

# 187 Nachhaltigkeitsbericht

## 188 Highlights 2022

## 190 Nachhaltigkeit in unserer Geschäftsstrategie

## 194 Portfolio

- 194 Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen und Ressourcenschonung
- 202 Fokus-Thema: Umfassende Nachhaltigkeitsbeurteilung der Liegenschaften
- 204 Nutzungsflexibilität
- 205 Lokale Entwicklung

## 212 Mieterinnen und Mieter

- 212 Operationelle Effizienz
- 214 Service-Orientierung und Wohlbefinden der Mieterinnen und Mieter
- 220 Fokus-Thema: «Optima» – Systematische Integration von Nachhaltigkeitsthemen in der Bewirtschaftung

## 221 Mitarbeitende

- 222 Unternehmenskultur
- 226 Mitarbeitendenförderung und -bindung
- 227 Mitarbeitendengesundheit und Wohlbefinden
- 228 Fokus-Thema: Gesundheit und Sicherheit

## 234 Finanzen und Offenlegung

- 234 Finanzstärke
- 235 Fokus-Thema: Green-Bond-Framework
- 236 Transparenz und ethisches Geschäftsgebaren

## 238 Kennzahlen

- 238 EPRA Nachhaltigkeitskennzahlen – Umwelt
- 240 EPRA Nachhaltigkeitskennzahlen – Sozial
- 242 EPRA Nachhaltigkeitskennzahlen – Governance
- 243 Abgrenzungen und Erklärungen zu den Kennzahlen

# Highlights 2022

## CO<sub>2</sub>-Emissionen

Pro Quadratmeter Mietfläche konnten wir im Vergleich zum Vorjahr die spezifischen CO<sub>2</sub>-Emissionen unseres Portfolios um 4.6% senken. Weitere Funktionalitäten zur Berechnung von erwarteten CO<sub>2</sub>-Reduktionen wurden in unsere Tools integriert.

# - 4.6%

## Benchmarks und Awards

Unsere Tansparenz und gute Leistung im Bereich Nachhaltigkeit wird auch durch externe Ratings bestätigt.



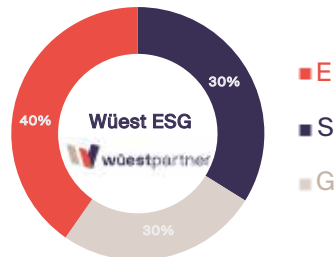
## Scope 3-Emissionen

Wir haben die «eingebauten» CO<sub>2</sub>-Emissionen unserer drei Neubauten berechnet als Basis für die systematischere Berücksichtigung der grauen Energie.



## Nachhaltigkeitsrating Portfolio

Wir haben alle Assets in unserem Portfolio nach einer Vielzahl von Nachhaltigkeitskriterien beurteilen lassen («Wüest ESG»).



## Green-Bond

Am 8. November 2022 am Sustainability Capital Markets Day haben wir unser eigenes «**Green-Bond-Framework**» lanciert.



## Nachhaltigkeit in der Bewirtschaftung

Im Rahmen des **Projektes «Optima»** wurden Massnahmen getroffen, um Nachhaltigkeitsaspekte und entsprechende Ziele in der Bewirtschaftung systematischer zu integrieren. Das stärkt auch den aktiven Dialog mit Mieterinnen und Mietern.



### Lohngleichheit

Die Daten in Bezug auf **Lohngleichheit** wurden wieder überprüft und es wurde bestätigt, dass die betriebliche Lohngleichheit nach wie vor eingehalten ist.



### Kurzfilm und neue Büros

Der Dreh eines Kurzfilms hat die Mitarbeitenden motiviert, nach der Pandemiezeit wieder zurück ins Büro zu kommen. **«The Assignment»** ist eine Hommage an das Büro als Ort der Begegnung.



### Gesundheit und Sicherheit

Wie im Vorjahr gab es auch im Berichtsjahr keine Betriebsunfälle. Es wurde weiter in Sicherheit und Gesundheit investiert, so z.B. mit einem Webinar zu Ergonomie und Ergonomie-Checks vor Ort.

### Betriebsoptimierung

Im Vergleich zum Vorjahr konnten wir den «Like-for-like»-Wärmeenergieverbrauch unseres Portfolios um 2.8% senken. Es gilt jedoch immer noch, den Energiebedarf nach der Pandemie weiter auf ein optimiertes Niveau zu bringen. Um diesen Prozess zu unterstützen, wurden die Hauswarte im Bereich **Betriebsoptimierung** geschult.

0

- 2.8%

### Best Medium Workplaces

Im Mai 2022 wurden wir mit Platz 15 zu einem der besten Arbeitgeber (in der Kategorie der mittelgrossen Unternehmen) in der Schweiz ausgezeichnet.



### Kreislaufwirtschaft

Mit einem Informationsanlass zum Thema **Kreislaufwirtschaft** haben wir alle Mitarbeitenden sensibilisiert auf Aspekte der Wiederverwendung und Wiederverwertung.



# 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.

Seit über zehn Jahren berichten wir im Jahresbericht über unsere Anstrengungen im Bereich Nachhaltigkeit. Externe Benchmarks wie CDP oder GRESB attestieren uns, dass wir auf dem richtigen Weg sind.

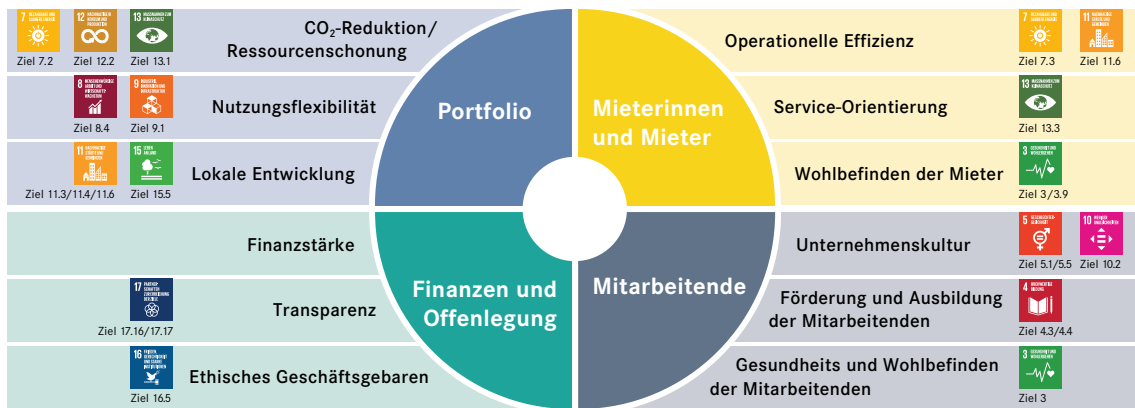
Geschäftsliegenschaften können nur nachhaltig sein, wenn sie vermietet sind und langfristig gute Mieterträge erbringen. Dies setzt voraus, dass unsere Mieter zufrieden sind und die Mietobjekte den sich ändernden Ansprüchen bezüglich Objekt- und Standortqualität, Preis und Serviceleistung genügen. Nachhaltigkeit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

[www.psp.info/werte](http://www.psp.info/werte)

## Unsere 12 materiellen Themen

Diese bilden die Basis für die Definition und Priorisierung unserer Initiativen im Bereich Nachhaltigkeit.



Relevante UNO-Nachhaltigkeitsziele

Relevante UNO-Nachhaltigkeitsziele

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](http://www.psp.info/nachhaltigkeit)

Die Diskussion und Steuerung der Nachhaltigkeitsinitiativen läuft über ein neunköpfiges Gremium mit Vertreterinnen und Vertretern der Bereiche Immobilienbewirtschaftung, Bau, Asset Management, Business Development, Transaktionen, Personal und Kommunikation sowie dem Chief Investment Officer. Die Koordination der Aktivitäten nimmt die Stelle für Kommunikation und Nachhaltigkeit wahr. Die Nachhaltigkeitsinitiativen werden jeweils mit der Geschäftsleitung besprochen und die Priorisierung festgelegt. Die Umsetzung liegt im Verantwortungsbereich der jeweils besonders involvierten Abteilungen. Ausgewählte Personen nehmen diese Verantwortung als Teil ihres Arbeitsbeschreibs oder als Projektmanager oder Projektmanagerin für eine bestimmte Nachhaltigkeitsinitiative wahr. Eine grafische Darstellung der Nachhaltigkeitsorganisation ist auf unserer Website zu finden.

[www.psp.info/nachhaltigkeit](http://www.psp.info/nachhaltigkeit)

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. Die Folgen der Corona-Pandemie waren auch im Berichtsjahr 2022 spürbar. Obwohl sich eine gewisse «Normalisierung» eingestellt hat, keine Lockdowns mehr angeordnet wurden, die Städte wieder belebt und öffentliche und soziale Anlässe wieder fast ohne Restriktionen stattgefunden haben, ist der Büroalltag vor allem bei grösseren Unternehmen (noch) nicht derselbe wie vor der Pandemie. Die Home-Office-Quote ist in einigen Fällen noch ziemlich hoch und die Belegung der Büroflächen dementsprechend tief. Dies stellt uns weiterhin vor Herausforderungen im Bereich Betriebsoptimierung, da sich der «Normalbetrieb» noch nicht überall eingestellt hat. Die nachfolgenden Ausführungen und Vergleiche sind vor diesem Hintergrund zu verstehen.

Die folgende Tabelle liefert eine Übersicht über die langfristigen Ziele und die Prioritäten für das Berichtsjahr und das Geschäftsjahr 2023.

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

Materielle Themen	Langfristige Strategie	KPI
<b>Portfolio</b>		
<b>CO<sub>2</sub>-Reduktion/ Ressourcenschonung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduktion CO<sub>2</sub>-Emissionen um 50% bis 2035 gegenüber 2019</li> <li>- 100% des Eigentümer-bezogenen Stroms aus erneuerbaren Quellen bis 2025</li> <li>- Ausbau Photovoltaik-Leistung</li> <li>- Stärkung der Kreislaufwirtschaft</li> <li>- Aufwertung der Liegenschaftsumgebung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup></li> <li>- kWh/m<sup>2</sup></li> <li>- kWp installierte PV-Leistung</li> <li>- % zertifizierte Liegenschaften</li> </ul> <p><b>EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen – Umwelt Seite 238</b></p>
<b>Nutzungsflexibilität</b>		
<b>Lokale Entwicklung</b>		
<b>Mieterinnen und Mieter</b>		
<b>Operationelle Effizienz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hohe Mieterzufriedenheit</li> <li>- Verstärkter Einbezug der Mieterinnen und Mieter in Nachhaltigkeitsbemühungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Jährliche LfL-Verbesserung des Energie- und Wasserverbrauchs (kWh/y bzw. m<sup>3</sup>/y)</li> <li>- Tendenz der Mieterbefragung (interner KPI)</li> <li>- % Mieterumsatz mit Green Lease</li> </ul> <p><b>EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen – Umwelt Seite 238 und Sozial Seite 240</b></p>
<b>Service-Orientierung</b>		
<b>Wohlbefinden der Mieter</b>		
<b>Mitarbeitende</b>		
<b>Unternehmenskultur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anhaltend hohe Zufriedenheit der Mitarbeitenden</li> <li>- Sicherstellung der Arbeitsmarktfähigkeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- KPI zu Diversität</li> <li>- KPI zu Entwicklung, Ausbildung und Fluktuation</li> </ul>
<b>Förderung und Ausbildung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalten einer diversen Belegschaft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- KPI zu Gesundheit und Sicherheit</li> <li>- Ergebnisse aus Mitarbeitenden-Umfrage</li> </ul> <p><b>EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen – Sozial Seite 240</b></p>
<b>Gesundheit und Wohlbefinden</b>		
<b>Finanzen und Offenlegung</b>		
<b>Finanzstärke</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Konservative Finanzierungspolitik mit adäquater Verschuldungsquote</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kreditrating</li> <li>- Eigenkapitalquote</li> </ul>
<b>Transparenz und ethisches Geschäftsgebaren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nachhaltige Finanzierung, die dem Portfolio entspricht</li> <li>- EBITDA-Marge von ca. 80%</li> <li>- Operativ erwirtschaftete Dividende</li> <li>- Offenlegung nach IFRS und EPRA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- EBITDA</li> <li>- Ausgeschüttete Dividende</li> </ul> <p><b>Kennzahlen Seite 9–11</b></p> <p><b>EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen – Corporate Governance Seite 242</b></p>

