefer, nämlich 9.2%. Als Folge der Massnahmen während der Pandemie sind die Zahlen schwierig zu interpretieren. Darauf wird im Fokus-Thema «Optimierter Betrieb in Pandemiezeiten?» auf Seite 196 näher eingegangen.

Eine **Zunahme des Leerstandes** reduziert in der Regel den Energieverbrauch und den Wasserverbrauch, sowohl absolut wie auch pro Quadratmeter Mietfläche. Im Berichtsjahr¹ hat sich der Leerstand leicht von 3.4% auf 3.9% erhöht. Dies entspricht einer Abnahme der beheizten Fläche

Absolute CO₂e-Emissionen



¹ Das Berichtsjahr bzw. die Messperiode für die Umweltkennzahlen ist 01.07.2020–30.06.2021. Die Leerstandsquote per 31.12.2021 betrug 3.8%.

um ungefähr 0.5%. Angesichts der Unregelmässigkeiten bei der Nutzung aufgrund der pandemiebedingten Auflagen scheint dieser Effekt aber vernachlässigbar.

Die **spezifischen CO₂-Emissionen** sind aufgrund des erhöhten Energieverbrauchs von **10.21 kg CO₂e/m² auf 10.51 kg CO₂e/m² angestiegen**. Dank einer leicht geringeren CO₂-Intensität der Brennstoffe (mehr Biogas, leicht höherer erneuerbarer Anteil bei der Fernwärme, Umstellung von Öl oder Gas auf Fernwärme) war der Anstieg mit **2.9%** jedoch tiefer als der Anstieg des spezifischen Energieverbrauchs.

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 stieg der Wärmeverbrauch im Vergleich zum Vorjahr um 11.2%. Der Stromverbrauch reduzierte sich leicht um 0.2%. Die resultierende Erhöhung des Gesamtenergieverbrauchs um 7.9% von 80 126 MWh auf 86 465 MWh führte zu **5.4% höheren CO₂e-Emissionen gegenüber dem Vorjahr. Dies entspricht 491.5 Tonnen CO₂e**. Das kalte Winterwetter hatte einen

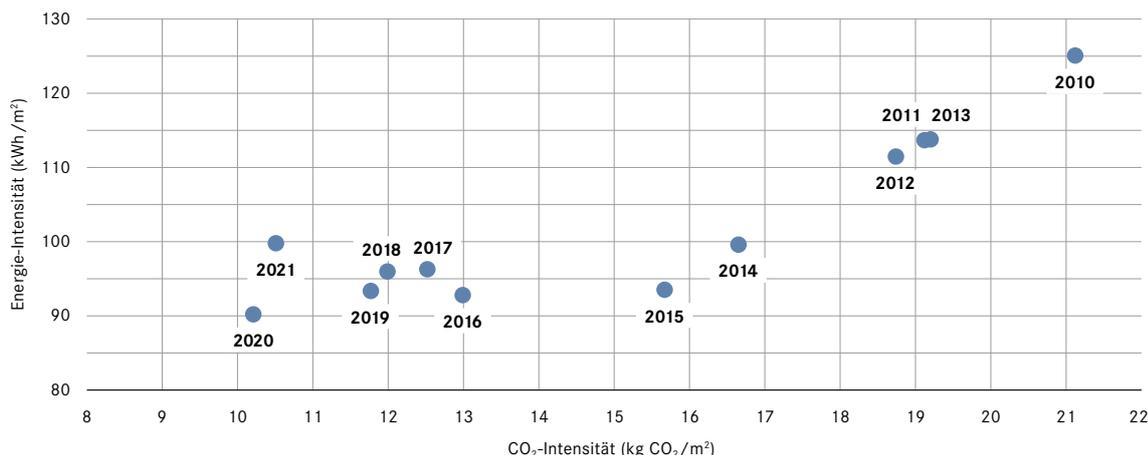
Einfluss auf den Energieverbrauch. Heizgradtagbereinigt war der Energieverbrauch im «Like-for-like»-Portfolio etwas tiefer, nämlich 81 137 MWh (heizgradtagbereinigter Vorjahresverbrauch: 76 403 MWh). Die entsprechende Erhöhung um 6.2% fällt also etwas tiefer aus als ohne Bereinigung. Trotzdem ist Anstieg beträchtlich. Dies ist nicht erfreulich, unserer Einschätzung nach jedoch temporär. Erklärungen dazu finden sich im Fokus-Thema «Optimierter Betrieb in Pandemie-Zeiten?» auf S. 196.

Anteil erneuerbare Energie und eigene Produktion von Solarstrom

Der Anteil des Energiebezugs aus erneuerbaren Quellen betrug im Berichtsjahr 47.7%. 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 48.4%, und bei den Brennstoffen sind 15.9% erneuerbar (Biogas).

2021 haben wir mit unseren **eigenen Photovoltaik-Anlagen rund 1 320 MWh umweltfreundlichen Solarstrom produziert**. Dies entspricht 4.9% des Allgemestrombezugs (siehe Grafik Seite 179). [Umweltkennzahlen S. 214: Elektrizität, Fernwärme- und -kälte, Brennstoffe \(Öl/Gas\), Anteil Eigentümerbezogene Energie aus erneuerbaren Quellen](#)
[Umweltkennzahlen S. 214: Treibhausgasemissionen Scope 1, 2 und 3](#)
[Umweltkennzahlen S. 214: Energie-Intensität, Treibhausgas-Intensität](#)

CO₂-Intensität vs. Energie-Intensität



Fokus-Thema: Fernwärme und Seewasser-Energieverbände

Priorität 2022 Zentraler Bestandteil unseres CO₂-Absenkpfadens ist der Ersatz von Öl- und Gasheizungen durch Heizung (und Kühlung) mit einem tieferen CO₂-Fussabdruck wie Wärmepumpen oder Fernwärme. Dies ist auch für 2022 eine Priorität.

Immer wichtiger werden innerstädtische Energieverbände mit Seewasser. 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 Energieverbände korrespondiert nicht in jedem Fall mit diesem Zyklus. Entsprechend versuchen wir, gemeinsame Übergangslösungen zu finden und frühzeitig zu definieren. Das Beispiel Hürlimann-Areal illustriert die Wichtigkeit dieser langfristigen Planung: Ein Ersatz der gasbetriebenen Heizungsanlage des Areals zeichnete sich schon seit einigen Jahren ab. In einer Variantenstudie wurden über die letzten zweieinhalb Jahre verschiedene Optionen zur künftigen Energieversorgung des Areals geprüft. Zur eigenständigen Energieversorgung bestand die Möglichkeit eines komplexen Zusammenspiels von verschiedenen Energiequellen wie Tiefen- und Grundwasser sowie der effizienteren Nutzung der anfallenden Abwärme auf dem Areal. Der über das Jahr konstant hohe Energieverbrauch des Hürlimann-Bades machte jedoch den Anschluss an einen Seewasserverbund attraktiv. Gegen Ende 2021 konnte mit dem Energieversorger eine Lösung für die Lieferung von Wärme und Kälte gefunden werden. Mit dem Anschluss der insgesamt 12 Liegenschaften (davon drei im Stockwerkeigentum) werden in Zukunft die CO₂-Emissionen des Areals jährlich um mindestens 500 Tonnen reduziert werden. Die Umsetzung des Projektes wird bis Ende 2026 andauern. Mit der langfristigen Planung kann sichergestellt werden, dass diese Umstellung in den regulären Sanierungsprozess integriert werden kann.

Auch in Genf haben wir grosses Interesse daran, unsere Liegenschaften an das ökologische Wärme- und Kältenetz GeniLac anzuschliessen. Bei mehreren Liegenschaften stellt uns jedoch die zeitliche Abstimmung der geplanten Umsetzung des Energieverbunds vor grosse Herausforderungen. Wir sind einerseits gefordert, die fortlaufend verschärften energetischen Vorschriften einzuhalten, andererseits können jedoch keine verbindlichen Angaben auf der Zeitachse zum Ausbau des Energieverbunds gemacht werden. 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. Im Wissen um diesen Umstand werden wir den Austausch mit den lokalen Energieversorgern intensivieren mit dem Ziel, die Planungssicherheit zu erhöhen.

Auch im Bereich Fernwärme in innerstädtischen Zonen ist die langfristige und vorausschauende Planung aller Beteiligten wichtig. Die unterschiedlichen Planungszyklen und Interesselagen der Beteiligten stehen oft ökologisch und ökonomisch sinnvollen Lösungen im Wege und führen dazu, dass verschiedene Projekte zur Umstellung auf ökologischere Heizung verzögert werden.

Beispiel

- Eigentümer A möchte ab nächstem Jahr seine Liegenschaft ans Fernwärmenetz anschliessen.
- Die Kosten der Erschliessung über 120 m belaufen sich auf CHF 240 000.
- Eigentümer B, C und D im selben Blockrand haben kein Interesse, sich zu beteiligen (B: erst gerade neue Gasheizung installiert, C: finanzieller Engpass, D: keine Antwort).

Wirtschaftlichkeit der Investition ist für A in Frage gestellt, wenn andere Eigentümer im Blockrand nicht mitmachen.

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.

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 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. Die Neubauten ATMOS und Grosspeter Clime basieren 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 Pandemie – sinken. Gleichzeitig steigt jedoch der Bedarf an grösseren Begegnungszonen und gemeinschaftlichen, multifunktionellen und offenen Meeting-Räumlichkeiten, auch für den Austausch im informellen Rahmen. 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. 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 Pandemie. Diese können als Ergänzung zu herkömmlichen Arbeitsplätzen dienen, möglicherweise auch als Zwischenwelt zwischen Büro und Home-Office, sei dies regional oder zentral.

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 Belebung 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. Solche 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 Arbeitsplatzqualität auf und sind bei den Mietern aufgrund ihrer Einzigartigkeit auch sehr beliebt.