Prioritäten 2022: Stand Zielerreichung	%	Prioritäten 2023
Kreislaufwirtschaft: PSP Academy, Aufbau Kontakte, erste Umsetzungen bei Mieterausbauten	75%	Weiterführung Sensibilisierung und Ausbildung im Bereich Kreislaufwirtschaft und stärkere Integration in Prozesse
Festlegen Grundlagen bezüglich Erfassung «embodied carbon» von Neubauten: drei Neubauprojekte berechnet	100%	«Embodied carbon» von Neubauten und Sanierungen: Workshops, Erarbeiten Handlungsoptionen Analyse des PSP-CO <sub>2</sub> -Absenkpades im Hinblick auf 1.5 Grad-Dekarbonisierungspfade Weitere Integration von CO <sub>2</sub> -Absenkpfad in Tools Systematische Auswertung der physischen Klimawandel-Risiken
Fortführung Strategie Fernwärme- und -kältenetze und Photovoltaik-Anlagen: Überarbeitung Pipeline für PV-Anlagen	100%	Fortführung Strategie Fernwärme- und -kältenetze und Photovoltaik-Anlagen
Pilotprojekt Seestrasse 353, Zürich teilweise umgesetzt, Begrünungsprojekt in Basel; Erfassung Potenzial Begrünung verzögert	75%	Finalisierung Biodiversitäts-Pilotprojekt Seestrasse 353; Begrünungen Parkhaus P-West und Förrlibuckstr. 110; Finalisierung Erfassung Potenzial Begrünung/Biodiversität
Bewertung Portfolio nach Nachhaltigkeitskriterien: Wüest ESG-Rating	100%	Detaillierte Analyse der Resultate des Wüest ESG Rating, Identifikation von möglichen Handlungsfeldern für Optimierungen
Erweiterung Green Lease-Nachträge mit Single Tenant, Einbau Klausel in neue Mietverträge	75%	Erweiterung Green Lease-Nachträge auf weitere grosse Mieter
Mieter-Booklet zu Nachhaltigkeit im Mieterausbau	50%	Fertigstellung Mieter-Booklet zu Nachhaltigkeit im Mieterausbau
Verankerung systematischer Ansatz bei Betriebsoptimierung als Daueraufgabe: Einführung «Optima»; Ausbildung Hauswarte in Betriebsoptimierung	100%	«Optima»: Umsetzung Dashboard im Zusammenhang mit Einführung Cloud-Lösung Weiterführung Ausbildung in Betriebsoptimierung, Raumlufttechnik und Automation Mieterumfrage Pilotversuche zur effizienten Erfassung des Mieterstroms
Gesundheitsmanagement: Informationsanlässe und Webinare zu Ernährung und Ergonomie, Ergonomie-Checks vor Ort, Bike to Work	100%	Weiterführung betriebliches Gesundheitsmanagement mit Fokus auf Massnahmen zur Stärkung der psychischen Gesundheit wie zum Beispiel Resilienz oder Absenzenmanagement
Evaluation Great Place to Work-Umfrage 2021: Massnahmen erarbeitet und implementiert	100%	Analyse der Feedbacks der Gesundheitsumfrage und Ableitung von Massnahmen
Implementation Büroökologie-Prozesse in neuen Büros in Basel und Genf, Entsorgungskonzept in Zürich erarbeitet	100%	Sensibilisierung der Mitarbeitenden im Bereich Stromverbrauch und Entsorgung
Lancierung Green-Bond-Framework	100%	Publikation Green-Bond-Report Q1 2023
Gap-Analyse Offenlegungs-Regulierung im Bereich Nachhaltigkeit Schweiz und EU: Im Juli 2022 abgeschlossen, Verhaltenskodex für Lieferanten erarbeitet	100%	Implementierung Verhaltenskodex für Lieferanten auf allen Ebenen Finale Abklärungen bezüglich VSoTR (Kinderarbeit und Konfliktmineralien) Bessere Abstimmung Reporting mit TCFD und den Anforderungen an die Berichterstattung über nichtfinanzielle Belange
Cyberrisiken: Informationsanlass, Online-Schulung und Tests zu Cyberkriminalität und Phishing	100%	Überarbeiten der Risikoanalyse zu Cyberrisiken durch unabhängigen Partner



# 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 51% zu senken.

Schonung von Ressourcen und Minimierung der CO<sub>2</sub>-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.

Bei der Definition unseres CO<sub>2</sub>-Absenkpads haben wir uns an den internationalen und nationalen Zielen und Rahmenbedingungen orientiert, aber auch an den tatsächlichen Gegebenheiten in den einzelnen Gebäuden. Berücksichtigt wurden das Reduktionspotenzial, die Verhältnismässigkeit von Investitionskosten und möglichen Kosteneinsparungen im Betrieb sowie der optimale Zeitpunkt der jeweiligen Massnahmen. Im Berichtsjahr haben wir den CO<sub>2</sub>-Absenkpfad aufgrund der sich veränderten Begebenheiten beim Ausbau der Fernwärmenetzwerke sowie aufgrund von angepassten Sanierungsplänen in den letzten zwei Jahren überprüft. Das für 2035 gesetzte CO<sub>2</sub>-Ziel bleibt unverändert. Mehr Informationen zum CO<sub>2</sub>-Ziel zum CO<sub>2</sub>-Absenkpfad finden sich auf unserer Website.

[www.psp.info/co2-ziel](http://www.psp.info/co2-ziel)

**Priorität 2023** Im Geschäftsjahr 2023 wollen wir unseren CO<sub>2</sub>-Absenkpfad im Hinblick auf Dekarbonisierungspfade prüfen, welche die Ziele zur Begrenzung der globalen Erwärmung auf 1.5 Grad abbilden. In diesem Bereich wurden in den letzten

Jahren Tools für die Immobilienbranche entwickelt, welche wir zu diesem Zweck benutzen wollen.

**Priorität 2023** Die Integration von CO<sub>2</sub>-relevanten Daten in unsere Systeme haben wir 2022 vorangetrieben. 2023 wollen wir diese mit weiteren Funktionalitäten zur Berechnung von erwarteten CO<sub>2</sub>-Reduktionen ergänzen, um den CO<sub>2</sub>-Absenkpfad dynamischer darstellen zu können.

## Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen und Ressourcenschonung

Unsere langjährige Orientierung an der CO<sub>2</sub>-Reduktion hat sowohl unsere Neubau- und Sanierungsaktivitäten als auch unsere Anstrengungen im Betrieb massgeblich geprägt. Seit der Lancierung des Nachhaltigkeitsprogramms im Jahr 2010 konnten wir die spezifischen Emissionen unserer Liegenschaften **von 21.1 auf 10.3 kg CO<sub>2</sub>e pro Quadratmeter zu senken**. Dies entspricht einer Reduktion um 51%.

## 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 Kühlmethode zu evaluieren. Im Ersatzneubau «Clime» in Basel wurden 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](http://www.cdp.net)

**Priorität 2023** Die bisher weitgehend auf qualitativen Analysen beruhenden Aussagen zu physischen Risiken durch den Klimawandel wollen wir im Geschäftsjahr 2023 durch weitere quantitative Abklärungen verfeinern. Wir betrachten dies als wichtigen Schritt in Richtung verbesserte Transparenz im Zusammenhang mit der Klimaberichterstattung.

### **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 als auch mit den Baumaterialien sorgsam umzugehen. Wir berücksichtigen Nachhaltigkeitsaspekte deshalb in allen Phasen der Geschäftstätigkeit:

#### **Erwerb von Immobilien**

Potenzielle 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.

#### **Bauliche Massnahmen**

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 quartierspezifische soziale Umfeld ab. Unsere **Richtlinien** im Bereich Neubau, Mieterausbau und Modernisierung 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.

**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 den Vorgaben für Neubauten. Neubauten machen allerdings nur einen kleinen Teil der Geschäftstätigkeit aus.

**Modernisierungen:** Mit Blick auf unser CO<sub>2</sub>-Reduktionsziel fließen Überlegungen zur Energieeffizienz und zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen in den 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 204.

**Zertifizierung von Gebäuden:** Insgesamt sind 8.7% unserer Mietflächen nach einem Label für nachhaltiges Bauen zertifiziert. Der Prozentsatz der Zertifizierungen ist jedoch nicht das einzige Mass für die Nachhaltigkeit eines Immobilienportfolios. Bei Neubauten oder umfassenden Renovierungen 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. 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 Gap», der bei Neubauten und Sanierungen entsteht. Wichtig ist schlussendlich nicht die Anzahl zertifizierter Häuser, sondern der Effekt der Massnahmen über das ganze Portfolio hinweg.

Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Green-Bond-Frameworks (siehe auch Seite 235) haben wir 2022 alle Liegenschaften in unserem Portfolio nach einer Vielzahl von Nachhaltigkeitskriterien beurteilen lassen. Mehr Informationen dazu finden sich auf Seite 202 in unserem Fokus-Thema «Umfassende Nachhaltigkeitsbeurteilung der Liegenschaften im PSP-Portfolio».

[Umweltkennzahlen Seite 238:](#)  
[Zertifizierte Gebäude](#)

**«Eingebaute» CO<sub>2</sub>-Emissionen (Scope 3):** Unser CO<sub>2</sub>-Absenkpfad bezieht sich auf die Scope 1- und Scope 2-Emissionen im Betrieb. **Scope 3-Daten** wie zum Beispiel die CO<sub>2</sub>-Emissionen, die bei der Herstellung der im Bau verwendeten Baustoffe und beim Bauprozess selbst entstehen, sind nicht berücksichtigt. Diese tragen jedoch auch zum Klimawandel bei und sind nicht unbeträchtlich. Im Geschäftsjahr 2022 haben wir Grundlagen erarbeitet, um das Verhältnis der «eingebauten» CO<sub>2</sub>-Emissionen im Vergleich zu den CO<sub>2</sub>-Emissionen im Betrieb besser einschätzen zu können. Wir haben die «eingebauten» CO<sub>2</sub>-Emissionen unserer drei aktuellen Ersatzneubauten (ATMOS und B2Binz in Zürich sowie «Clime» in Basel) berechnen lassen.

**Priorität 2023** Aufbauend auf den Analysen der «eingebauten» CO<sub>2</sub>-Emissionen unserer Neubauten wollen wir 2023 Workshops mit den Mitarbeitenden in den Bereichen Asset Management und Bau durchführen, um die verschiedenen Hebel zur Reduktion der «eingebauten» CO<sub>2</sub>-Emissionen besser zu identifizieren. In der Folge sollen diese Erkenntnisse systematischer in die Vorgaben und die Planung integriert werden, und zwar nicht nur bei Neubauten, sondern auch bei Renovationen.

### 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 212.

**Bezug von Heizenergie und Strom aus erneuerbaren Quellen:** Mit unserem klaren Fokus auf CO<sub>2</sub>-Reduktion optimieren wir unsere Verträge mit Energielieferanten (Strom, Gas, Fernwärme) kontinuierlich im Hinblick auf den Anteil erneuerbarer Energien. Immer wichtiger werden innerstädtische Energieverbände mit Seewasser. Dabei wird die konstante Wärme des Tiefenwassers in den Seen für Heiz- und Kühlzwecke genutzt. Die grösste Herausforderung hierbei ist meist der zeitliche Ablauf, da die Planung und der Ausbau der Energieverbände nicht in jedem Fall mit dem Sanierungszyklus für unsere Anlagen und Liegenschaften korrespondiert. Derzeit werden in den Städten Genf und Zürich grosse Anstrengungen unternommen, um innerstädtische Energieverbände mit Seewasser zu realisieren. Wir verfolgen die Entwicklung im Einzugsbereich unserer Liegenschaften genau, um unsere langfristige Planung für den Ersatz von Heiz- und Kälteanlagen darauf abzustimmen und wo nötig gemeinsame Übergangslösungen zu finden und frühzeitig zu definieren.