Die Sanierungsarbeiten am anspruchsvollen Projekt **Bahnhofplatz/Bahnhofquai/Waisenhausstrasse in Zürich** sind für die Phasen 1 und 2 bis auf den Mieterausbau abgeschlossen und wurden in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege umgesetzt (siehe auch Fotoseiten Seiten 188–191). Auch bei der Sanierung der Liegenschaft an der **Rue du Mont-Blanc 12 in Genf** wurde die Denkmalpflege beigezogen. Weiter stehen die Sanierungen am **Bärenplatz 9, 11, 27 und an der Zeughausgasse 26/28 in Bern** stark im Zeichen des Denkmalschutzes. Mehr zum Thema Sanierung unter Denkmalschutz in Bern:

www.psp.info/denkmalschutz

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. Diese Prozesse sind langwierig. So geht zum Beispiel der rechtskräftige Bebauungsplan des **Grosspeter-Areals** auf das Jahr 2004 zurück. Nun wird das Areal schrittweise transformiert. Mit dem Grosspeter Tower wurde 2017 ein neuer städtebaulicher Akzent gesetzt. Der Holzbau des Grosspeter

Clime wird das Areal mit seiner nachhaltigen, ökologisch verantwortbaren Architektur weiter aufwerten. Statt der bisherigen Kantine wird ein öffentlich zugängliches Restaurant Anwohnern und Besuchern die Möglichkeit geben, den lauschigen Innenhof oder die Terrasse mit Blick über die Geleise zu geniessen. Mehr zur Stützensezung für den Grosspeter Clime:

www.psp.info/clime

Sowohl bei Bauprojekten als auch im Betrieb von Immobilien sind 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. Im Salmenpark in Rheinfelden entstand zum Beispiel im November 2021 für eine Dauer von eineinhalb Monaten eine «Pop up Art Gallery» mit Malereien, Skulpturen und Photoarbeiten von lokalen Kunstschaffenden. Die leerstehenden Geschäftsräume wurden von PSP Swiss Property kostenlos zur Verfügung gestellt.

[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. So wurde zum Beispiel im Neubau ATMOS im Berichtsjahr eine vielfältige Dachterrasse gestaltet, die auch als Aussen-Arbeitsplatz genutzt werden kann. Die umgesetzte Begrünung der Plaza vor dem ATMOS wird sich im Frühling 2022 voll entfalten und dazu beitragen, mögliche Hitzeinseln zu reduzieren.

Im Berichtsjahr wurde ein Pilotprojekt im Bereich Umgebungsgestaltung mit spezifischem Fokus auf Verbesserung der Biodiversität für die Liegenschaft an der Seestrasse 353 in Zürich geplant. Neben dem aktuellen ökologischen Wert der Gebäudeumgebung – welcher eher gering ist – wurden auch Naturwerte in der Umgebung analysiert, wie zum Beispiel Niststandorte für Mauersegler, das Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten, welche für eine Umgebungsgestaltung relevant sind, oder das Vorhandensein von Vernetzungsachsen. Das darauf aufbauende Aufwertungskonzept beinhaltet eine Bepflanzung mit einheimischen Pflanzen und Bereitstellung von Ruderalflächen für Pioniervegetation. So können sich in Zukunft auch Reptilien, Wildbienen oder Schmetterlinge vermehrt wohlfühlen und zur Biodiversität beitragen.

Priorität 2022 Das Pilotprojekt an der Seestrasse 353 soll 2022 umgesetzt und als Vorlage für weitere Umgebungsarbeiten im Portfolio dienen. Für das Geschäftsjahr 2022 planen wir, das Potential für eine maximale Begrünung geeigneter Flächen systematisch zu erfassen. Langfristiges Ziel ist ein Beitrag zur Verbesserung der Biodiversität und zur Entgegenwirkung unerwünschter Hitzeinseln in der Stadt.

Förderung von nachhaltiger Mobilität

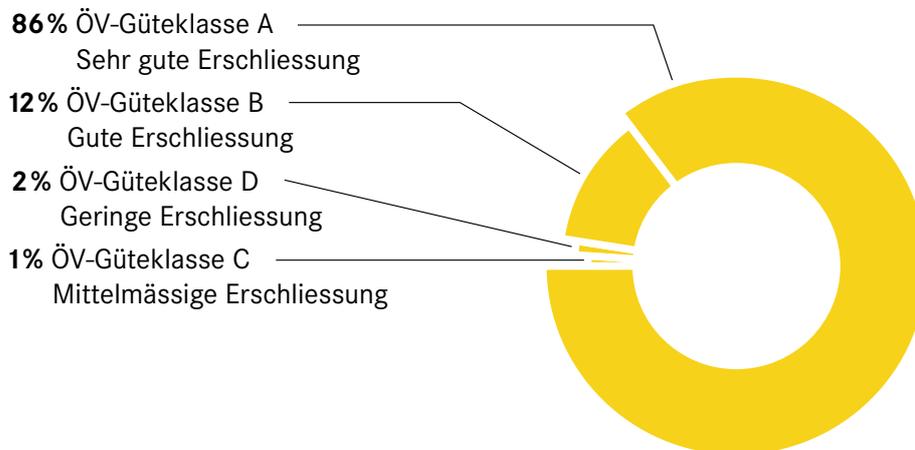
Es ist wichtig, das Mobilitätsverhalten der Nutzerinnen und Nutzer von Büros und Gewerberäumen vorzusehen, in der Planung angemessen zu berücksichtigen und eine möglichst nachhaltige Mobilität anzustreben. Eine gute Erschliessung ist deshalb ein wichtiges Kriterium bei unseren Kaufentscheidungen.

Knapp 86% der Gebäude unseres Portfolios befinden sich in Gebieten der ÖV-Güteklasse A, 12% in der Güteklasse B. Somit sind 97% des Portfolios sehr gut oder gut erschlossen.

Bei Neubauten werden Anforderungen an Veloabstellplätze, 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.

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

Der «Bahnhofplatz» in Zürich – Komplexe Grundsanierung

In drei Etappen werden diese denkmalgeschützten Geschäftshäuser gegenüber dem Zürcher Hauptbahnhof saniert und teilweise einer Umnutzung zugeführt. Die Sanierungsarbeiten mit einem Investitionsvolumen von ca. 120 Millionen Schweizer Franken erstrecken sich über einen Zeitraum von sechs Jahren.

Die Bauarbeiten für dieses Grossprojekt begannen im Jahr 2017 mit der Gesamtsanierung der Liegenschaften Bahnhofplatz 1 sowie Bahnhofquai 9, 11 und 15. Bei einem Grossbrand im August 2018 wurden grosse Teile des Innenbereichs dieser Häuser zerstört. Die Fassade war glücklicherweise statisch intakt und die äussere historische Bausubstanz blieb weitgehend unversehrt. In enger Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde konnte die Fassade vollständig rekonstruiert werden. Im Inneren sind moderne Büroräumlichkeiten entstanden, welche im Berichtsjahr schrittweise an die Mieter übergeben worden sind. Im Erdgeschoss befinden sich drei attraktive Ladenflächen mit grossen Fensterfronten.

Die zweite Etappe der Sanierung bezieht sich auf die Liegenschaft an der Waisenhausstrasse 2/4 und Bahnhofquai 7. Unter Berücksichtigung verschiedener denkmalpflegerischer Vorgaben wurde während der drei Jahre andauernden Umbauzeit der gesamte Kino- und Bürobereich in ein Hotel transformiert. Seit Oktober 2021 empfängt das Stadthotel «Ruby Mimi» mit seinen 208 Zimmern Gäste. Die Restaurantnutzung im Erdgeschoss bleibt erhalten und wird nun unter dem Namen «Du Pont Brasserie & Bar» geführt.

Am Bahnhofplatz 2 wurde im Berichtsjahr mit den Sanierungsarbeiten der dritten Etappe begonnen, welche voraussichtlich bis Mitte 2023 andauern werden. Hier entstehen repräsentative Büroflächen sowie grosszügige Laden- bzw. Gastroflächen im Erdgeschoss.





Treffpunkt mit Belle Époque-Charme

Die einladende Bar im Hotel Ruby Mimi ist auch für die Öffentlichkeit zugänglich und hat sich schon zu einem neuen Treffpunkt in Bahnhofsnähe gemausert. Das Art Nouveau-Dekor, der Samt und die Vintage-Kameras versprühen den Charme früher Filmsets und sind eine Hommage an die Geschichte des Hauses.



Stattliches Geschäftshaus mit hoher architektonischer Qualität

Die Fassade des 1913 von den Architekten Haller & Schindler als Geschäftshaus «Du Pont» errichteten Gebäude besteht aus schwarzem, rötlichem und gelblich hellem Kunststein – ein in der Jugendstilzeit vermehrt eingesetzter Baustoff. Neben Farbpigmenten wurden teilweise auch zerstampfte Glassplitter beige-mengt, um Lichtreflexe zu erzeugen. Der Bau verfügte bereits damals über ein 450-plätziges Restaurant sowie einen Kinosaal. Das Kino Orient (später ABC) war der erste üppig ausgestattete Filmpalast in der Stadt Zürich.

Kosmopolitische Brasserie

Das Restaurant «Du Pont Brasserie & Bar» wird von Candrian Catering AG betrieben und bietet 250 Innen- und 140 Aussenplätze. Das Restaurant mit seiner imposanten Raumhöhe ist auch vom Foyer des Hotels Ruby aus zugänglich.

Handwerkskunst auf dem Dach

Das imposante Dach des Hauses «Du Pont» mit seinen Kuppeln, Fledermausgauben, Dachkehlen und kunstvollen Spenglerarbeiten ist eine handwerkliche Meisterleistung. Das Verlegen der Biberschwanzziegel bei solch komplizierten Dachformen musste mit Hilfe alter Anleitungen minutiös geplant und vorbereitet werden. So sind auch die schwierigsten Details perfekt ausgebildet.