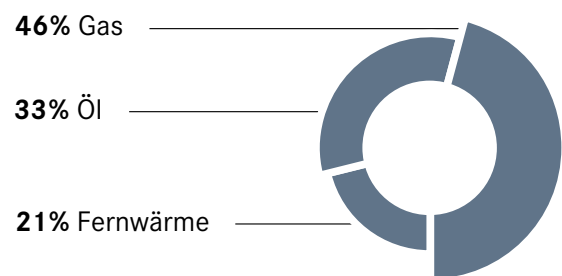
**Eigene Produktion von Solarstrom:** Wir setzen auch auf Energieproduktion aus erneuerbaren Energien wie Solarstrom, um einerseits unseren Beitrag zum Aufbau der Kapazität zu leisten und andererseits unseren Mieterinnen und Mietern die Möglichkeit zu geben, von sauberem Strom und vorteilhaften Kosten 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.). 2022 haben wir unsere Photovoltaik-Pipeline überarbeitet und die potenziell mögliche zusätzliche Kapazität bis 2024, 2027, 2030 und danach definiert, in Abhängigkeit von Eignung, Rendite, Dachalter, geplanten Sanierungen und Denkmalschutz-Überlegungen. In den

nächsten fünf Jahren soll die PV-Kapazität um 3 MWp erhöht werden, was den Anteil an eigener Solarstrom-Produktion an der Eigentümer-bezogenen Elektrizität voraussichtlich auf über 10% erhöhen wird.

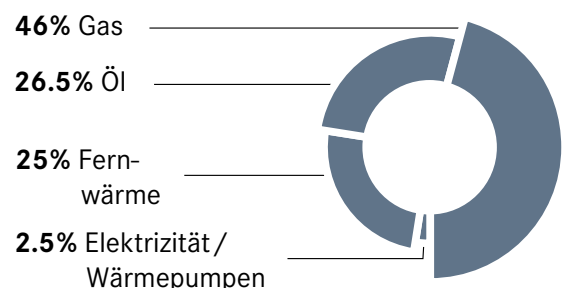
**Priorität 2023** Auch 2023 wollen wir unsere Strategie fortsetzen, die Anschlussmöglichkeiten von Heizung und Kühlung an Fernwärme- und Kältenetze wo und wann immer möglich auszunutzen. Bezüglich Photovoltaik wollen wir die für 2023 vorgesehenen Projekte trotz Lieferschwierigkeiten und Fachkräftemangel in der Solarbranche umsetzen.

### Entwicklung der Energiequellen für Heizung/Wärme

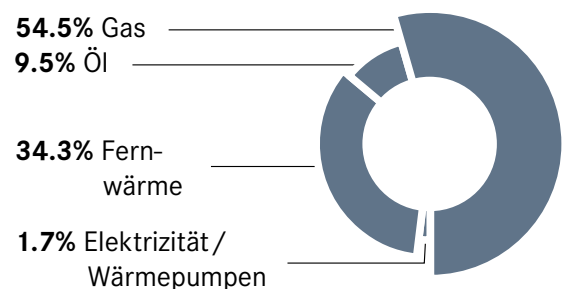
2010



2015



2022



## Prioritäre Massnahmen zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen unseres Portfolios

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

### Lebensende einer Immobilie und Wiederverwertung der Baustoffe

Bei Abbruch und Ersatz einer Immobilie entstehen grosse Mengen an Bauabfällen. Ein grosser Teil davon wird immer noch entsorgt und somit als Ressource vernichtet. Die Idee der **Kreislaufwirtschaft** ist es, Produkte und Materialien im Umlauf zu halten und Abfälle zu vermeiden. Dadurch wird der Verbrauch von Primärrohstoffen reduziert. Bei einem Abbruch gilt es, so viel wie möglich der Wiederverwendung oder zumindest der Wiederverwertung (Recycling) zuzuführen. Voraussetzung für eine Weiterverarbeitung ist der sortenreine Abbruch der Baumaterialien. Überlegungen zur Kreislaufwirtschaft sollten deshalb schon in die Planung 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. Im Geschäftsjahr 2022 haben wir alle Mitarbeitenden bei einem «PSP-Academy»-Anlass auf das Thema Kreislaufwirtschaft sensibilisiert. Daneben wurden in diesem Bereich spezifisch in den Bau- und Business Development-Teams verschiedene Kontakte aufgebaut und erste Massnahmen bei Mieterausbauten umgesetzt.

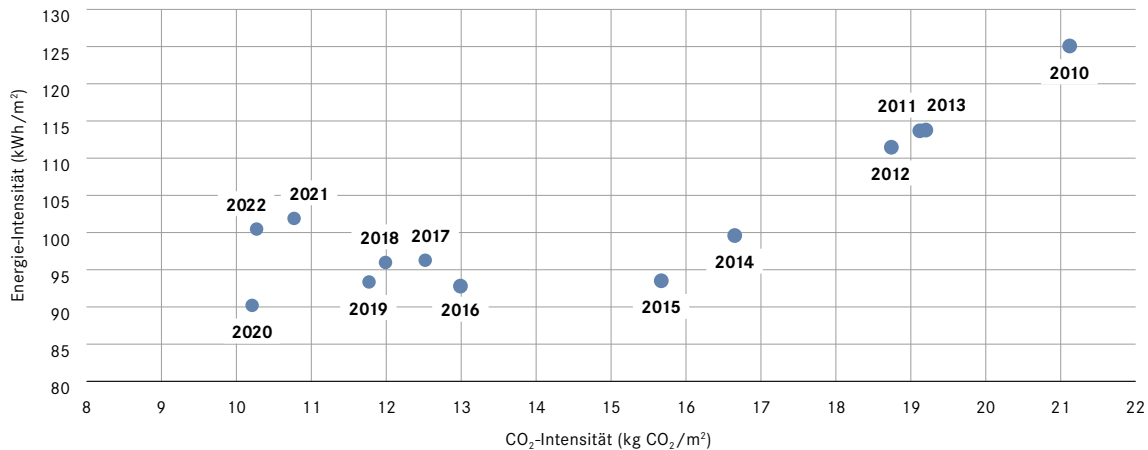
**Priorität 2023** Im Geschäftsjahr 2023 wollen wir die Sensibilisierung und Ausbildung im Bereich Kreislaufwirtschaft weiterführen und die Ansätze für Langlebigkeit, bessere Wiederverwendung und Wiederverwertung stärker in unsere Prozesse integrieren.

Im Folgenden nehmen wir Bezug auf einige grössere, im Berichtsjahr abgeschlossene Massnahmen mit Auswirkungen auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen. Die Mengenangaben sind Schätzungen der erwarteten Einsparungen. Diese Einsparungen fliessen noch nicht vollständig in die Zahlen dieses Berichtsjahrs ein.

## Massnahmen zur CO<sub>2</sub>-Reduktion im Berichtsjahr

Bereich	Massnahmen 2022
<b>CO<sub>2</sub>-Intensität des Energiebezugs reduzieren</b>	
Ersatz von fossilen Heizungen durch Heizungen mit tieferem CO <sub>2</sub> -Ausstoss	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 2022 wurde die Gasheizung in der Liegenschaft am <b>Kolinplatz 2 in Zug</b>, dem Standort unserer Holding-Gesellschaft, durch einen Anschluss an das Seewasser-Heiz- und Kühlnetz ersetzt. Die erwarteten CO<sub>2</sub>-Einsparungen belaufen sich auf ungefähr 15 Tonnen CO<sub>2</sub> jährlich.</li> <li>– Nach der Zustimmung des Stimmvolkes zum Ausbau der Fernwärmenetze in Zürich im November 2022 sollte dem Ersatz der bestehenden Gasheizung im <b>Hürlimann-Areal in Zürich</b> durch Heizung und Kühlung mittels Seewasser nichts mehr im Wege stehen. Dies wird eine massive jährliche Einsparung von über 500 Tonnen CO<sub>2</sub> bringen, kann jedoch erst ab dem Jahr 2026 umgesetzt werden.</li> </ul>
<b>Energieeffizienz verbessern</b>	
Ersatzneubauten	<ul style="list-style-type: none"> <li>– In der Liegenschaft <b>ATMOS in Zürich</b> sind alle Mieterausbauten beendet (siehe auch Fotoseiten 216–219). Neben all den anderen Vorzügen hat das nach den Richtlinien von Minergie P-Eco gebaute ATMOS einen bedeutend tieferen Energieverbrauch als die ursprünglichen schlecht gedämmten Orion-Gebäude.</li> <li>– Der Neubau <b>«Clime» in Basel</b> ist erstellt und befindet sich in der Mieterausbau-Phase (mehr Informationen dazu siehe Fotoseiten 208–211). Die Energieeffizienz wird mit dem Neubau mehr als verdoppelt. Da die Nutzfläche des Neubaus im Vergleich zur rückgebauten Liegenschaft jedoch auch verdoppelt wurde, wird absolut nur leicht weniger CO<sub>2</sub> ausgestossen.</li> </ul>
Totalsanierungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Liegenschaften am <b>Bärenplatz 9, 11, 27 in Bern</b> wurden in den letzten zwei Jahren umfassend saniert. Aufgrund der strengen Auflagen in Bezug auf Denkmalschutz waren die Möglichkeiten für eine massive energetische Verbesserung beschränkt. Das Dach wurde neu isoliert und die Fenster aufgedoppelt, die ganze Haustechnik wurde erneuert und eine Verdunstungskühlung (adiabate Kühlung) wurde eingebaut.</li> <li>– Der Umbau an der <b>Zeughausgasse 26/28 in Bern</b> ist abgeschlossen, im Dezember 2022 wurde das Stay Kooook-Hotel eröffnet. Bei dieser Sanierung wurden unter anderem neue Fenster und gedämmte Dächer eingebaut, teilweise wurde die Fassade verbessert. Energetisch steht die Liegenschaft deutlich besser da, die Nutzung ist nun aber viel intensiver.</li> <li>– Bei der Renovation der Liegenschaft an der <b>Gartenstrasse 32 in Zürich</b> wurde die Gebäudehülle saniert. Weiter wurden die Fenster ersetzt, die ganze Haustechnik und Beleuchtung erneuert und das Dach isoliert. Der Wärmeverbrauch sollte damit halbiert und die CO<sub>2</sub>-Emissionen um 17 Tonnen pro Jahr reduziert werden.</li> </ul>
Gebäudehülle und Haustechnik	<ul style="list-style-type: none"> <li>– An der <b>Freie Strasse 38 in Basel</b> wurden nach Auszug des Hauptmieters verschiedene Massnahmen umgesetzt, unter anderem Innendämmung, Fensterersatz und verschiedene Anpassungen bei der Haustechnik, welche zu beträchtlichen Effizienzgewinnen führen werden. Der Wärmeverbrauch sollte damit halbiert und die CO<sub>2</sub>-Emissionen um ca. 4 Tonnen pro Jahr reduziert werden.</li> <li>– Im <b>Carba-Areal in Liebfeld</b> wurde die Gasheizung für das ganze Areal ersetzt. Das sollte zu einer Effizienzsteigerung von mindestens 10% führen, was einer Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen auf dem Areal von über 30 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr entspricht. Eine nicht-fossile Lösung für das ganze Areal konnte zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund fehlender Fernwärmenetze und Grundwasserschutzbestimmungen nicht umgesetzt werden.</li> </ul>
Betriebsoptimierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kommentare zur Betriebsoptimierung finden sich auf Seite 213.</li> </ul>
<b>Eigene Produktion von erneuerbaren Energien</b>	
Erhöhung der eigenen Photovoltaik-Kapazität	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Im Berichtsjahr wurde eine PV-Anlage auf dem Dach unserer Zürcher Geschäftsstelle an der <b>Seestrasse 353 in Zürich</b> montiert. Die Anlage mit einer Leistung von 53 kWp wird in Zukunft 52 350 kWh erneuerbaren Strom liefern, den wir direkt im Haus verwenden werden. Auch die PV-Anlage auf dem Neubau <b>«Clime» in Basel</b> mit einer Leistung von 33.4 kWp wurde per Ende 2022 fertiggestellt.</li> </ul>

## CO<sub>2</sub>-Intensität vs. Energie-Intensität



### Auswirkungen der Massnahmen auf Verbrauch und CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Emissionen genau zu berechnen. Die Verbrauchszahlen des Berichtsjahres und des Vorjahres sind wegen 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 2021 bis zum 30. Juni 2022.

### Absoluter Verbrauch und Emissionen

Absolut hat sich im Anlageportfolio unser **Gesamtenergieverbrauch 2022 um 3.4% reduziert**, und zwar von 95.5 Mio. kWh auf 92.2 Mio. kWh. Die CO<sub>2</sub>e-Emissionen des Portfolios (Scope 1 und 2) reduzierten sich um 6.6%, d.h. um 663 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 243–245).

### Spezifischer Verbrauch und Emissionen

Die spezifischen Werte (Verbrauch und Emissionen pro Quadratmeter Mietfläche) geben die beste

Indikation für effektive Verbesserungen im Portfolio. Unser spezifischer Energieverbrauch hat sich im Berichtsjahr leicht **um 1.4% von 101.9 kWh/m<sup>2</sup> auf 100.5 kWh/m<sup>2</sup> reduziert**. **Heizgradtagbereinigt** ist der Verbrauch jedoch gestiegen, nämlich um 4.5%. Die Interpretation der Werte gestaltet sich schwierig, da einige gegenläufige Effekte zusammenkommen. Einerseits waren im Winter 2021/2022 aufgrund der Pandemie immer noch viele Büros stark unterbelegt, vor allem bei grösseren Unternehmen. Fast leere Büros zu heizen und stark zu lüften braucht mehr Energie. Gleichzeitig waren einige Hotel- und Restaurantbetriebe wieder längere Zeit offen als im Vorjahr, was höhere Verbräuche zur Folge hatte. Dieser Effekt ist zum Beispiel beim Hürlimann-Areal mit dem Bad und dem Hotel stark spürbar. Auf der anderen Seite galt in vielen kleineren Büros wieder Normalbetrieb, was eher eine Reduktion des Energieverbrauchs bewirkt hat. Bei 60% der Liegenschaften hat sich der Wärme-Energieverbrauch reduziert, bei 30% der Liegenschaften betrug die Reduktion sogar mehr als 10%.

Eine **Zunahme des Leerstandes** reduziert in der Regel den Energieverbrauch und den Wasserverbrauch, sowohl absolut wie auch pro Quadratmeter Mietfläche. Im Berichtsjahr<sup>1</sup> hat sich der Leerstand von 3.1% auf 3.7% erhöht. Das entspricht einer Abnahme der beheizten Fläche um ungefähr 0.6%. Angesichts der Unregelmässigkeiten in der Nutzung wegen der pandemiebedingten Auflagen scheint dieser Effekt aber vernachlässigbar.

<sup>1</sup> Das Berichtsjahr bzw. die Messperiode für die Umweltkennzahlen ist 01.07.2021–30.06.2022. Die Leerstandsangaben beziehen sich demzufolge auf den 30.06.2021 und den 30.06.2022. Die Leerstandsquote per 31.12.2022 betrug 3.0%.



Die **spezifischen CO<sub>2</sub>-Emissionen** haben sich von **10.77 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> auf 10.27 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> reduziert, d.h. um 4.6%**. Auch hier gab es gegenläufige Effekte: Der Wärmeverbrauch aus Öl und Gas hat sich um 8.6% reduziert und der Anteil Biogas wurde erhöht, was sich positiv ausgewirkt hat. Andererseits hat sich der erneuerbare Anteil bei der Fernwärme reduziert (von 49% auf 45%), was sich negativ ausgewirkt hat.

#### 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 ist der Gesamtenergieverbrauch ganz leicht gesunken (von 91.8 Mio. kWh auf 91.0 Mio. kWh). **Der Wärmeverbrauch hat sich dabei um 2.8% reduziert**, während der Stromverbrauch um 3.8% stieg. **Daraus resultierte eine Reduktion der CO<sub>2</sub>e-Emissionen um 3.9%**. Dies entspricht 378 Tonnen CO<sub>2</sub>e. Heizgradtagbereinigt hat sich der Gesamtenergieverbrauch im «Like-for-like»-Portfolio jedoch erhöht, nämlich von 86.3 Mio. kWh auf 90.7 Mio. kWh, also um 5.1%. Wir sind überzeugt, dass wir uns nun nach

mehr als zwei Pandemie Jahren langsam wieder in Richtung «Regelbetrieb» bewegen. Die 2022 eingeführten Massnahmen in der Bewirtschaftung (siehe auch Fokus-Thema «Optima – Systematische Integration von Nachhaltigkeitsthemen in der Bewirtschaftung» auf Seite 220) und bei der Ausbildung der Hauswarte im Bereich Energieeffizienz sollten sich im Berichtsjahr 2023 weiter positiv auswirken.

#### Anteil erneuerbare Energie und eigene Produktion von Solarstrom

Der Anteil des Energiebezugs aus erneuerbaren Quellen betrug im Berichtsjahr 49.2% (Vorjahr: 47.4%). Der leichte Anstieg ist hauptsächlich auf einen höheren Anteil Biogas zurückzuführen. Aktuell werden **99% des Strombedarfs für unser Gesamtportfolio durch erneuerbare Energie gedeckt**. Bei der Fernwärme und -kälte hat sich der erneuerbare Anteil im Berichtsjahr jedoch reduziert.

2022 haben wir mit unseren **eigenen Photovoltaik-Anlagen rund 1 547 MWh umweltfreundlichen Solarstrom produziert**. Das entspricht 5.6% des Allgemiestrombezugs (siehe Grafik unten)

[Umweltkennzahlen Seite 238:](#)

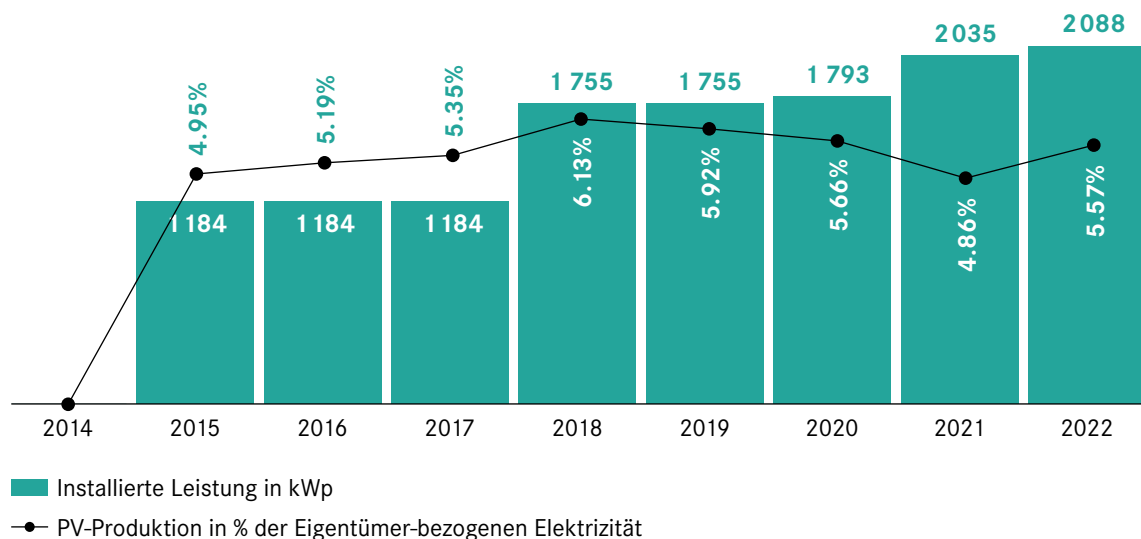
[Elektrizität, Fernwärme- und -kälte, Brennstoffe \(Öl/Gas\), Anteil Eigentümerbezogene Energie aus erneuerbaren Quellen](#)

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

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

[Photovoltaik-Anlagen und eigenproduzierte Elektrizität](#)

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





### Fokus-Thema: Umfassende Nachhaltigkeitsbeurteilung der Liegenschaften im PSP-Portfolio

Wie auf Seite 196 erwähnt, fokussieren wir uns auf die wirksamsten Massnahmen bezüglich Klimaschutz und anderen Nachhaltigkeitsaspekten über das ganze Portfolio hinweg und streben nicht zwangsläufig eine möglichst hohe Anzahl zertifizierter Häuser an. Nichtsdestotrotz ist uns bewusst, dass verschiedene Anspruchsgruppen ein Bedürfnis nach Transparenz bezüglich der Nachhaltigkeitsperformance unserer Liegenschaften haben, welche über den CO<sub>2</sub>-Fussabdruck hinausgeht.

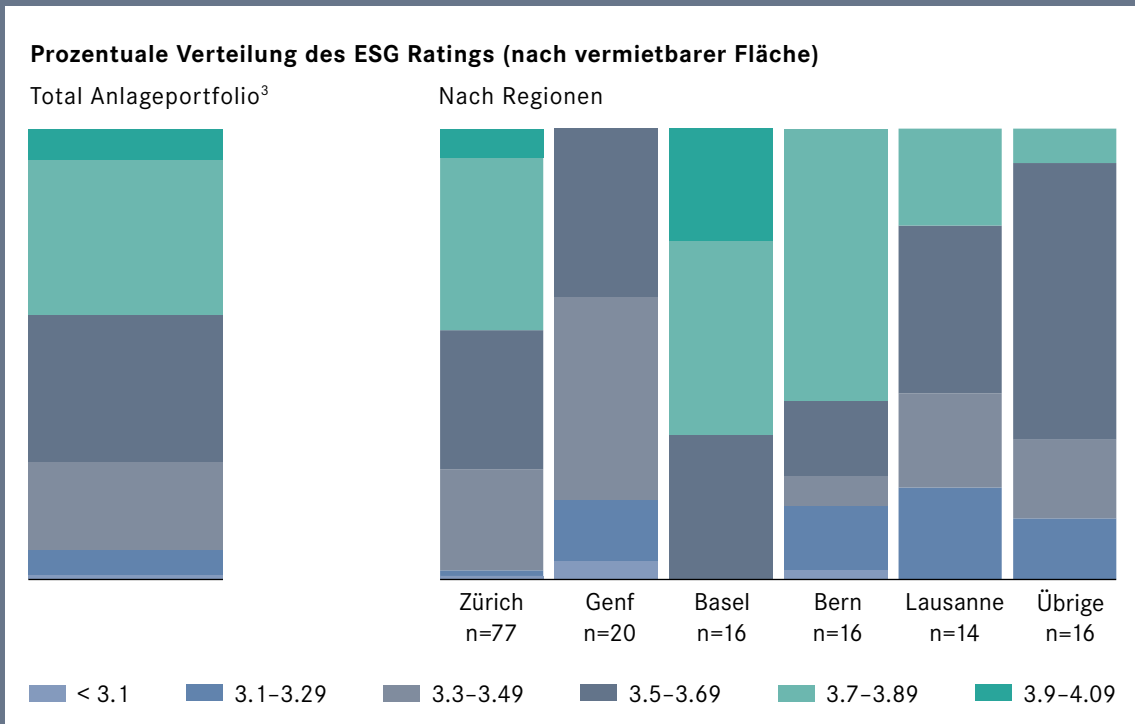
Die Entwicklung unseres Green-Bond-Frameworks hat den Anstoss gegeben, nach einem Ansatz zu suchen, um alle Liegenschaften unseres Portfolios möglichst effizient nach einer breiten Anzahl von Nachhaltigkeitskriterien beurteilen zu können. Wir haben uns für das Wüest Partner ESG<sup>2</sup> Rating («Wüest ESG») entschieden. Wüest Partner nutzt hierbei neben bereits vorhandenen liegenschaftsspezifischen Informationen eine grosse Anzahl eigens ermittelter, geobasierter Daten, welche für die Beurteilung von Chancen und Risiken von Liegenschaften in Bezug auf die Nachhaltigkeit herangezogen werden können.

### Gesamtheitlicher Ansatz

Die Entwicklung der Kriterien von Wüest ESG basiert auf langjähriger Erfahrung seitens Wüest Partner und einer gründlichen Analyse aller geläufigen Zertifizierungs- und Benchmarkingsysteme für Liegenschaften und Liegenschaftsportfolios. Das Rating zeichnet sich dadurch aus, dass es im Rahmen der Beurteilung von ESG-Parametern die Portfolio- und die Liegenschaftsperspektive vereint. Die Liegenschaften werden einzeln auf Basis von derzeit 76 Parametern bewertet, indem für diese anhand einer standardisierten Beurteilungsmatrix jeweils Noten zwischen 1 (schlecht) und 5 (exzellent) vergeben werden. Diese Skala wird von Wüest Partner auch für andere Anwendungen verwendet, was die Vergleichbarkeit für die Nutzer erleichtert. Diese genannten Parameter werden zu Indikatoren zusammengefasst, die wiederum Hauptkriterien des ESG-Ratings zugeordnet sind – verteilt auf die Bereiche Umwelt (Environment, E), Soziales (Social, S) und Unternehmensführung (Governance, G). Durch diese quantifizierte Form der Beurteilung lassen sich auf jeder Aggregationsstufe die entsprechenden Noten ausweisen und Liegenschaften sowie Portfolios objektiv miteinander vergleichen.