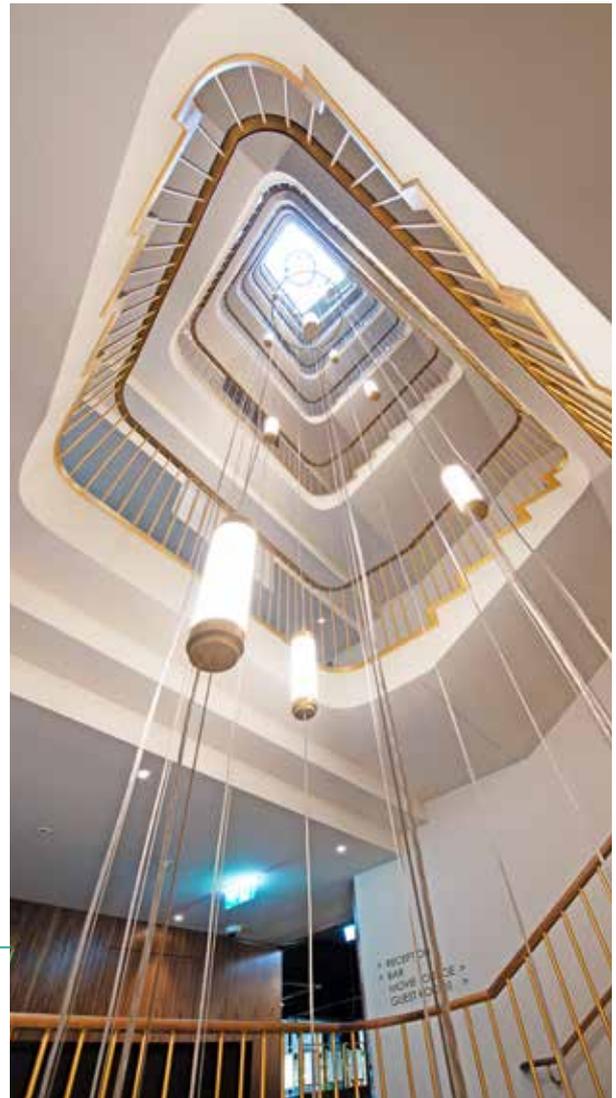


«Lean Luxury» und Hollywood-Flair

Jedes Ruby-Hotel hat seinen individuellen Stil, passend zum Charakter der Stadt und der Liegenschaft. Das «Lean Luxury»-Konzept mit bequemen Betten, Regendusche und weichen Handtüchern wird hier geschickt kombiniert mit dem luxuriösen Flair Hollywoods der 1920er Jahre.

Das Treppenhaus – eine Augenweide

Das Treppenhaus ist auf dem Weg vom Foyer zur Réception nicht zu übersehen. Die wunderbare Beleuchtung verschafft ihm die gebührende Aufmerksamkeit und verleiht ihm Eleganz.





Einmalige Dachterrasse

Um das äussere Erscheinungsbild zu wahren, wurde das Dach mit den Lukarnen komplett neu erstellt und rekonstruiert. Dafür wurden Original-Materialien verwendet und das Dach wieder mit Naturschiefer eingedeckt. Die Dachterrasse eröffnet einen wunderbaren Blick auf die Limmat und die Stadt.



Alt und neu stilvoll kombiniert

Die Regelgeschosse mit teils schützenswerten Stuckaturen und Wandmalereien wurden durch Feuer, Löschwasser und Regen so verwüstet, dass sie leider nicht mehr gerettet werden konnten. Auf der positiven Seite schuf dies Raum für eine flexiblere Innenraumgestaltung. Die Treppenhausabschlüsse im schützenswerten Treppenhaus wurden glücklicherweise vor dem Brand zur Restauration schon ausgebaut und konnten wieder eingebaut werden.



Wie Phönix aus der Asche

Der Gebäudekomplex am Bahnhofplatz 1 und Bahnhofquai 9, 11, 15 war eines der schönsten Gebäudeensembles aus der Belle Epoque in Zürich. In der Nacht auf Samstag, 25. August 2018, wurden die Häuser Opfer der Flammen. Zunächst war nicht einmal klar, ob die Struktur dieser historischen Häuser erhalten werden kann. Heute erstrahlt der Prachtbau wieder in altem Glanz.

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 35 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. Im Berichtsjahr wurden verschiedene Verbesserungen im Bereich **IT-Infrastruktur und Digitalisierung** vorgenommen. Dank der neuen Struktur und der gemeinsamen Sharepoint-Plattform («PSP Connect») werden Daten und Informationen abteilungsübergreifend und prozessorientiert genutzt. Alle operativen Abteilungen wachsen so näher zusammen. Auch **Informationen zur Nachhaltigkeit** und Projektorganisation in diesem Bereich können in dieser Struktur besser integriert und zentral zugänglich gemacht werden. Im 2022 werden wir weiter an dieser Integration arbeiten.

Im Rahmen der operationellen Effizienz wollen wir 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 Unregelmässigkeiten – beispielsweise bei einem auffällig erhöhten Wasserverbrauch – können wir unverzüglich reagieren. Die permanente Kontrolle macht sich damit auch wirtschaftlich für die Mieterschaft bezahlt.

Betriebsoptimierung

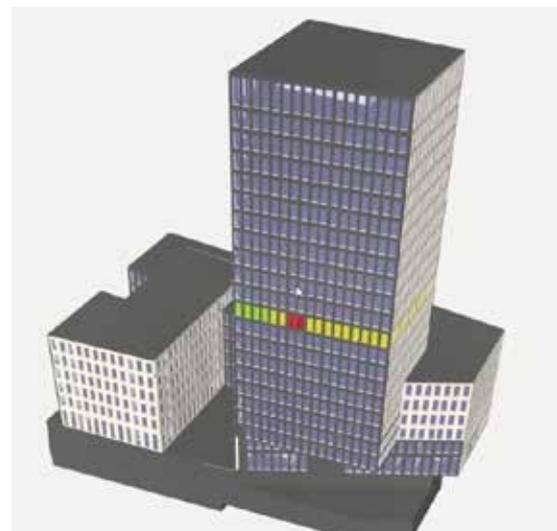
Durch bauliche Massnahmen lässt sich der Energieverbrauch beträchtlich vermindern. Aber auch im Betrieb liegt Verbesserungspotential. Die Betriebsoptimierung steht bei uns in direktem Zusammenhang mit der Gebäudeart und den geltenden Garantiebestimmungen.

Betriebsoptimierung unmittelbar nach Übergabe bei Neubauten und Sanierungen

Oft wird im Betrieb deutlich mehr Energie verbraucht als vorhergesagt («Performance Gap»). In der ersten Phase steht jedoch die Sicherstellung des Betriebs und des Komforts zur Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter im Vordergrund. Die energetische Optimierung geschieht im Nachgang. Im ATMOS wird diese erste Phase im Geschäftsjahr 2022 gestartet. Beim Grosspeter Tower wurde ein Gebäudemodell – ein sogenannter «Digital Twin – as Built» – zur Ermittlung der künftigen Energieverbräuche entwickelt. Zu Beginn arbeitet man für die Simulation des Energiebedarfs mit Normwetterdatensätzen, nach Inbetriebnahme des Gebäudes werden Echtzeit-Wetterdaten verwendet.

Damit wird dann der IST-Zustand verglichen. So kann ein möglicher «Performance Gap» auf hohem Level analysiert werden, und dank der Visualisierung erfolgt dies auf sehr intuitive und flexible Weise. Nach Beendigung dieser initialen 2-jährigen Betriebsoptimierung wurde die Anlage 2021 in den «regulären» Betrieb übergeführt und an den Facility Management-Provider übergeben. Nun sollte der Fokus noch stärker auf die energetische Optimierung gelegt werden, wobei gleichzeitig eine Überführung vom «Pandemiebetrieb» in einen «Regelbetrieb» umgesetzt werden muss. Mehr zur Performance Gap-Analyse mittels eines digitalen Zwillings beim Grosspeter Tower:

www.psp.info/performance-gap-analyse



Quelle: Siemens Schweiz

Energetische Betriebsoptimierung in bestehenden Gebäuden

Im laufenden Betrieb sind auftretende Behaglichkeitsprobleme oder plötzlich steigende Energieverbräuche aus verschiedenen Gründen nie ganz auszuschliessen. Zurzeit läuft im Richtipark in Wallisellen eine Betriebsoptimierung in Zusammenarbeit mit einem externen Partner, da noch beträchtliches Potential zur Reduktion des Energieverbrauchs identifiziert wurde.

Energetische Betriebsoptimierung als Daueraufgabe

Im Fokus steht 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 Anforderungen während der Pandemie zeigen jedoch eindrücklich, dass auch in der regulären Betriebsphase nicht nur der Energieverbrauch alleine im Fokus steht. Insbesondere die verschärften Hygienemassnahmen mit den entsprechenden Empfehlungen zum Betrieb von Lüftungsanlagen forderte während dieser Zeit eine höhere Priorität (siehe Fokus-Thema «Optimaler Betrieb in Pandemiezeiten?» auf Seite 196).

Priorität 2022 Betriebsoptimierung sehen wir als Daueraufgabe. Es wird essentiell sein, nach der Phase mit verlängerten Betriebszeiten und erhöhten Luftmengen im «Pandemiebetrieb» wieder in einen optimierten Regelbetrieb überzugehen. Das Bewusstsein darüber und Klarheit über die Verantwortlichkeiten sind jedoch nicht überall in gleichem Masse vorhanden. Im Geschäftsjahr 2022 wollen wir dies durch systematischere Ansätze und gezieltere Ausbildung noch besser verankern. [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. Wir versuchen, uns im Rahmen unserer Möglichkeiten dafür einzusetzen, die negativen Auswirkungen des Betriebs zu minimieren. Das Nutzerverhalten spielt hier eine grosse Rolle, das wir allerdings nur beschränkt beeinflussen können. Wir versuchen vermehrt, die Nutzerinnen und Nutzer der Gebäude für Umweltschutz zu sensibilisieren. Dies betrifft das Wassersparen, aber auch den Bereich Abfall.

- **Wasserverbrauch:** Bürogebäude sind grundsätzlich keine grossen Wasserverbraucher. Bei Neubauten und Sanierungen werden wassersparende Armaturen und Geräte eingesetzt. Der spezifische Wasserverbrauch sank im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr um 27% auf 0.35 m³/m² (2020: 0.47 m³/m²). Diese starke Reduktion ist hauptsächlich auf die Tatsache zurückzuführen, dass viele Büros über das ganze Berichtsjahr stark unterbelegt waren. Folgerungen über Erfolge beim Wassersparen sind deshalb für das Jahr 2021 kaum möglich.
- **Abfallvermeidung:** 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 ermöglichen und vereinfachen.

[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.

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. Eine wichtige Basis 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. 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.**

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.

Um einerseits diese Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter erkennen und diese andererseits für Themen wie Klimawandel sensibilisieren zu können, ist gute Kommunikation essentiell. Folgende Themengebiete werden wir in Zukunft prioritär angehen:

- **Vermehrte Digitalisierung in der Bewirtschaftung und der Vermarktung:** Dank unserer eigenen Bewirtschaftung haben wir eine einzigartige Nähe zu unseren Mieterinnen und Mietern. Durch Verbesserungen bei der Digitalisierung können wir noch schneller und

gezielter auf Bedürfnisse reagieren. Auch in der Vermarktung erreichen wir mehr Transparenz, Effizienz und verbesserte Unterstützung der Kundinnen und Kunden bei der Suche nach dem idealen Objekt. Anstrengungen laufen zum Beispiel in den Bereichen elektronisches Vermietungsdossier, 3D-Visualisierung und elektronischer Mietvertrag.