<sup>2</sup> ESG steht für «Environment, Social, Governance», also Umwelt, Soziales und Unternehmensführung.



### Datenquellen

Die für das Rating benötigten Daten werden auf verschiedenen Ebenen erhoben. Drei Viertel davon sind quantitativer Natur, wobei ein Teil davon automatisiert erfasst wird:

- **Standortebene:** Daten wie Bevölkerungsdichte, Hitzetage, Naturgefahren, Standortimmissionen wie Strassenlärm, Bahnlärm oder Radon, oder Energiezertifikate sind schon in Datenbanken und geografischen Informationssystemen abrufbar und können automatisiert erfasst werden.
- **Bewertungsebene:** Auf dieser Ebene ist eine detailliertere und individuellere Evaluation möglich als auf Standortebene, zum Beispiel für Messgrößen wie Geschosshöhe, Aufteilbarkeit der Mietflächen, rufschädigende Mieter, Betriebskosten oder strukturellen Leerstand. Hier werden Synergien mit den Informationen genutzt, welche im Rahmen der Bewertung und Standortbesichtigung erfasst werden.

- **Objektebene:** Daten, welche anhand von Informationen der Eigentümer oder durch Plananalysen und Berechnungen erfasst werden, wie z.B. CO<sub>2</sub>-Emissionen im Betrieb, Wasserverbrauch, Infrastruktur für E-Mobilität, Zugänglichkeit, Vielfalt der Angebote oder interne Sicherheit.

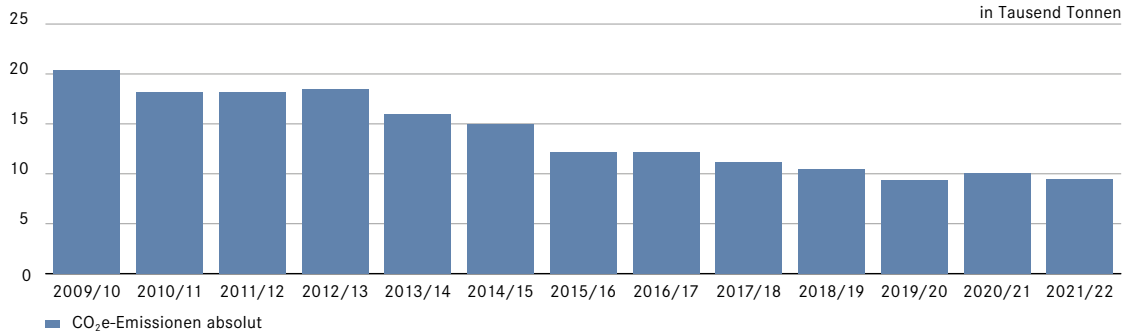
### Erleichterte Analyse und Vergleichbarkeit innerhalb des Portfolios

Je nach Zweck können die Resultate der Analyse auf verschiedenen Aggregationsstufen untersucht werden. So können zum Beispiel das Gesamtrating, einzelne Messgrößen oder Indikatoren über das ganze Portfolio oder Teilportfolios hinweg verglichen werden. Diese Analyse eignet sich deshalb sowohl als externes Kommunikationsinstrument wie auch als Arbeitsinstrument zur kontinuierlichen Liegenschafts- und Portfoliooptimierung.

**Priorität 2023** Im Geschäftsjahr 2023 werden wir uns intensiv mit den Resultaten der ESG-Analyse auseinandersetzen und mögliche Handlungsfelder auf Objektebene identifizieren.

<sup>3</sup> Anlageportfolio ohne Liegenschaften Rue de Sébeillon 2, Lausanne, Port Noir Hammam & Bain Genève Plage, Cologny und Bärenplatz 9, 11, 27 / Käfiggässchen 10, 22, 26, Bern.

## Absolute CO<sub>2</sub>e-Emissionen



## 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. Noch immer setzen hauptsächlich grössere, meist internationale Unternehmen auf Hybridmodelle, bei denen die Mitarbeitenden ganz flexibel oder eine bestimmte Anzahl Tage im Büro bzw. zu Hause arbeiten. Obwohl sich Home-Office in der Bürowelt zu etablieren scheint, sind wir der Ansicht, dass sich die Gesamtnachfrage nach Büroflächen an zentralen Standorten nicht zwingend verringern wird.

Im Licht dieser Entwicklung 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. Der Anspruch ist demnach, wirtschaftlich und ökologisch nachhaltige Gebäude zu bauen, die gleichzeitig ohne grossen Ressourcenverbrauch wandelbar sind. Mit den folgenden Massnahmen schaffen wir mehr Flexibilität und damit 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 zunehmend als sinnvoll, bereits eine gewisse **Basisinfrastruktur** vorzugeben. Das betrifft neben der Heizung auch die Lüftung, WC-Anlagen und Duschen sowie vermehrt 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. Das ist auch für die künftigen 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. Das 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 Potenzial 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 B2Binz in Zürich sowie Grosspeter «Clime» in Basel basieren auf diesem Konzept. Auch bei Sanierungen fliessen solche Überlegungen stark ein, so zum Beispiel bei den Renovationen der Liegenschaften am Limmatquai 4 und an der Theaterstrasse 12 in Zürich.

### Mehr Platz für Austausch

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, multifunktionalen 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 zentrale 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.

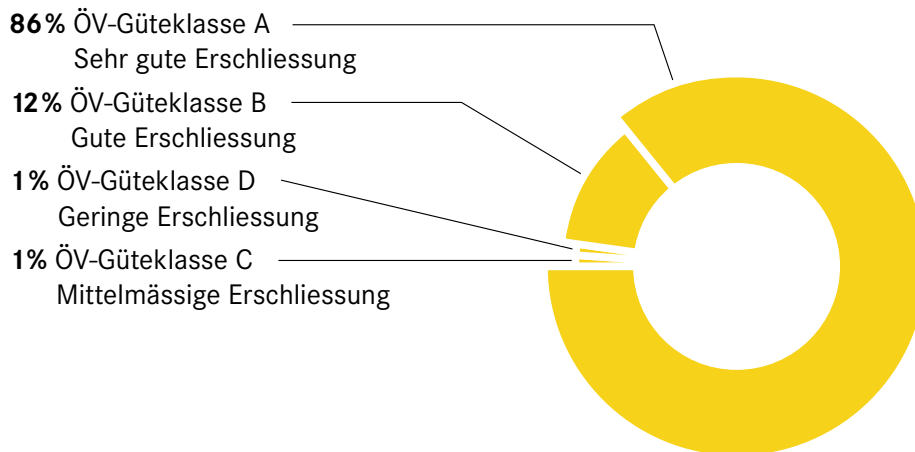
Die Sanierungsarbeiten am anspruchsvollen Projekt **Bahnhofplatz / Bahnhofquai / Waisenhausstrasse in Zürich** sind für die Etappen 1 und 2 abgeschlossen. Sie wurden in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege umgesetzt. Die dritte Etappe (Bahnhofplatz 2) ist im Gange und wird voraussichtlich bis Mitte 2023 andauern. Auch bei der Sanierung der Liegenschaft am **Limmatquai 4 in Zürich** wurde darauf geachtet, die historisch wertvollen Elemente zu identifizieren, die dem Charakter des Gebäudes entsprechen und erhaltenswert sind. Das betrifft sowohl die Fassade als auch die Grundstruktur im Inneren, welche das ursprüngliche Baukonzept reflektieren soll. Weiter stehen die Sanierungen am **Bärenplatz 9, 11, 27 und an der Zeughausgasse 26/28 in Bern** stark im Zeichen des Denkmalschutzes.

Mehr zum Sanierungsprojekt Bahnhofplatz/Bahnhofquai/Waisenhausstrasse:  
[www.psp.info/bahnhofplatz](http://www.psp.info/bahnhofplatz)

Mehr zu den Sanierungsprojekten in Bern:  
[www.psp.info/denkmalschutz](http://www.psp.info/denkmalschutz)  
[www.psp.info/zeughausgasse](http://www.psp.info/zeughausgasse)

## 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. Die Messgrösse «ÖV-Güteklasse» fliesst auch in die Wüest ESG-Beurteilung ein.



Quelle: INFOPLAN-ARE, [opentransportdata.swiss](https://opentransportdata.swiss)

## 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 in Basel** 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 «Clime» wird das Areal mit seiner nachhaltigen, ökologisch verantwortbaren Architektur weiter aufwerten. Mehr zum «Clime» ist den Fotoseiten 208–211 zu entnehmen.

Auch beim geplanten Umbau der Liegenschaft an der **Theaterstrasse 12 in Zürich** war die frühe Einbindung von verschiedenen Anspruchsgruppen entscheidend. Da sich die Liegenschaft sehr prominent an einem der wichtigsten Zürcher Stadtplätze befindet, war zum Beispiel ein intensiver Dialog mit den verschiedenen Ämtern für Städtebau nötig.

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. Nicht alles ist jedoch in formalisierten «Programmen» organisiert. Manche interessante Projekte und Kooperationen entstehen auch aus der Situation heraus, zum Beispiel bei Zwischennutzungen.

[Soziale Kennzahlen Seite 240: 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. Das geschieht teilweise als Einzelmassnahme, oft aber im Zusammenhang mit Ersatzneubauten, Sanierungen oder weiteren Aufwertungsmaßnahmen, die den Mieterinnen und Mieter einen Mehrwert bieten. Die Fotoseiten 216–219 zeigen eindrücklich, wie sich die umgesetzte Begrünung der Dachterrasse des **Neubaus ATMOS in Zürich** und der zugehörigen Plaza im Geschäftsjahr schon voll entfalten konnte.

Die geplante Umgebungsgestaltung mit spezifischem Fokus auf Verbesserung der Biodiversität für die Liegenschaft an der **Seestrasse 353 in Zürich** konnte im Berichtsjahr teilweise umgesetzt werden. Aufgrund von Abhängigkeiten mit der Dachsanierung wurden bisher erst die Flächen rund um die neu installierte Photovoltaikanlage auf dem Dach gestaltet. Die Neugestaltung der Umgebung wird im Frühling 2023 umgesetzt werden. Das Aufwertungskonzept beinhaltet eine Bepflanzung mit einheimischen Pflanzen und Bereitstellung von Ruderalflächen für Pioniervegetation. So können in Zukunft auch Reptilien, Wildbienen oder Schmetterlinge zur Biodiversität beitragen. Mit Berücksichtigung ähnlicher Kriterien wurde im Oktober 2022 in Basel bei der Liegenschaft **Steinentorberg 8–12 eine ökologische Aufwertung** einer Dachfläche durchgeführt. Weitere Möglichkeiten in Basel werden 2023 evaluiert werden. 2023 soll auch eine **Fassadenbegrünung am Parkhaus «P-West»** an der Förrli-buckstrasse 151 in Zürich umgesetzt werden.

**Priorität 2023** Im Frühling 2023 soll das Pilotprojekt an der Seestrasse 353 in Zürich finalisiert werden, welches als Vorlage für weitere Umgebungsarbeiten im Portfolio dienen soll. Die systematische Erfassung des Potenzials für eine maximale Begrünung geeigneter Flächen soll auch 2023 abgeschlossen werden. 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. Knapp 86% der Gebäude unseres Portfolios befinden sich in Gebieten der ÖV-Gütekategorie A, 12% in der Gütekategorie B. Somit sind 98% 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 in Zürich** wurde zum Beispiel eine grosse Velo-Parkinganlage geplant. Zusätzlich besteht eine Grundinstallation mit Stromschiene für den Weiterausbau der E-Ladestationen. Auch bei den Neubauten **B2Binz in Zürich** und **«Clime» in Basel** besteht eine «Power-to-Garage»-Infrastruktur. Überlegungen zur Förderung nachhaltiger Mobilität fliessen auch bei Sanierungen ein, so zum Beispiel beim **Umnutzungsprojekt an der Hochstrasse 16 in Basel**, wo Veloabstellplätze und E-Mobilitäts-Anschlüsse erstellt werden.

An der Avenue de Sévelin in **Lausanne**, unweit unserer Liegenschaften an der **Rue de Sébeillon 1, 3, 5**, sind wir neu Stationspartner von PubliBike, einem Bikesharing-Angebot, das sich als ideale Ergänzung zu privaten und öffentlichen Transportmitteln anbietet.









# «Clime»: Ein Holz-Bürogebäude mitten in Basel

Am 30. Juni 2022 wurde das Aufrichtfest des Bürogebäudes «Clime» in Basel gefeiert, im Frühjahr 2023 werden die ersten Mieter einziehen. Das «Clime» setzt sich dank seiner prägnanten Holzbauweise und klaren Architektursprache effektiv in Szene. Auf einer Fläche von 5 631 m<sup>2</sup> bietet es flexibel unterteil- und ausbaubare Flächen im Grundausbau, die dank modernster Infrastruktur auch höchste Ansprüche erfüllen.

PSP Swiss Property hat die Liegenschaft an der Grosspeterstrasse im Jahr 2001 als Teil eines Portfolios von Swisscom erworben. Die gewaltigen Technologiesprünge der letzten Jahrzehnte haben dazu geführt, dass der seinerzeit massgeschneiderte Bau für heutige Nutzerbedürfnisse nicht mehr passte. Ein zeitgemässer Ersatzneubau erlaubt es nun, die neuen Bedürfnisse am alten Ort zu erfüllen. Swisscom bleibt denn auch Ankermieter und wird den Neubau im Frühjahr 2023 beziehen.

Aus einem Architekturwettbewerb ging das Basler Büro «Diener & Diener» als Sieger hervor. Es gestaltete einen ästhetisch ansprechenden Holzhybridbau. Beim Neubau «Clime» bot sich Holz als Baumaterial gleich aus mehreren Gründen an: Allgemein spricht für Holz die gute CO<sub>2</sub>-Bilanz. Holz ist gebundenes CO<sub>2</sub>, welches mindestens während der gesamten Lebensdauer des Gebäudes der Atmosphäre entzogen wird. Holz hat ausserdem einen positiven Einfluss auf das Wohlbefinden der Menschen. Im Gebäude «Clime» bleibt das Holz von aussen und innen erlebbar und schafft eine wohnliche Arbeitsatmosphäre. Daneben ist «Clime» aber ein modernstes, klimatisiertes Bürogebäude, das Flexibilität bietet für die verschiedensten Arbeitsmodelle, vom Einzel- bis zum Grossraumbüro. Vor zu viel Sonneneinstrahlung schützen hier nicht störungsanfällige Markisen, sondern eine elektrochrome Verglasung, die sich automatisch dem Sonnenstand anpasst. Dank dem Holzbau konnte auch die bestehende Tiefgarage erhalten werden, da dank des geringeren Gewichtes von Holz auf massive Verstärkungsmassnahmen bei den unterirdischen Bauteilen verzichtet werden konnte.

An der Grosspeterstrasse wurde im verdichteten städtischen Kontext gebaut. Auf der westlichen Nachbarparzelle war gleichzeitig eine Baustelle, auf der östlichen Seite befindet sich das bestehende Technikgebäude der Swisscom mit seinen Telekommunikationsanlagen. Bauen mit Holz geht schnell, leise, sauber, ohne grosse Erschütterungen und mit einer reduzierten Baustelleninstallationsfläche: Eigenschaften von unschätzbarem Wert in diesem Umfeld.

Mit dieser massgeschneiderten Lösung reiht sich das neue «Clime» hervorragend in das Portfolio von PSP Swiss Property ein, das sukzessive auf Ökoeffizienz und Emissionsreduktion getrimmt wird.



### Aussenräume bei Fernweh und Hungergefühlen

Das «Clime» verfügt über eine nutzbare schöne Dachterrasse, von der aus man den Blick über die Geleise und die fernen Berge schweifen lassen kann. Das Restaurant «Wood» wird auch Anwohnern und Besuchern offenstehen und sich zu einem kulinarischen Treffpunkt für das ganze Grosspeter-Areal entwickeln – an warmen Tagen auch im attraktiven Innenhof.



### In alter Frische: die Einstellhalle

Die Einstellhalle – ein nicht unbedeutender Teil des Gebäudes – wurde bewusst erhalten. So konnte beim Neubau viel graue Energie eingespart werden.





### High-Tech im Holzbau

Die elektrochromen Fenster lassen das sichtbare Licht auf Wunsch durch, halten jedoch die aufheizende Infrarotstrahlung ab. Dies reduziert den Bedarf an Kühlenergie und führt zu tieferen Unterhaltskosten, da störungsanfällige Markisen wegfallen.

### Office-Home

Das Holz ist auch innen spürbar und verleiht dem Büro eine besondere Wärme. Im Bild: Bürofläche im Grundausbau.



### Ein edles Schmuckstück für den Stadtraum

Die Fassade aus druckimprägnierter Fichte/Tanne besteht aus 44 000 Holz-Einzelteilen, welche in Präzisionsarbeit angebracht wurden. Fein und zugleich monumental ist die Erscheinung von «Clime».



# 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 CO<sub>2</sub>-Reduktion konnten wir für unsere Mieterinnen und Mieter zum Beispiel seit 2010 schon mindestens CHF 39 Mio. an Energiekosten und CO<sub>2</sub>-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. Die Technologie-Transformationen der letzten Jahre haben den Umgang mit Informationen sowie das Kommunikationsverhalten geprägt und verändert. Es stehen neue Arbeits- und Kollaborationsmittel zur Verfügung, die eine Veränderung der Arbeitsweise bedingen und gleichzeitig spannende Möglichkeiten für innovative Zusammenarbeitsformen sowie flexible Arbeitsmodelle bieten. Die schon im Vorjahr eingeführten **neuen Strukturen im Bereich IT-Infrastruktur und Digitalisierung** mit der abteilungsübergreifenden und prozessorientierten Plattform («PSP Connect») wurden im Berichtsjahr gefestigt. Mit der Freigabe von Microsoft 365 und dem Wechsel in die Cloud im Jahr 2023 werden

den Mitarbeitenden noch mehr Opportunitäten zur flexibleren und agileren Zusammenarbeit offenstehen. Auch **Informationen zur Nachhaltigkeit** und Projektorganisation in diesem Bereich können in dieser Struktur besser integriert und zugänglich gemacht werden.

Im Rahmen der operationellen Effizienz wollen wir auch die Umweltbelastung – speziell in den Bereichen Energieverbrauch, Wasserverbrauch und CO<sub>2</sub>-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. Mit unserem **Projekt «Optima»** (siehe Fokus-Thema «Optima – Systematische Integration von Nachhaltigkeitsthemen in der Bewirtschaftung» Seite 220) treiben wir die systematischere Erfassung und Erfolgskontrolle von Massnahmen weiter voran.

## Betriebsoptimierung

Durch bauliche Massnahmen lässt sich der Energieverbrauch beträchtlich vermindern. Aber auch im Betrieb liegt Verbesserungspotenzial. 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 in Zürich** wurde diese erste Phase im Geschäftsjahr gestartet. Auch bei den Liegenschaften am **Bahnhofplatz/Bahnhofquai in Zürich** wird nun nach Abschluss der Totalsanierung eine Betriebsoptimierung durchgeführt. Mehr zur Performance Gap-Analyse mittels eines digitalen Zwillings beim **Grosspeter Tower in Basel** ist auf unserer Website zu finden.

[www.psp.info/performance-gap-analyse](http://www.psp.info/performance-gap-analyse)

### Energetische Betriebsoptimierung in bestehenden Gebäuden

Im laufenden Betrieb sind auftretende Behaglichkeitsprobleme oder plötzlich steigende Energieverbrauchszahlen aus verschiedenen Gründen nie ganz auszuschliessen. Zurzeit läuft zum Beispiel in der Liegenschaft **Steinentorberg 8-12 in Basel** eine Analyse, da der Energieverbrauch im Berichtsjahr ungewöhnlich stark angestiegen ist.

### 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 ansteigt. Die Anforderungen während der Pandemie zeigten eindrücklich, dass auch in der regulären Betriebsphase nicht nur der Energieverbrauch im Fokus steht. Der «Like-for-like»-Wärmeenergieverbrauch ist zwar im Berichtsjahr leicht gesunken, heizgradtagbereinigt gab es jedoch keine Verbesserung. Um das diesbezügliche Bewusstsein zu schärfen, wurden Energieeffizienz und Betriebsoptimierung als Kernthemen **im Projekt «Optima»** (siehe Fokus-Thema auf Seite 220) festgelegt. Weiter wurde im Herbst 2022 in Kooperation mit einer externen Energie-Beratungsfirma für die Hauswarte ein **Kurs zum Thema Betriebsoptimierung** durchgeführt. Der Kurs stattete die Hauswarte einerseits mit den theoretischen Grundlagen aus, lieferte aber auch viele praxisorientierte Beispiele und Anleitungen und zeigte ihnen den beträchtlichen Handlungsspielraum auf, den sie in Bezug auf einen optimierten Betrieb und insbesondere auf die Energieeffizienz haben.

**Priorität 2023** 2023 soll die Hauswartsausbildung im Bereich Betriebsoptimierung weitergeführt werden, mit Fokus auf Automation und Raumlufttechnik. Weiter soll der Erfahrungsaustausch unter den Hauswarten gefördert werden.

**Priorität 2023** Wir wollen verschiedene Pilotversuche unternehmen, um den Strom effizienter zu erfassen, der auf Seiten Mieter direkt vom Elektrizitätswerk für die Verwendung auf ihrer Fläche (z.B. zur Beleuchtung oder zum Betrieb von Geräten) bezogen wird. Diese Erfassung soll mit möglichst wenig Aufwand für die Mieter geschehen und gleichzeitig Datenschutzerfordernungen genügen.

Umweltkennzahlen Seite 238:

Elektrizität, Fernwärme- und -kälte,  
Brennstoffe (Öl/Gas) – «Like-for-like»

Treibhausgasemissionen

Scope 1 und 2 – «Like-for-like»

Energie-Intensität, Treibhausgas-Intensität

## Wasserverbrauch und Abfallvermeidung

Der Fokus unserer ökologischen Anstrengungen im Betrieb liegt klar auf der Reduktion des Energieverbrauchs bzw. der CO<sub>2</sub>-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 (siehe auch Fokus-Thema auf Seite 220).

- **Wasserverbrauch:** Bürogebäude sind grundsätzlich keine grossen Wasserverbraucher. Bei Neubauten und Sanierungen werden wassersparende Armaturen und Geräte eingesetzt. Der spezifische Wasserverbrauch stieg im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr, nämlich um 4.8% auf 0.39 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Der Anstieg ist nachvollziehbar, da der ungewöhnlich tiefe Wasserverbrauch des Vorjahres (0.37 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) hauptsächlich darauf zurückzuführen war, dass viele Büros über das ganze Berichtsjahr stark unterbelegt und einige Restaurants noch zeitweise geschlossen waren. Im Vergleich zu 2020 (0.47 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) ist der Verbrauch im Berichtsjahr geringer. Ob dies dank Wassersparmassnahmen oder immer noch aufgrund andauernder Unterbelegung gewisser Büros

erreicht wurde, kann nicht abschliessend eruiert werden.

- **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 Seite 238:

Wasserverbrauch – «Like-for-like»

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 Büro- oder Verkaufsflächen 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, da teure und energieaufwändige Umzugsaktionen entfallen. Darauf folgt die umfassende Unterstützung beim Ausbau und Bezug der Liegenschaft. Aufgabe unserer Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter sowie der 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 die Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter erkennen und diese andererseits für Themen wie Klimawandel sensibilisieren zu können, ist gute Kommunikation essenziell. Folgende Themengebiete werden wir in Zukunft prioritär angehen:

- **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:** Seit 2020 haben wir 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.
- **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. Dieser intensiviertere Dialog ist auch ein wichtiges Element in unserem **Projekt «Optima»** (siehe Fokus-Thema Seite 220). Im Berichtsjahr haben wir mit einem unserer grössten Mieter weitere «Green Lease-Nachträge» unterschrieben. Weiter enthalten nun alle neuen Mietverträge eine Nachhaltigkeitsklausel.