- **Mieterausbau:** Hier haben wir seit dem Vorjahr unsere Kapazitäten mit der Einheit Business Development aufgestockt, um unsere Mieterinnen und Mieter näher zu begleiten. So können die gestiegenen Anforderungen an technische Infrastruktur und Flexibilität einerseits und die spezifischen Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter andererseits besser aufeinander abgestimmt werden.

Priorität 2022 Im Geschäftsjahr 2022 wollen wir ein Booklet erarbeiten, welches unsere Mieterinnen und Mieter darin unterstützen soll, Nachhaltigkeitsüberlegungen wie Energieeffizienz, Wiederverwendbarkeit, Raumklima oder Sicherheit angemessen bei der Planung ihres Mieterausbaus zu berücksichtigen.

- **Mieter-Sensibilisierung und «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 Berichtsjahr haben wir mit einem unserer grössten Mieter einen sogenannten «Green Lease-Nachtrag» unterschrieben.

Priorität 2022 Für das Geschäftsjahr 2022 planen wir, dieses Vorgehen auf weitere Verträge mit demselben Mieter auszuweiten. Gespräche mit anderen grossen Mietern sollen folgen. Die Resultate aus der letztjährigen Mieter-Befragung lassen darauf schliessen, dass eine solche Bereitschaft auf Seiten der Mieterschaft besteht. Ziel ist es, mit den Mietern einen gebäude-spezifischen, systematischen und stetigen Austausch zum Thema Nachhaltigkeit zu pflegen und damit den nachhaltigen Gebäudebetrieb sicherzustellen.

[Soziale Kennzahlen S. 217:](#)
[G&U-Überprüfung und Anzahl Vorfälle](#)

Fokus-Thema: Optimierter Betrieb in Pandemie-Zeiten?

Die Erfassung des Energie- und Wasserverbrauchs und die Berechnung der CO₂-Emissionen sind ein wichtiger Bestandteil des Nachhaltigkeits-Managements. Sie liefern die Basis für die Erfolgskontrolle und die Definition von Strategien und Zielen. Sie liefern auch externen Stakeholdern wie Rating-Agenturen oder Investoren Informationen über Ambitionen und erfolgreiche Umsetzung von Massnahmen in diesem Bereich. Aufgrund der Corona-Pandemie können wir jedoch weder für das Berichtsjahr 2020 noch das Berichtsjahr 2021 von einen «Regelbetrieb» sprechen.

Bedarf an Heizwärme: Die Gegenüberstellung der Berichtsperioden zeigt, wie schwierig direkte Vergleiche sind. Die Heizperiode in den Wintermonaten (Q4 und Q1) war im Vorjahr noch nicht stark von der Pandemie betroffen. Es gab einen leichten Rückgang der Büro-Belegung bis zum Lockdown, und ab Lockdown waren Büros teilweise sogar geschlossen. Der Heizbedarf war aufgrund des warmen Wetters sowieso gering. Im Berichtsjahr war der Einfluss merklich stärker: Es gab keinen Lockdown, aber eine Home-Office-Empfehlung, welche ab Mitte Januar 2021 in eine Home-Office-Pflicht umgewandelt wurde. Viele Büros waren den ganzen Winter sozusagen leer, wurden aber trotzdem geheizt, da die Komfortanforderungen auch für wenige Anwesende jederzeit gewährleistet werden mussten. Aufgrund der fehlenden Abwärme der Mitarbeitenden und Geräte war der Heizbedarf deshalb in der Regel wesentlich höher. Weiter waren

auf Anraten von Fachstellen und Mieterwunsch Lüftungsanlagen stärker und länger betrieben. Die nötige Luftherhitzung erhöhte den Energiebedarf zusätzlich. Bei Gebäuden ohne mechanische Belüftungssysteme wurde vermehrte Fensterlüftung empfohlen, was wiederum mehr Heizbedarf nach sich zog.

Während des Geschäftsjahres wurde die primäre Vorlauftemperatur der Fernwärme ERZ Zürich West von 120 °C auf 104 °C gesenkt. Diese Massnahme erforderte einen Eingriff in die Regulierung und müsste eine Reduktion des Energieverbrauchs bewirken. Da diese Umstellung jedoch in den «Pandemiebetrieb» fiel, war die nötige Mengenanpassung in den Systemen eine Herausforderung, welche möglicherweise auch eher zu einem (temporären) Mehrverbrauch führte.

Der «Like-for-like»-Energieverbrauch für Wärme stieg aus obengenannten Gründen im Vergleich zum Vorjahr um 11.7%. Dies ist unerfreulich, sollte jedoch in Zukunft dank Anstrengungen bei der Überführung in einen «Regelbetrieb» wieder beträchtlich sinken.

Stromverbrauch: Beim Allgemeinstromverbrauch sind die Effekte weniger klar ersichtlich. Einerseits mögen weniger benutzte Büros zu tieferem Verbrauch durch Beleuchtung geführt haben. Andererseits verlangten einige Mieter Dauerlüftung (24 h/7 d), was wiederum den Verbrauch erhöhte. Möglicherweise tieferer Stromkonsum durch weniger Gebrauch von Geräten wie Computern und Druckern ist nicht in den Zahlen ersichtlich, da

	1. Juli 2019–30. Juni 2020	1. Juli 2020–30. Juni 2021
Q3	Kein Einfluss/keine Einschränkungen im Q3 2019	Home-Office-Pflicht aufgehoben; teilweise wieder volle Belegung, viele Unternehmen halten jedoch am Home-Office fest
Q4	Marginaler Einfluss/keine Einschränkungen im Q4 2019	Steigende Fallzahlen, viele Unternehmen halten am Home-Office fest, Home-Office-Empfehlung ab 19. Oktober 2020
Q1	Empfehlungen für Home-Office seit Januar 2020, Lockdown ab 16. März 2020	Steigende Fallzahlen, Home-Office-Pflicht ab 18. Januar 2021
Q2	Lockdown bis 11. Mai 2020, Home-Office-Empfehlung bis 22. Juni 2020	Home-Office-Pflicht bis 23. Juni 2021, danach Home-Office-Empfehlung

dies den Mieterstrom betrifft, welcher nicht erfasst wird. Der «Like-for-like»-Stromverbrauch blieb deshalb stabil (-0.2% im Vergleich zum Vorjahr).

Wasserverbrauch: Beim Wasser ist die Korrelation zwischen Belegung und Verbrauch ziemlich klar: Wenn weniger Mitarbeitende im Büro sind oder wenn ein Restaurant geschlossen ist, dann wird weniger Wasser gebraucht. Dies ist im Rückgang des «Like-for-like»-Wasserverbrauchs von knapp 23% klar ersichtlich.

Da in den meisten Fällen von Mieterseite genaue Angaben zur Belegung der Liegenschaften zu verschiedenen Zeitpunkten fehlen, ist eine detailliertere Analyse und Attribution der teilweise gegenläufigen Effekte sehr schwierig. Mit der ändernden und teilweise unbekanntem Belegung hatten auch energetische Betriebsoptimierungsprojekte zu kämpfen, so zum Beispiel beim Grosspeter Tower oder beim Richti-Areal. In der Liegenschaft an der Richtistrasse 7 in Wallisellen wurden einige suboptimale Prozesse festgestellt, welche sich negativ auf den Energieverbrauch auswirken. In Zusammenarbeit mit einem externen Partner wurde deshalb in den letzten zwei Jahren eine energetische Betriebsoptimierung durchgeführt. In der Tat konnten verschiedene Massnahmen (z.B. Anpassungen von Raumsollwerten oder Aussetzen von unnötigen Kühlungen) umgesetzt werden, was zu einer Reduktion des Wärmeverbrauchs um 20% gegenüber dem Vorjahr führte. Trotzdem war der Energieverbrauch im Winter merklich höher als der vorgegebene Zielwert der Optimierung. Dies zeigt, dass trotz gezielter Massnahmen eine Optimierung herausfordernd ist, wenn kein Normbetrieb herrscht.

Flexible Arbeitsmodelle erfordern Betriebsoptimierung

Ein optimierter Betrieb sollte auf optimaler Belegung beruhen. Halbleere Büros sind weder aus Ressourcensicht noch aus ökonomischer Sicht optimal. Unabhängig vom aktuellen Pandemiebetrieb ist jedoch auch künftig von einer flexibleren Nutzung und damit auch teilweise reduzierten Belegung der Büroflächen auszugehen. Auch sind die Hygieneanforderungen zur Gestaltung von «sicheren» Arbeitsplätzen gestiegen. Um allen Ansprüchen gerecht zu werden, ist der aktivere Einbezug von allen Beteiligten unumgänglich. Wir erwarten, mit Implementierung der weiterführenden Konzepte und Schulungen im Bereich Betriebsoptimierung im 2022 und den folgenden Jahren gezielter mit diesem Umstand umgehen zu können.



Erneuerbarer Strom direkt vom Dach

In Zürich wurden im Berichtsjahr drei neue Photovoltaik-Anlagen mit einer totalen Leistung von 242 kWp erstellt. Diese werden in Zukunft rund 235 000 kWh Strom liefern, welchen wir direkt in den Liegenschaften verwenden. So profitieren auch unsere Mieterinnen und Mieter von umweltfreundlichem Solarstrom.

Im Bild: Installation an der Hardturmstrasse 131-135



Innovation und geschützte Substanz

Die Herausforderung unseres Business Development-Teams und der Bauabteilung an der Uraniastrasse 9: Wie bringt man die Bedürfnisse von modernen, dynamischen Unternehmen in Einklang mit dem Charakter eines unter kantonalem Denkmalschutz stehenden Gebäudes? Zusammen mit dem Planerteam ist dies – innerhalb eines ambitionierten Zeitplans – sehr gut gelungen.

Bild oben Mietfläche im Grundausbau, Bild rechts ausgebauter Sitzungszimmer bei Advestra AG





Stützensetzung anstatt Grundsteinlegung

Die Bedürfnisse unserer Mieter ändern sich über die Jahre. Das Gebäude im Grosspeter-Areal wurde seinerzeit für die sehr spezifischen Anforderungen der Telecom PTT (später Swisscom) erstellt. Die gewaltigen Technologiesprünge der letzten Jahrzehnte haben dazu geführt, dass eine seinerzeit massgeschneiderte Hülle für heutige Nutzungen nicht mehr so richtig passt, weshalb das Gebäude abgebrochen wurde und ein Neubau erstellt wird. Die Einstellhalle wurde bewusst erhalten, womit viel graue Energie eingespart werden kann. Eine Grundsteinlegung gab es aus diesem Grund nicht für den Grosspeter Clime, dafür fand als Dank für alle Beteiligten im September 2021 eine Stützensetzung statt.



Mehr grün auf den Terrassen

Auf der Terrasse des Restaurants Lunch 5 an der Förrlibuckstrasse 62 haben wir im Frühsommer 2021 schöne Pflanzkisten mit einheimischem Gewächs (inklusive Kräuter für die Küche) installieren lassen. Auch die Begrünung auf der Dachterrasse des Atmos und der Plaza davor wurde im 2021 initiiert und wird sich im Frühling 2022 voll entfalten. Dies erfreut Nutzerinnen und Nutzer, trägt aber auch zur Biodiversität im Quartier bei.

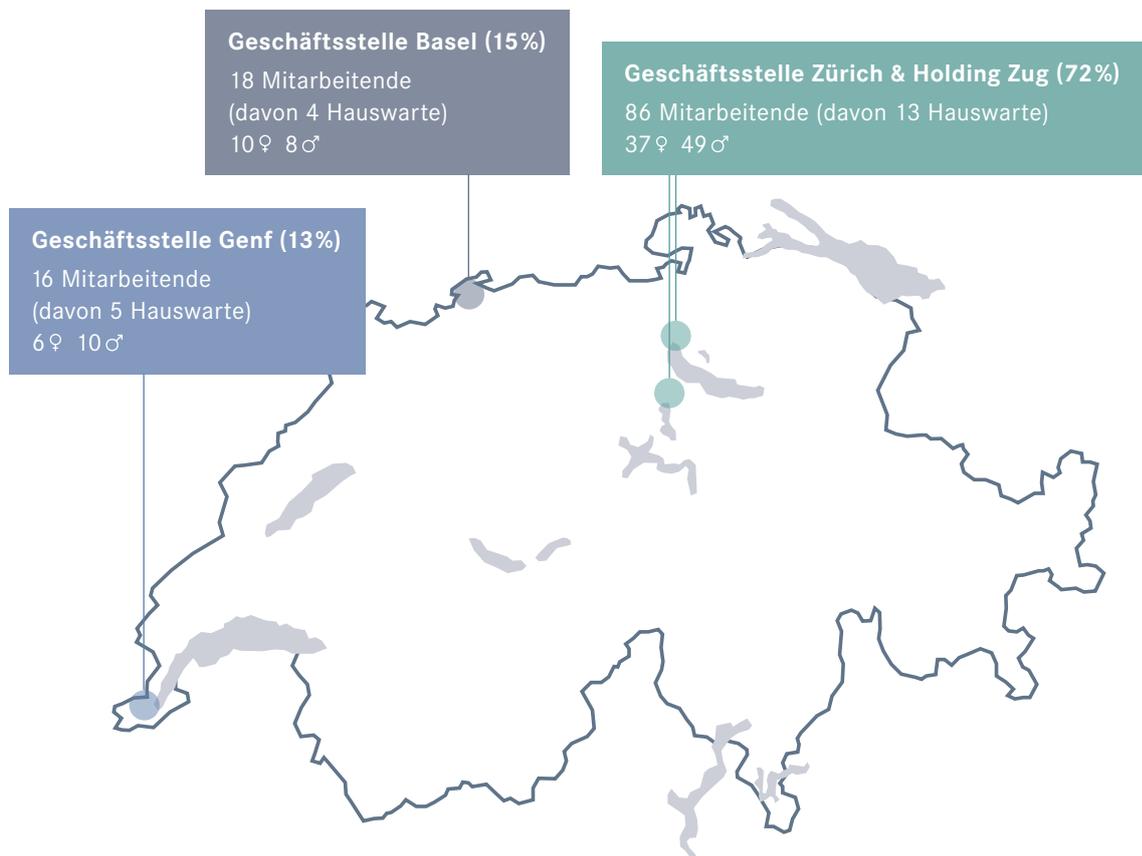
Mitarbeitende

Gut ausgebildete, kompetente und motivierte Mitarbeitende sind der Schlüssel zum 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.

Wir bieten ein attraktives, sicheres und abwechslungsreiches Arbeitsumfeld, das die Motivation unserer Mitarbeitenden steigert und Leistungen von hoher Qualität möglich macht. Im Weiteren fördern wir die fachliche und persönliche Weiterentwicklung der Mitarbeitenden und ermutigen sie, sich kreativ und eigenverantwortlich in den Arbeitsalltag einzubringen. Ende 2021 waren 120 Mitarbeitende bei PSP Swiss Property tätig,

davon 22 Hauswarte (Ende 2020: 118 Mitarbeitende, davon 22 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



Im Herbst 2021 wurde nach 2019 zum zweiten Mal eine anonyme Befragung unter den Mitarbeitenden nach der Methodik von «Great Place to Work» (GPTW) durchgeführt. Die Befragung ermittelt 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.

www.psp.info/werte

Die Rücklaufquote war 2021 mit 80% etwas tiefer als in der letzten Befragung (87%). Die Resultate verbleiben jedoch allesamt auf einem sehr hohen Niveau. Der Trust Index – die aggregierte Bewertung der fünf Dimensionen – ist von 85% auf 86% gestiegen, während die «Allgemeine Zufriedenheit» von 96% leicht auf 93% gesunken ist. Aufgrund der sehr positiven Resultate wurden wir wiederum als ein «Great Place to Work» zertifiziert. Details zu den Umfrageresultaten finden sich auf der Website von Great Place to Work®.

www.greatplacetowork.ch

Priorität 2022 Im November 2021 wurden die Resultate der Mitarbeitendenbefragung der Geschäftsleitung präsentiert. Im Februar 2022 wurden sie in der Unternehmung kommuniziert. In der Folge werden wir mögliche Handlungsfelder mit Verbesserungspotential definieren sowie entsprechende sinnvolle Massnahmen umsetzen.

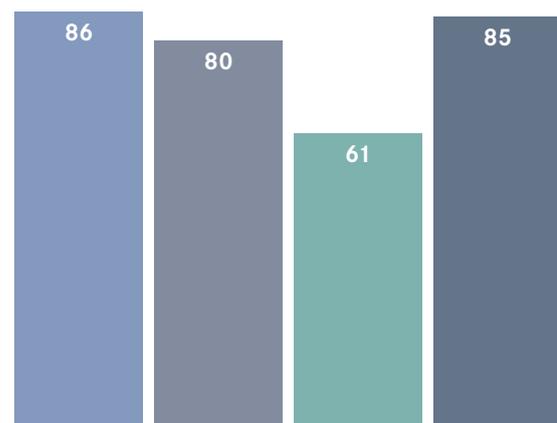
GPTW-Umfrage 2021

Allgemeine Zufriedenheit:

Alles in allem kann ich sagen, dies hier ist ein sehr guter Arbeitsplatz.

Zustimmung: 93%

GPTW-Umfrage 2021
Trust Index (Durchschnitt aller Fragen)



- PSP Swiss Property 2021
- CH Best Medium 2019–2021
- CH Representative Benchmark 2021
- Letzt Befragung (2019)

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 in unserem **Verhaltenskodex** wiedergegeben.

Arbeitsplatzkultur und Kommunikation

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. Fotos auf unserer Website vermitteln einen Einblick in unsere Zonen für Kollaboration und Begegnung. Mit dem Umzug in die neuen, modernen Büroräumlichkeiten an der Kirschgartenstrasse profitieren auch die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle Basel von einladenden Möglichkeiten zum

formellen und informellen Austausch (siehe auch Fotoseiten Seiten 210–211). Für das Geschäftsjahr 2022 ist die Eröffnung von neuen Büros in Genf und Bern geplant.

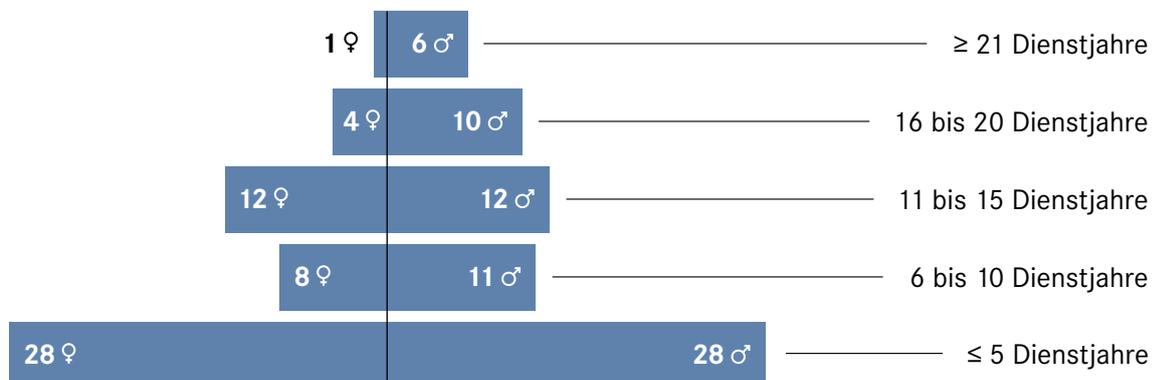
GPTW-Umfrage 2021

Ich bin stolz, anderen erzählen zu können, dass ich hier arbeite.

Zustimmung: 96%

Die im Herbst 2021 durchgeführte Mitarbeitendenbefragung hat erneut 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. Während der lange andauernden Zeit der Home-Office-Pflicht im Berichtsjahr waren die Geschäftsleitung und Führungskräfte sehr darauf bedacht, über verschiedene Kanäle regelmässig zu kommunizieren und so Sicherheit zu vermitteln, die Mitarbeitenden zu ermutigen und Verständnis für die herausfordernden Familien- und Arbeitssituationen aufzubringen. Über die Verbesserungen in der abteilungsüber-

Dienstjahre der Mitarbeitenden



GPTW-Umfrage 2021

Ich möchte hier noch lange arbeiten.

Zustimmung: 95%

greifenden Information und Kommunikation dank Anpassungen in der IT-Infrastruktur wird auf Seite 192 unter «Operationelle Effizienz» berichtet.

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](#)

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.