**Priorität 2023** 2022 haben wir mit der Erarbeitung eines Booklets begonnen, das unsere Mieterinnen und Mieter darin unterstützen soll, Nachhaltigkeitsüberlegungen wie Energieeffizienz, Wiederverwendbarkeit, Raumklima oder Sicherheit bei der Planung ihres Mieterausbaus angemessen zu berücksichtigen. Das Booklet soll 2023 fertiggestellt werden.

**Priorität 2023** Für 2023 planen wir, Green Lease-Nachträge mit weiteren grossen Mietern umzusetzen.

**Priorität 2023** 2023 planen wir wieder eine Mieterumfrage. Im Gegensatz zu früheren Umfragen soll diese nicht nur die grösseren Mieterinnen und Mieter einbeziehen, sondern breiter abgestützt sein.

[Soziale Kennzahlen Seite 241:](#)  
[G&U-Überprüfung und Anzahl Vorfälle](#)



# ATMOS – eine Bereicherung für Zürich-West

Mit dem Business-Park ATMOS haben wir eine Liegenschaft mit zeitgemässen, qualitativ hochwertigen Büro- und Gewerbeflächen realisiert. Rund 24 000 m<sup>2</sup> flexible Mietflächen verteilen sich auf die drei Gebäudeteile «Head», «Bridge» und «Tower». ATMOS erfüllt hohe Anforderungen an die Nachhaltigkeit und beeindruckt zudem mit einer sehr ansprechenden Aussenraumqualität.

Basis für die räumliche und materielle Gestaltung war die vorhandene, industrielle Prägung von Zürich-West. Der vom renommierten Zürcher Architekturbüro EM2N entworfene Bau besteht aus drei Gebäudeteilen: Das Hochhaus («Tower») mit seinen 17 Stockwerken und 68 Metern Gesamthöhe bildet einen Höhenakzent an der Förrlibuckstrasse und ermöglicht eine optimale räumliche Durchlässigkeit zwischen Hardturmstrasse und Förrlibuckstrasse sowie das Freispiel eines öffentlichen Vorplatzes. An der Hardturmstrasse etabliert sich der Kopfbau mit einer Höhe von rund 25 Metern («Head»). Zwischen dem Hochhaus und dem Kopfbau spannt sich der flache Zwischenbau mit einer Höhe von rund 21 Metern («Bridge»). Der Neubau ATMOS ersetzt die beiden ehemaligen Orion-Gebäude aus den 80-er Jahren, welche hinsichtlich Raumhöhe, Layout, Haustechnik und Energieeffizienz stark eingeschränkt waren, sodass sie sich kaum vermieten oder sinnvoll umbauen liessen. Neben den räumlichen Qualitäten haben wir bei ATMOS auf eine nachhaltige Bauweise und intelligente Gebäudetechnik gesetzt. Der Neubau entspricht dem Minergie-P-Eco-Standard, geheizt wird mittels Fernwärme. Zur Sicherstellung eines energieeffizienten Betriebs wurde die Infrastruktur für ein umfassendes Energiemonitoring realisiert. Die erste Phase der Betriebsoptimierung wurde nach Fertigstellung der Mieterausbauten eingeleitet.

Der Fokus der Flächen liegt auf einer zeitgemässen Büronutzung. Dank durchdachter Raumgestaltung verfügen alle Arbeitsplätze über angenehmes Tageslicht. Im ATMOS laden attraktive Begegnungszonen zum Verweilen und Vernetzen ein. So sind viele der Büros mit Loggien ausgestattet. Weiter bieten sich der Conferencing-Bereich mit Aussenterrasse im 1. OG und natürlich der üppig begrünte Dachgarten als Treffpunkt an. ATMOS bringt aber nicht nur für die Mieter einen Mehrwert. Mit dem Neubau werden auch für die Nachbarn neue Aussenräume geschaffen. Der neue öffentliche Platz wird zur willkommenen Ruhezone, und der Pavillon am Platz soll ein Treffpunkt für das ganze Quartier werden.

ATMOS war schon ein Jahr vor Fertigstellung vollvermietet. Mit der Schweizer Laufschuhmarke On als Ankermieter, dem Schokoladenproduzenten Barry Callebaut, den ETH-Spin-offs Scandit und Beekeeper und dem Design- und Planungsbüro Monoplan besteht ein dem Ort entsprechend lebendiger Mietermix. Für eine hochwertige und gesunde Verpflegung sorgt das hausinterne Restaurant von Roots. Die Collective Bakery im Pavillon lockt mit bestem Kaffee und knusprigem Gebäck.





#### **Ideal erschlossen mit öffentlichem Verkehr**

Dank einer kurzen Gehdistanz zu zwei Tramhaltestellen an der Hardturm- und Pflingstweidstrasse und dem nahe gelegenen Bahnhof Hardbrücke ist die Liegenschaft sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Eine grosse Velo-Parkinganlage und Ladestationen für Elektroautos bieten weitere Möglichkeiten für eine möglichst ökologische Erschliessung.



#### **Ein Business-Park, der verbindet**

Zwischen Förrlibuck- und Hardturmstrasse erstreckt sich der Business-Park ATMOS mit dem links sichtbaren «Tower», der «Bridge» mit dem Dachgarten in der Mitte und rechts dem «Head»-Trakt.





### Hohe Flexibilität

Das Fassaden- und Stützenraster und die Anordnung der räumlichen und technischen Erschließung wurden so geplant, dass eine möglichst hohe Flexibilität bei der Mietflächenunterteilung erreicht werden kann. Im Bild: Eine der zahlreichen Loggien im Kopfbau («Head») vor Einzug des Mieters.



### Aufwertung des Quartiers

Vom neuen öffentlichen Platz profitieren auch die Nutzerinnen und Nutzer der umliegenden Liegenschaften. Der neue Aufenthaltsort wertet das ganze Quartier auf.





### Erholung und Arbeit im Dachgarten

Der 1 500 m<sup>2</sup> grosse Dachgarten mit seiner «wilden», natur-nahen Bepflanzung ist ein besonderes Highlight. Er steht allen Arbeitenden im Gebäude zur Verfügung und kann als Treffpunkt und zur Entspannung genutzt werden. Dank den elektrisch erschlossenen Sitz- und Liegeplätzen sowie Besprechungstischen bietet er sich aber auch als Aussen-Arbeitsplatz an. Für Feierlichkeiten stehen allen Mietern die Küche sowie Steinbuffets mit Wasserstellen beim Dachpavillon zur Verfügung.



### Reduktion von Hitzeinseln

Mit seinen Gestaltungselementen aus Rundholz und seinen Bäumen, Sträuchern, Stauden, Gräsern und Kräutern ist der öffentliche Platz zusammen mit dem Café im Pavillon ein attraktiver Aufenthaltsort. Die Begrünung hat sich schon voll entfaltet und die kleinen, baumbesetzten Oasen werden dazu beitragen, mögliche Hitzeinseln zu reduzieren.

## Fokus-Thema: «Optima» – Systematische Integration von Nachhaltigkeitsthemen in der Bewirtschaftung

PSP Swiss Property hat eine integrierte Bewirtschaftung, welche sehr eng mit den anderen Abteilungen zusammenarbeitet. Im Zuge der Kommunikation mit den Mieterinnen und Mietern, der Auseinandersetzung mit ihren Anliegen und der Umsetzung von Projekten kommen die Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter tagtäglich mit Nachhaltigkeitsaspekten in Berührung und bearbeiten diese als Teil ihres Tagesgeschäfts.

Massnahmen im Bereich der Nachhaltigkeit wurden jedoch bisher nicht systematisch erfasst. Um das Bewusstsein für Nachhaltigkeitsfragen in der Bewirtschaftung zu schärfen und Verantwortlichkeiten klarer darzustellen, haben wir im Berichtsjahr Bereiche festgelegt (**Projekt «Optima»**), welche die Mitarbeitenden in der Bewirtschaftung direkt beeinflussen und mit geeigneten Massnahmen angehen können.

Infrastruktur für E-Mobilität	Energie- und Wasserverbrauch	CO <sub>2</sub> -Emissionen
Dialog mit Mietern zu Fragen der Nachhaltigkeit	<b>«Optima»</b>	Wartung und Überwachung von Photovoltaikanlagen
Optimisierung von Recycling und Abfallsammlung	Betriebskosten (einschliesslich Energiekosten)	

Die Massnahmen in diesen verschiedenen Bereichen sind nun zu Standardthemen in den Abteilungssitzungen der Bewirtschaftung geworden. Die Teams berichten regelmässig über Fortschritte in diesen Bereichen, und diese werden nun systematisch erfasst.

Es müssen nicht zwangsläufig in jeder Liegenschaft Massnahmen umgesetzt werden, und es müssen auch nicht immer alle Themen angesprochen werden, da die möglichen Herausforderungen, aber auch die Opportunitäten in jedem Gebäude anders

liegen. Prioritär sind die Bereiche **Energieverbrauch, Energiekosten und CO<sub>2</sub>-Emissionen**. Betriebsoptimierung wird als Daueraufgabe verstanden. Nach zwei Jahren «Pandemiebetrieb» können wir auch für das Berichtsjahr 2022<sup>4</sup> noch nicht von «Regelbetrieb» sprechen. Es gilt immer noch, den aufgrund der Massnahmen während der Pandemie (beheizte, aber unternutzte Büros, starke Lüftung) gestiegenen Energiebedarf wieder zu reduzieren und auf ein optimiertes Niveau zu bringen. Es wurden sowohl für den Energie- wie auch den Wasserverbrauch Benchmarks festgelegt. Da sich die Gebäude jedoch in einem sehr unterschiedlichen Zustand befinden, müssen konkrete jährliche oder mittelfristige Ziele auf objektspezifischer Ebene festgelegt werden.

Unabhängig vom Pandemiebetrieb der letzten zwei Jahre ist auch künftig von einer flexibleren Nutzung und damit teilweise reduzierten Belegung der Büroflächen auszugehen. Auch sind die Hygieneanforderungen zur Gestaltung von «sicheren» Arbeitsplätzen gestiegen, was gewisse Zielkonflikte mit den Zielen bezüglich Energieeffizienz hervorruft. Gleichzeitig ist im Berichtsjahr aber das Bewusstsein der Mieter für die erhöhten Energiekosten und die möglicherweise drohende Stromlücke gestiegen. Um allen Ansprüchen gerecht zu werden, ist der aktivere Einbezug aller Beteiligten unumgänglich. Ein wichtiger Schwerpunkt bei «Optima» ist deshalb auch **«Dialog mit Mietern zu Fragen der Nachhaltigkeit»**. Die Resultate aus der letzten Mieter-Befragung lassen darauf schliessen, dass eine solche Bereitschaft auf Seiten der Mieterschaft besteht. Ziel ist es, mit den Mietern einen gebäudespezifischen, systematischen und stetigen Austausch zum Thema Nachhaltigkeit zu pflegen und damit den nachhaltigen Gebäudebetrieb sicherzustellen.

**Priorität 2023** 2023 wollen wir, im Zuge der Massnahmen im Bereich IT, die durch «Optima» definierten Themen noch besser digital in einem Dashboard darstellen und die Nachverfolgung und Zielerreichung der in «Optima» definierten Massnahmen effizienter gestalten.