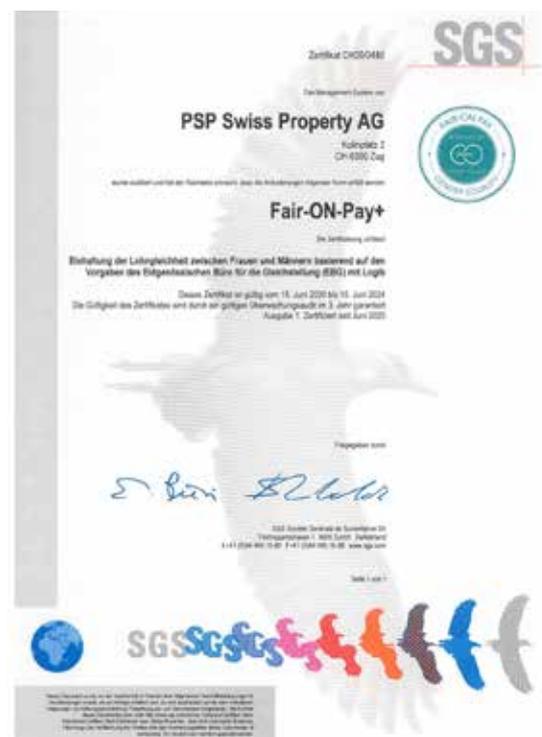
GPTW-Umfrage 2021

Die Mitarbeitenden werden hier für die geleistete Arbeit angemessen bezahlt.

Zustimmung: 94%

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. Die im Vorjahr durch eine externe Firma begleitete Lohngleichheitsanalyse hat bestätigt, dass sich PSP Swiss Property als faire Arbeitgeberin auszeichnet. Nach einer Prüfung durch das Revisionsunternehmen SGS² wurde uns deshalb im Juni 2020 das «Fair-ON-Pay+»-Zertifikat ausgestellt.

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



² 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.

Fokus-Thema: Chancengleichheit und Diversität

Alle Mitarbeitenden haben bei uns dieselben Chancen. Wir dulden keinerlei Diskriminierung. 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.

GPTW-Umfrage 2021

Die Mitarbeitenden werden unabhängig von Nationalität oder ethnischer Herkunft fair behandelt.

Zustimmung: 99%

Diversität bezieht sich auf verschiedene Dimensionen: Oft genannte Kriterien sind Alter, Geschlecht bzw. geschlechtliche Identität, sexuelle Orientierung, ethnische Herkunft und Nationalität, soziale Herkunft, geistige und körperliche Fähigkeiten, Religion und Weltanschauung – sozusagen die «Kern-Dimensionen». Weiter können jedoch auch «äussere» Faktoren wie Ausbildung, Familienstand, Elternschaft oder Freizeitverhalten das Zusammenspiel von Teams und die Leistung beeinflussen.

GPTW-Umfrage 2021

Die Mitarbeitenden werden unabhängig von ihrer sexuellen Orientierung fair behandelt.

Zustimmung: 100%

Es ist uns ein Anliegen, alle Dimensionen dieser Vielfalt ins Arbeitsumfeld einzubinden. Als Unternehmen mit 120 Mitarbeitenden werden jedoch nicht all diese Dimensionen statistisch erfasst und mittels Zielen und Programmen gesteuert. So führen wir zum Beispiel bewusst keine exakte Statistik der ethnischen Herkunft oder des Migrationshintergrunds der Mitarbeitenden bzw. ihrer Eltern. Die Schweiz ist ein Einwanderungsland, und unsere freiwillige Umfrage unter den Mitarbeitenden bestätigt, dass diese kulturelle Diversität in der Belegschaft gut repräsentiert ist. Sie hat ergeben, dass mindestens ein Drittel der Mitarbeitenden einen Migrationshintergrund hat. Auch die Sprachenvielfalt ist beeindruckend: es werden 18 verschiedene Mutter- bzw. Vatersprachen gesprochen. Die Resultate der Mitarbeitendenumfrage lassen darauf schliessen, dass sich alle unabhängig ihrer Nationalität und ethnischen Herkunft fair behandelt fühlen.



Unsere modernen Büroräumlichkeiten bieten optimale Voraussetzungen, um diese Diversität zu leben und uns über unsere Gemeinsamkeiten auszutauschen, aber auch Interesse und Toleranz für unsere Unterschiede aufzubringen. Die Aussagen in der GPTW-Mitarbeitendenumfrage geben Hinweise darauf, ob wir auf dem richtigen Weg sind und wo noch Handlungsbedarf besteht.

GPTW-Umfrage 2021

Die Mitarbeitenden werden unabhängig von ihrem Geschlecht fair behandelt.

Zustimmung: 93%

GPTW-Umfrage 2021

Ich kann hier «ich selbst sein» und brauche mich nicht zu verstellen.

Zustimmung: 94%

Drei Bereiche verdienen aus Sicht Diversität und Inklusion spezielles Augenmerk:

Geschlechtergleichstellung

Die Immobilien- und Baubranche ist traditionell männerdominiert. Mit 53 im Unternehmen tätigen **Frauen** lag ihr Anteil 2021 bei 44%. Das Geschlechterverhältnis ist nicht ganz ausgeglichen, da die Verteilung in verschiedenen Bereichen unterschiedlich ausfällt. Während in der Bewirtschaftung etwa gleich viele Frauen wie Männer arbeiten, 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, und wir bemühen uns sehr, Frauen in diesem Bereich zu gewinnen. Trotzdem sind zurzeit von 16 Mitarbeitenden im Bau erst zwei weiblich. Das strukturelle Problem in dieser Branche ist auch bei der Vertretung von Frauen in der Direktion ersichtlich. Während die extern geprüfte Lohngleichheitsanalyse bestätigt hat, dass wir Lohngleichheit zwischen Frauen und Männern vorbildlich umsetzen, geht aus den Kennzahlen auf Seite 216 klar hervor, dass auf den zwei obersten Hierarchiestufen Frauen fehlen. Dies ist erkannt. Da die Anzahl Personen in der Geschäftsleitung und Direktion jedoch relativ klein ist und die Fluktuation tief, wird es Zeit brauchen, bis sich das Bild ändert.

[Soziale Kennzahlen S. 216:](#)

[Geschlechterverteilung](#)

Alter der Mitarbeitenden



Zusammenarbeit zwischen Generationen

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. Bei der Personalgewinnung achten wir stets darauf, altersdurchmischte Teams zu formieren und die richtigen Rahmenbedingungen für die unterschiedlichen Ansprüche der verschiedenen Generationen zu ermöglichen. Sowohl jüngere wie auch ältere Mitarbeitende werden künftig vermehrt bereit sein müssen, gegenseitig von ihren Erfahrungen und ihrem Wissen zu profitieren. Wichtig ist auch, bei Mitarbeitenden jeden Alters durch konstante Aus- und Weiterbildung die Arbeitsmarktfähigkeit sicherzustellen. So haben wir zum Beispiel im Berichtsjahr einerseits einen Lernenden im Bereich Betriebsunterhalt rekrutiert, andererseits haben wir einem angehenden Hauswart über 50 ermöglicht, bei uns ein Praktikum zu absolvieren, damit dieser die Ausbildung zum dipl. Hauswart abschliessen konnte. Im Berichtsjahr waren 30% der neu eingestellten Mitarbeitenden über 45 Jahre alt (Vorjahr: 44%). Verdiente Mitarbeitende können auch über das Pensionsalter hinaus beschäftigt werden, zum Beispiel mit einem Teilzeitpensum oder auf Stundenbasis.



Zusammenarbeit und Dialog über die Sprachgrenze hinweg

PSP Swiss Property ist nur in der Schweiz tätig. Die Schweiz ist jedoch keineswegs homogen, was Kultur und Sprache angeht. Mit unseren zwei Geschäftsstellen in der deutschsprachigen Schweiz und einer Geschäftsstelle in der französischsprachigen Schweiz spüren wir dies auch bei uns im täglichen Geschäft. Obwohl die Mehrsprachigkeit zum Selbstverständnis der Schweiz gehört, ist die Verständigung über die Sprachgrenze hinweg immer wieder eine Herausforderung. Um die Sprachbarrieren abzubauen, werden die Mitarbeitenden zur Teilnahme an Sprachkursen ermutigt, welche während der Arbeitszeit im Büro besucht werden können. Weiter wird durch gemeinsame Anlässe mit Mitarbeitenden aus beiden Sprachregionen und gegenseitige Besuche das Verständnis füreinander gefördert. Sitzungen finden wenn immer möglich abwechslungsweise an einem anderen Standort statt.

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 2021 haben 10 Mitarbeitende eine neue Stelle angetreten. Dank intensiver Kommunikation ist uns die Integration aller neuen Mitarbeitenden auch im zweiten Pandemiegeprägten Jahr trotz aller Einschränkungen sehr gut gelungen.

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

Beurteilung und Entwicklung

Personalgespräche im Sinne von Standortbestimmungen oder Entwicklungsgesprächen zwischen Vorgesetzten und Mitarbeitenden finden regelmässig, 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. Im Wissen, dass Entwicklungsmöglichkeiten in einem Unternehmen mit 120 Mitarbeitenden limitiert sind, ist es uns dennoch ein Anliegen, Mitarbeitende innerhalb unseres Unternehmens weiterzuentwickeln und zu fördern, zum Beispiel durch einen Wechsel in eine andere Abteilung oder durch die Übernahme einer neuen Funktion. So wurden im Berichtsjahr Wechsel vom Rechnungswesen ins Treasury, von der Liegenschaftsbuchhaltung in die Finanzbuchhaltung oder von der Bewirtschaftung ins Asset Management ermöglicht.

[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.

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. Im Berichtsjahr fanden diese Kurse teilweise im Online-Format statt.

Auswahl einiger Ausbildungen, welche unsere Mitarbeitenden im 2021 besucht haben:

MAS in Energie- und Ressourceneffizienz	Dipl. Leiter Facility Management & Maintenance	
Kurs zur Berufsbildnerin / zum Berufsbildner	Brandschutz in der Gebäudetechnik HLKS	
CAS Energie und Wirtschaft	Sprachkurse in Französisch, Deutsch und Englisch	
CFA Program	CAS Inhouse Counsel	Kompaktkurs: Urban Psychology CUREM
CAS in Change Management	CAS in Immobilien: Internationales & Digitales Management	

2021 absolvierte jeder Mitarbeitende durchschnittlich 3.3 Tage interne oder externe Aus- oder Weiterbildungen. Dieser Wert liegt unter dem langjährigen Mittel, da aufgrund der Pandemie einige Ausbildungen entweder abgesagt oder verschoben werden mussten.

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

Mitarbeitendengesundheit und Wohlbefinden

Eine ansprechende und sichere Arbeitsumgebung sind bei uns selbstverständlich. Auch der Ausgleich zwischen Arbeit, Familie, Freizeit und weiteren Pflichten ist uns wichtig. 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 Pandemie nötig waren, unterstützten wir die Gesundheit unserer Mitarbeitenden auch dieses Jahr mit verschiedenen Massnahmen.

GPTW-Umfrage 2021

Die körperliche Sicherheit am Arbeitsplatz ist gewährleistet.

Zustimmung: 96%

Arbeitsplätze: Grosszügige, moderne Arbeitsräume 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 Schreibtische mit elektrischer Höhenregulierung und ergonomische Stühle zur Verfügung.

GPTW-Umfrage 2021

Unsere Gebäude und Einrichtungen tragen zu einer guten Arbeitsumgebung bei.

Zustimmung: 91%

Ernährung: Alle Standorte verfügen über einen hellen Verpflegungsbereich. Beim Bezug der Produkte unterstützen wir wo immer möglich Schweizer Familienunternehmen oder unsere Mieterinnen und Mieter. Zur Sensibilisierung der Mitarbeitenden im Bereich gesunde Ernährung fand im Herbst 2021 im Rahmen einer PSP-Academy ein Anlass mit einem externen Experten statt.

Fitness: Die in Zürich eingerichteten hauseigenen Fitnessräumlichkeiten werden von unseren Mitarbeitenden rege genutzt. Unsere Mitarbeitenden in Basel und Genf profitieren von Beiträgen an Fitness-Abos. PSP Swiss Property hat im Berichtsjahr zum zweiten Mal an der schweizweiten Gesundheitsförderungsaktion «bike-to-work» teilgenommen, welche wiederum – trotz des verregneten Mai-Wetters – Anklang fand. Dies, kombiniert mit den zusätzlichen Möglichkeiten für unsere Mitarbeitenden, sich ein personalisiertes Fitness-Programm zusammenzustellen, hat einige Mitarbeitende dazu bewogen, sich näher mit ihrer physischen Gesundheit zu befassen und Verbesserungen anzustreben.

Arbeitssicherheit: 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.

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

Work-Life-Balance und mentale Gesundheit

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,

GPTW-Umfrage 2021

Die psychische und emotionale Gesundheit an diesem Arbeitsplatz ist gewährleistet.

Zustimmung: 88%

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.

Flexible Arbeitszeitmodelle: 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.

Teilzeitarbeit: Um alle Potentiale ausschöpfen zu können, bieten wir auch Teilzeitarbeit, Teilzeitpensien nach der Pensionierung, eine Weiterbeschäftigung auf Stundenbasis oder Frühpensionierungen an. 2021 waren 30 Mitarbeitende in Teilzeit angestellt, was einem Anteil von genau 25% entspricht. Sechzehn weibliche und drei männliche Mitarbeitende ohne Rang sowie neun weibliche und zwei männliche Kadermitarbeitende hatten einen Teilzeitvertrag.

Home-Office: Alle Mitarbeitenden sind so ausgerüstet, dass sie auch von zuhause aus arbeiten können. Dank unserer guten Firmenkultur haben die Mitarbeitenden die herausfordernde Pandemiezeit mit der monatelangen verordneten Home-Office-Pflicht bisher gut überstanden. In dieser Zeit eingeführte Arbeitsmethoden und erarbeitete Kompetenzen im Bereich Digitalisierung werden auch nach Überwindung der Pandemie nützlich sein. In Absprache mit der oder dem Vorgesetzten wird auch in Zukunft Home-Office möglich 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.

Mentale Gesundheit: Wir bieten 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.

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

Priorität 2022 Im Geschäftsjahr 2022 wollen wir unsere Anstrengungen im Bereich des betrieblichen Gesundheitsmanagements weiter intensivieren und dieses in bestehende Managementsysteme integrieren. Dabei wollen wir einerseits das Thema Ergonomie vertiefen und weitere Verbesserungen anbringen. Weiter ist uns bewusst, dass die Pandemie die Gefahr von psychosozialen Risiken verstärkt hat, da Massnahmen wie monatelanges Home-Office oder wochenlange Quarantänezeiten mit der ganzen Familie Mitarbeitende vor grosse Herausforderungen stellen können. Besonderes Augenmerk soll deshalb auch auf die psychische Gesundheitskompetenz und Resilienz unserer Mitarbeitenden gelegt werden. Dies beinhaltet auch das aktive Absenzenmanagement.

Von Olten nach Basel

Per Mitte Mai 2021 haben wir unsere bisherige Geschäftsstelle Olten nach Basel verlegt. Die Räumlichkeiten an der Kirschgartenstrasse 12 in Basel bieten moderne Arbeitsplätze, verschiedene Möglichkeiten zum formellen und informellen Austausch und schön eingerichtete Sitzungszimmer, in denen wir gerne auch unsere externen Gäste empfangen. Die Verlegung bedeutete für die Mitarbeitenden eine beträchtliche Umstellung, die jedoch alle gut gemeistert haben.

«Auch ich musste meinen Tagesablauf als Folge des Umzuges anpassen, aber das ist mir gut gelungen. Hier in Basel mit dem Open Space sind wir alle näher beieinander. So kriegt man besser mit, was in anderen Teams und Liegenschaften läuft. Dies schafft mehr Verständnis füreinander.»

Edina Tutnic, Sachbearbeiterin



«Die moderne Geschäftsstelle in Basel bietet sehr viel und ist ideal gelegen. Der deutlich längere Arbeitsweg wurde dadurch eine Randnotiz. Zudem freue ich mich bereits heute auf das neue Büro in Bern.»

Micha Wittwer, Sachbearbeiter



«Seitdem wir am neuen Standort in Basel arbeiten, kann ich mein Portfolio in der Stadt Basel optimal betreuen. Ich bin nahe bei den Mieterinnen und Mietern und kann unseren Projekten bei Herausforderungen auch kurzfristig einen Besuch abstatten. Es ermöglicht mir, rasch zu handeln und Anliegen im persönlichen Austausch direkt vor Ort zu besprechen.»

Terri-Liza Bachmann, Bewirtschafterin



«Aufgrund der pandemiebedingten Restriktionen verlief der Umzug nach Basel schrittweise. Trotz dieser Umstände vereinfachen die neuen Räumlichkeiten die Art und Weise der Zusammenarbeit. Durch die Nähe zu unseren Kundinnen und Kunden finden zudem vermehrt Gespräche in unseren Räumlichkeiten statt.»

Fabian Laube, Leiter Geschäftsstelle Basel

Finanzen und Offenlegung

Wir schaffen Mehrwert durch Portfoliooptimierung und externes Wachstum. Finanzielle Stärke und Flexibilität sind dabei für uns zentral. Durch höchste Ansprüche in der Offenlegung stellen wir sicher, dass sich auch unsere Investorinnen und Investoren und andere Anspruchsgruppen davon überzeugen können.

Finanzstärke

Wir sorgen dafür, dass unsere finanzielle Handlungsfähigkeit jederzeit sichergestellt ist. Dazu gehört unter anderem, dass wir unsere Verschuldung mit einer Eigenkapitalquote von 54.7% tief halten. Zudem setzen wir auf eine Refinanzierung, die unserer konservativen Anlagepolitik Rechnung trägt. Der Identifizierung, Messung und Kontrolle der Risiken wird ein hoher Stellenwert beigemessen. Über unsere Einschätzung der Immobilienmarktrisiken sowie finanziellen Risiken wie Kreditrisiko, Liquiditätsrisiko, Marktrisiko und Eigenkapitalrisiko wird auf den Seiten 56–60 ausführlich berichtet. Immer stärker in den Fokus von Investoren geraten auch Risiken in Bezug auf Klimawandel und weitere Risiken, die sich aus dem Zusammenspiel mit Umwelt und Gesellschaft ergeben. Darauf wird im Kapitel «Portfolio» auf den Seiten 176–187 eingegangen. Unsere Finanzberichte auf den Seiten 37–127 sind ein umfassender Beleg für unsere Finanzstärke und unser erfolgreiches Management.

Transparenz und Reputation

Angemessene Information und Transparenz gegenüber den Investorinnen und Investoren, aber auch anderen Anspruchsgruppen, ist uns wichtig. Wir sind Mitglied bei EPRA (European Public Real Estate Association) und berichten seit 2010 für die Finanzberichterstattung und seit 2015 für die Nachhaltigkeitsberichterstattung nach den EPRA Best Practices Recommendations (BPR und sBPR). PSP Swiss Property wurde für die Berichterstattung

in beiden Bereichen schon mehrmals in Folge mit dem EPRA Gold Award ausgezeichnet.

Gerade im Nachhaltigkeitsbereich hat jedoch in den letzten Jahren der Druck auf verstärkte Regulierung zur Vermeidung von Greenwashing und zur standardisierten, objektiveren Information zugenommen. Auch Anforderungen an Transparenz bezüglich Umgang mit Menschenrechten wie zum Beispiel der Bekämpfung von Kinder- und Sklavenarbeit oder der Sicherstellung von Arbeitsrechten steigen – sowohl in der EU wie auch in der Schweiz. Obwohl unsere Materialitätsanalyse ergeben hat, dass wir im Bereich Menschenrechte keine signifikanten Risiken haben, ist es uns doch ein Anliegen, unsere Verantwortung auch in diesem Bereich wahrzunehmen und darüber zu informieren, wie wir zum Beispiel sicherstellen, dass in der Lieferkette Menschenrechte gewährleistet sind und Umweltauflagen eingehalten werden.

Priorität 2022 Im Geschäftsjahr 2022 wollen wir unsere existierenden Richtlinien und Massnahmen in Bezug auf Nachhaltigkeit den Regulierungen gegenüberstellen, welche in der Schweiz, aber auch in der EU schon eingeführt wurden oder in den kommenden Jahren eingeführt werden (zum Beispiel Gegenvorschlag zur Konzernverantwortungsinitiative, TCFD, SFDR, CSRD, EU Taxonomie). Wir werden analysieren, wo zukünftige Verpflichtungen liegen und wo möglicherweise Lücken bestehen – aus Management-Sicht oder einfach aus Offenlegungs-Sicht. Daraus werden wir geeignete Massnahmen ableiten.

Diese Seite ist absichtlich leer.

Kennzahlen

EPRA Nachhaltigkeitskennzahlen – Umwelt

Die nachfolgende Tabelle enthält die umweltbezogenen Kennzahlen für 2020 und 2021. Die Kennzahlen, welche nach dem EPRA sBPR-Standard rapportiert werden, sind mit dem jeweiligen EPRA-Code versehen. Die mit gekennzeichneten Informationen zu 2021 wurden extern durch die Ernst & Young AG einer Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen. Erläuterungen zur Performance der Kennzahlen sind auf den Seiten 181 bis 182 und 196 bis 197 zu finden.

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 8.2% 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 2020 und 2021 ist 78 523 113 kWh resp. 87 968 648 kWh. Der heizgradtagbereinigte «Like-for-like»-Energieverbrauch für 2020 und 2021 ist 76 403 360 kWh resp. 81 136 583 kWh.

3 Diese Kennzahlen sind nicht heizgradtagbereinigt. Die heizgradtagbereinigte Energieintensität für 2020 und 2021 ist 85.998 kWh/m² resp. 93.886 kWh/m².

EPRA Nachhaltigkeitskennzahlen – Sozial

Mitarbeitende

Die nachfolgende Tabelle enthält die Kennzahlen für 2020 und 2021, 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 2021 wurden extern durch die Ernst & Young AG einer Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen.

EPRA-Code	Einheit	Indikator	Geltungsbereich	Kennzahl	
				2020	2021
Diversität					
Diversity-Emp	% der Mitarbeitenden	Geschlechterverteilung	Verwaltungsrat	88% ♂ / 12% ♀	86% ♂ / 14% ♀
			Geschäftsleitung	100% ♂ / 0% ♀	100% ♂ / 0% ♀
			Direktion	100% ♂ / 0% ♀	100% ♂ / 0% ♀
			Kader	54% ♂ / 46% ♀	53% ♂ / 47% ♀
			Mitarbeitende ohne Rang ¹	19% ♂ / 81% ♀	20% ♂ / 80% ♀
Diversity-Pay	Verhältnis Frau zu Mann	Lohnvergleich Geschlecht ²	Hauswarte	91% ♂ / 9% ♀	95% ♂ / 5% ♀
			Verwaltungsrat ³	1	1
			Kader	0.93	0.94
			Mitarbeitende ohne Rang ¹	1.06	1.05
			Entwicklung, Ausbildung und Fluktuation		
Emp-Training	Ø Stunden pro Jahr und Mitarbeitenden	Ausbildung und Entwicklung ⁴		28.4h	26.9h
Emp-Dev	% der Mitarbeitenden	Leistungsbeurteilungen		97%	90%
		Neuanstellungen	Festangestellte	9	10
Emp-Turnover	Anzahl Total	Austritte	Mitarbeitende	10	8
		Anzahl Mitarbeitende am Jahresende		118	120
		Rate in %	Neuanstellungsrate		7.6%
		Fluktuation		8.5%	6.7%
Gesundheit und Sicherheit					
H&S-Emp	Verletzungen pro 200 000 Arbeitsstunden	Verletzungsrate		0.99	0
	Ausfalltage pro 200 000 Arbeitsstunden	Rate der Ausfalltage	Festangestellte Mitarbeitende	101.8 ⁵	0
	% der geplanten Arbeitszeit	Abwesenheitsrate ⁶		2.4%	1.8%
	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 2.8% für 2020 und 2.1% für 2021.

Liegenschaften

EPRA-Code	Einheit	Indikator	Geltungsbereich	Kennzahl	
				2020	2021
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 den Seiten 185–186 kommentiert.

EPRA Nachhaltigkeitskennzahlen – Governance

Die nachfolgende Tabelle enthält die Governance-Kennzahlen für 2020 und 2021. Die Kennzahlen sind mit dem jeweiligen EPRA-Code versehen.

EPRA-Code	Einheit	Indikator	Geltungsbereich	Kennzahl	
				2020	2021
Zusammensetzung Verwaltungsrat					
Gov-Board	Anzahl Total	Exekutive Mitglieder	Verwaltungsrat	0	0
		Nicht-exekutive Mitglieder		8	7
		Unabhängige Mitglieder		7	7
		Unabhängige und nicht-exekutive Mitglieder mit Kompetenzen bezüglich umweltbezogenen und sozialen Themen ¹		5	5
	Jahre	Durchschnittliche Amtszeit der Mitglieder		9.5	9.9
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 Geschäftsbericht 2021 (Seite 145 ff.), wo spezifische Kompetenzen aufgeführt sind und sich Fähigkeiten und Erfahrungen aus den Biografien von Frau Corinne Denzler, Herrn Peter Forstmoser, Herrn Aviram Wertheim, Herrn Adrian Dudle und Herrn Henrik Saxborn ergeben. Herr Wertheim und Herr Saxborn haben beispielsweise als Verwaltungsräte und CEOs von renommierten und börsenkotierten 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, und sich als Geschäftsführerin der gemeinnützigen Stiftung Synapsis – Alzheimerforschung Schweiz AFS mit den grossen gesundheits- und sozialpolitischen Herausforderungen der wachsenden Demenzproblematik befasst. Herr Adrian Dudle ist Co-Präsident von Smiling Gecko, einer gemeinnützigen NGO, die notleidende Kinder und Familien in ländlichen Gebieten von Kambodscha durch verschiedenste Hilfsprojekte nachhaltig unterstützt. 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 Geschäftsberichts 2021 (Seite 156 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 2020, Seite 151 ff. bzw. Geschäftsbericht 2021, Seite 145 ff.). Er umfasst das Verhältnis zwischen den einzelnen Organen der Gesellschaft (Checks and Balances) und die Offenlegung von spezifischen Informationen. Informationen über potentielle Interessenkonflikte 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

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 Einzelmieter 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 2020 bis zum 30. Juni 2021. 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 2021 bis 31. Dezember 2021).

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, Basel 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)

2021 haben wir 151 Anlageliegenschaften mit 936 977 m² Nutzfläche untersucht (2020: 155 Anlageliegenschaften mit 913 078 m² Nutzfläche). Am 30. Juni 2021 umfasste das Portfolio 159 Anlageliegenschaften.

Die Differenz zu den im Nachhaltigkeitsbericht berücksichtigten 151 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). Die Liegenschaft Rue de Sébeillon 2 in Lausanne besteht nur aus Parkplätzen, es resultiert folglich kein Energieverbrauch. Die Anlageliegenschaft an der Rue de la Confédération 2 in Genf wurde erst Ende September 2020 gekauft und wird erst berücksichtigt, wenn vollständige Daten einer ganzen Berichtsperiode vorliegen. Die Liegenschaft an der Hardturmstrasse 181, 183, 185 in Zürich (ATMOS) ist zwar seit Anfang 2021 im Anlageportfolio, ist aber immer noch im Mieterausbau. Die Liegenschaft an der Konradstrasse 1 wurde von der Zollstrasse 6 (im Entwicklungsportfolio) abgesplittet. Da sie jedoch auch von Sanierungsarbeiten betroffen ist, wird sie erst im nächsten Berichtsjahr wieder berücksichtigt.

Diese 10 erwähnten Liegenschaften wurden somit im Nachhaltigkeitsbericht nicht berücksichtigt. Berücksichtigt wurden hingegen die folgenden 2 Liegenschaften, die zum Verkauf bestimmt sind: Sihlramtstrasse 5 in Zürich und Rue du Grand-Pré 54–58 in Genf.

Die in der Berichtsperiode verkauften Liegenschaften Seestrasse 40/42 in Kilchberg, Gurzeln-gasse 6 in Solothurn und Zurlindenstrasse 134 in Zürich wurden nicht berücksichtigt für die Kennzahlen im Berichtsjahr 2021.

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 2021 umfasst 147 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 151 Liegenschaften.

Erklärungen zu den Datengrundlagen

Schätzungen

2021 wurden von der durch uns beschafften Energie 7.8% des Totals geschätzt (2020: 8.4%). Bei Liegenschaften, für die zum Abschlussdatum noch keine Schlussrechnung der Werke vorliegt, setzen wir die Vorjahreswerte ein. So wurden zum Beispiel für das sogenannte Rothschild-Portfolio (9 Liegenschaften) Vorjahreswerte eingesetzt. 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 SIA 380/1:2016 und beziehen sich auf den oberen Heizwert HO.

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 2021 betragen 19.0 Tonnen CO₂e (2020: 69.5 Tonnen). Die markante Reduktion ist auf die Tatsache zurückzuführen, dass aufgrund der Pandemie in der Berichtsperiode (1. Juli 2020–30. Juni 2021) keine Geschäftsflüge getätigt wurden.

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, bei der Übermittlung oder bei der Abgrenzung der Daten entdeckt. Dies betrifft 26 Werte. Diese wurden korrigiert. Die Korrekturen führten zu folgenden Abweichungen zwischen den Vorjahreswerten im letzten Jahresbericht und den neu dargestellten Vorjahreswerten: Öl & Gas: 0.7% höher; Elektrizität: 6.9% höher; Fernwärme: 1.8% höher; Wasser: 1.9% tiefer; CO₂e-Emissionen Scope 1: 0.8% höher; CO₂e-Emissionen Scope 2: 1.9% höher; CO₂e-Emissionen Total (Scope 1, Scope 2, Scope 3): 1% höher.



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, 21. Februar 2022

Bericht des unabhängigen Prüfers

Wir wurden von PSP Swiss Property AG beauftragt, zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit die folgenden mit einem „☑“ gekennzeichneten Kennzahlen im Kapitel „Nachhaltigkeitsbericht“ im Geschäftsbericht für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 zu prüfen:

- ▶ Tabelle über die Energie- und Emissionskennzahlen im Portfolio auf Seiten 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 zur Erlangung begrenzter Sicherheit angemessen sind.

Die Quantifizierung der Treibhausgasemissionen 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 International Code of Ethics for Professional Accountants (inclusive der International Independence Standards) 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 erhaltener Prüfungsnachweise eine Schlussfolgerung 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)* 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, ob aufgrund von Verstößen oder Irrtümern.

Unter Berücksichtigung von Risiko- und Wesentlichkeitsüberlegungen haben wir Prüfungshandlungen durchgeführt, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Wirtschaftsprüfers. Dies beinhaltet die Beurteilung von Risiken wesentlicher falscher Angaben in den obengenannten Kennzahlen. 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.



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
- ▶ Analytische Durchsicht des Berichts auf Plausibilität und Konsistenz mit den mit einem „“ gekennzeichneten Informationen

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Nachweise eine angemessene und ausreichende Grundlage für unsere Schlussfolgerung bilden.



Prüfungsurteil

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, aus denen geschlossen werden müsste, 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
Director