4 Berichtsperiode für die Umweltdaten: 1.7.2021–30.6.2022.

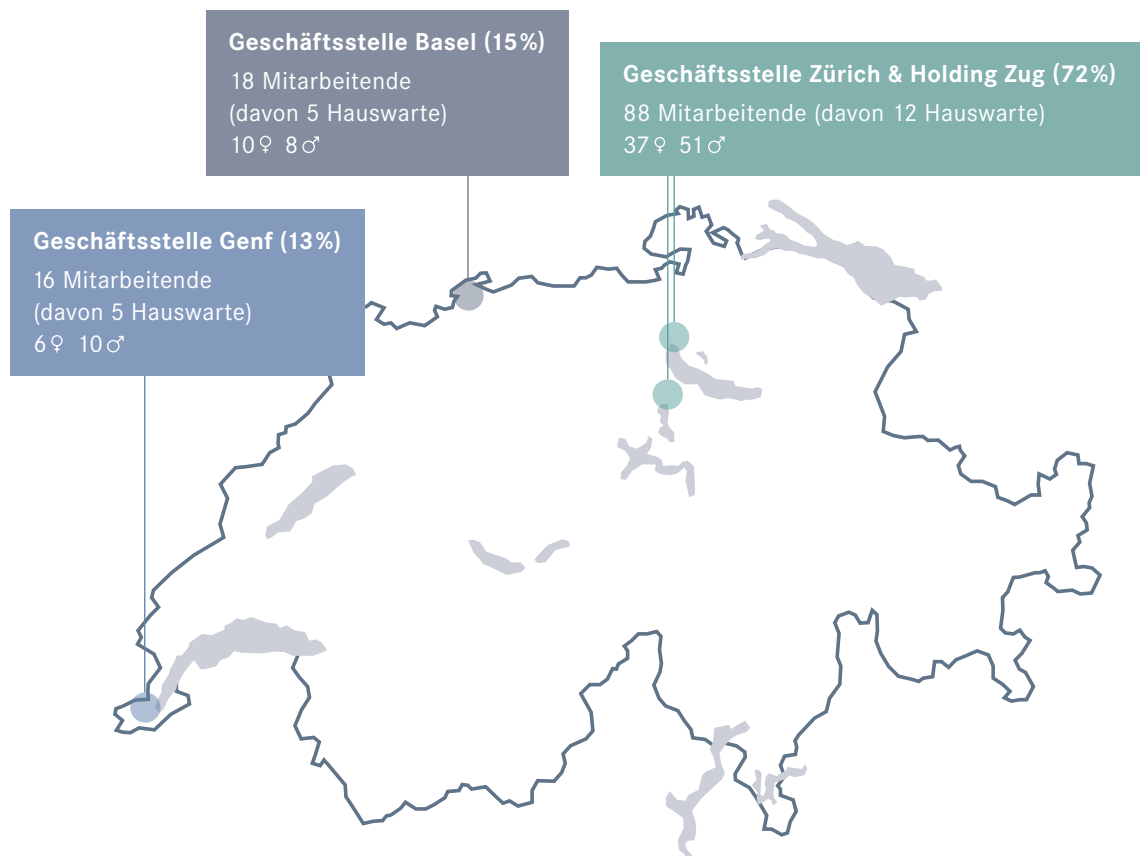
# Mitarbeitende

**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 2022 waren 122 Mitarbeitende bei PSP Swiss Property tätig,

davon 22 Hauswarte (Ende 2021: 120 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](http://www.psp.info/operative-organisation)





## 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.

[www.psp.info/werte](http://www.psp.info/werte)

Wie bereits im Geschäftsbericht 2021 publiziert, wurde PSP Swiss Property Ende 2021 zum zweiten Mal als «Great Place to Work» (GPTW) zertifiziert. Diese Zertifizierung steht für eine hervorragende Arbeitsplatzkultur. Die Umfrage ermittelte die Arbeitsplatzkultur und Arbeitgeberattraktivität entlang von fünf Dimensionen: Glaubwürdigkeit, Respekt, Fairness, Stolz und Teamgeist – dies sind Werte, die uns wichtig sind und die wir leben wollen. Details zu den Umfrageresultaten sind auch unserer Website zu entnehmen.

[www.psp.info/uebersicht-mitarbeitende](http://www.psp.info/uebersicht-mitarbeitende)

Die Resultate wurden im Februar 2022 in der Unternehmung kommuniziert, und die Führungskräfte haben mit den Mitarbeitenden mögliche Handlungsfelder definiert sowie entsprechende sinnvolle Massnahmen umgesetzt.

Organisationen, die das Label Great Place to Work erhalten haben, können als nächsten Schritt eine Zertifizierung als einer der besten Arbeitsplätze in der Schweiz in der entsprechenden Kategorie erhalten. Im Mai 2022 wurden wir mit Platz 15 zu einem der **Besten Arbeitgeber (in der Kategorie der mittelgrossen Unternehmen) in der Schweiz ausgezeichnet**.

[www.greatplacetowork.ch](http://www.greatplacetowork.ch)

### Back to the Office – zurück zur «Normalität»?

Die Covid-19-Pandemie und die damit verbundenen Massnahmen und Einschränkungen haben bis ins erste Quartal 2022 – d.h. gute zwei Jahre lang – das öffentliche und gesellschaftliche Leben in der Schweiz bestimmt. Ab Frühjahr 2022 konnte endlich die Rückkehr ins Büro und an die gewohnten Arbeitsplätze geplant werden. Selbst als die Einschränkungen aufgehoben wurden, äusserten

einige Mitarbeitende Bedenken, an ihren Arbeitsplatz zurückzukehren, weil die Angst vor einer möglichen Erkrankung immer noch zu stark war. Es stellte sich also die Frage, was man tun könnte, um die Mitarbeitenden zu motivieren, wieder ins Büro zu kommen und miteinander zu kommunizieren. So entstand die Idee, einen Kurzfilm zu drehen, der Menschen auf unkonventionelle Weise in und um die neu errichteten Räumlichkeiten zusammenbrachte, um den Zusammenhalt zu stärken und unsere Kultur am Arbeitsplatz auf innovative Art weiterzuentwickeln.

«**The Assignment**» feierte am 5. April 2022 Premiere und ist eine Hommage an das Büro als zweite «Heimat», in dem Menschen und Ideen zusammenkommen und die Unternehmenskultur gedeihen kann. Die gesamte Besetzung des Films besteht aus PSP Mitarbeitenden, besonderen Gästen und Partnern, ergänzt durch einen jungen Nachwuchsschauspieler.



### 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. Ende 2022 starteten wir mit verschiedenen Umbauten und Anpassungen auf der dritten Etage, um zusätzliche Räume und Zonen für Austausch und Innovation zu schaffen und die Zusammenarbeitsstrukturen zu optimieren. Im Jahr 2021 war der Umzug in die neuen Büroräumlichkeiten der **Geschäftsstelle Basel** vollzogen worden, im Frühling 2022 konnten nun auch die Mitarbeitenden in **Genf** an den neuen Standort der **Geschäftsstelle an der Rue du Prince 9** einziehen. Das Büro ist ausgerüstet mit modernen Arbeitsplätzen, Sitzungszimmer, Küche, Esstisch und verschiedenen anderen einladenden Möglichkeiten zum formellen und informellen Austausch (siehe auch Fotoseiten Seiten 230–233). Auch in Bern in der renovierten Liegenschaft am Bärenplatz 27 wurde ein kleines PSP-Büro eröffnet, das den Mitarbeitenden die Möglichkeit bietet, das Portfolio in Bern besser zu betreuen.

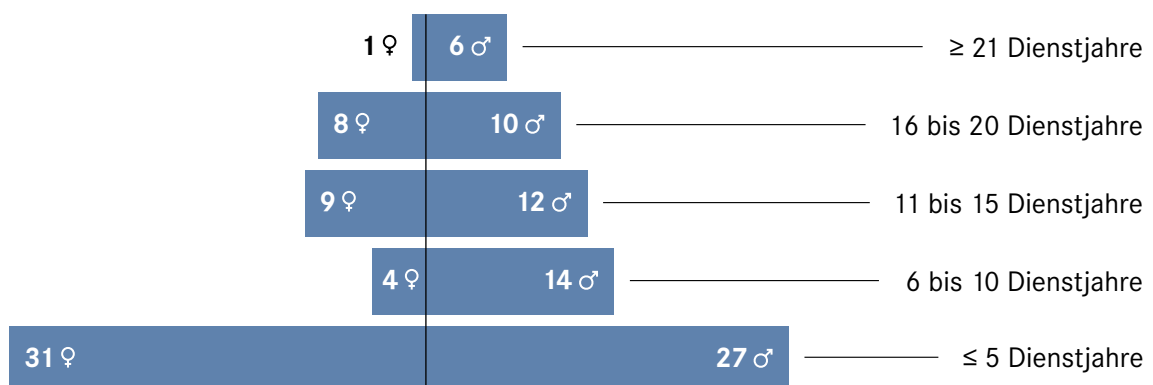
Zu einer guten Arbeitsplatzkultur gehört auch ökologisches Bewusstsein. Auf Basis einer Umfrage am Standort Zürich wurden in den vergangenen zwei Jahren schon einige Verbesserungen im Bereich Büroökologie umgesetzt. 2022 wurden Massnahmen im Bereich Beleuchtung ergriffen und ein neues Entsorgungskonzept erarbeitet.

**Priorität 2023** 2023 wollen wir unsere Mitarbeitenden in allen Geschäftsstellen in Bezug auf Stromverbrauch (Beleuchtung, Geräte) sensibilisieren.

Die im Herbst 2021 durchgeführte Befragung 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 schriftlich oder mündlich regelmässig über aktuelle Themen, Entwicklungen und Ziele der Gesellschaft sowie über den aktuellen Geschäftsgang des Unternehmens informiert. Über die Verbesserungen in der abteilungsübergreifenden Information und Kommunikation dank Anpassungen in der IT-Infrastruktur wird auf Seite 212 unter «Operationelle Effizienz» berichtet.

Unser Miteinander lebt von gegenseitiger Wertschätzung, Respekt, Loyalität und Verantwortung. Die GPTW-Befragung im Vorjahr bestätigte, dass die Mitarbeitenden gerne bei PSP Swiss Property arbeiten. Im Berichtsjahr waren mehr als die Hälfte unserer Mitarbeitenden schon länger als fünf Jahre im Unternehmen angestellt. Die Fluktuation, welche schon seit Jahren tiefer als 10% ist (2022: 7.4%), zeugt von diesem stabilen Personalbestand. [Soziale Kennzahlen Seite 240: Fluktuation](#)

### Dienstjahre der Mitarbeitenden



## 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.

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. Wir legen in der Personalgewinnung Wert auf durchmischte Teams. Wir führen jedoch, abgesehen von der Geschlechterverteilung und der Altersstruktur, bewusst keine Statistik über alle möglichen Diversitätsmerkmale. Eine freiwillige Umfrage unter den Mitarbeitenden 2021 hat bestätigt, dass die kulturelle Diversität in der Belegschaft gut repräsentiert ist, und die Resultate der GPTW-Umfrage lassen darauf schliessen, dass sich alle unabhängig ihrer Nationalität und ethnischen Herkunft fair behandelt fühlen.

[www.psp.info/unternehmenskultur](http://www.psp.info/unternehmenskultur)

Drei Bereiche verdienen aus Sicht Diversität und Inklusion spezielles Augenmerk:

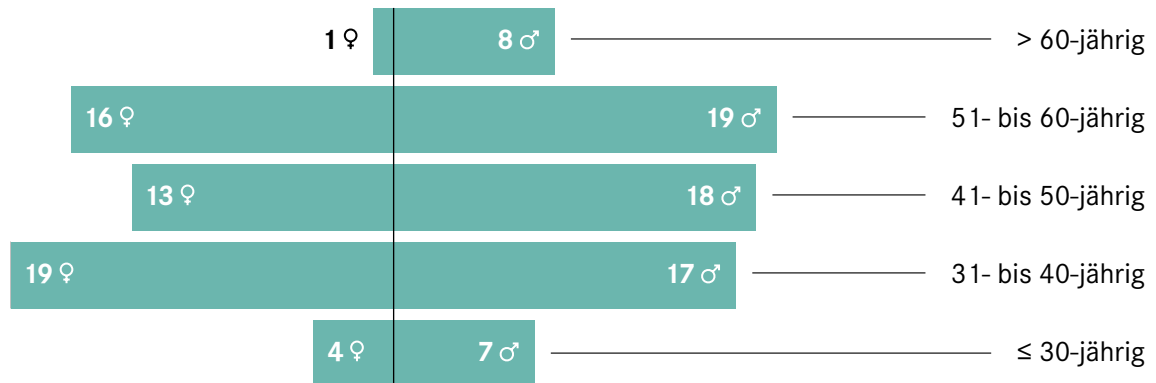
**Geschlechtergleichstellung:** Die Immobilien- und Baubranche ist traditionell männerdominiert. Mit 53 im Unternehmen tätigen **Frauen lag ihr Anteil 2022 bei 43%** (2021: 44%). Das Geschlechterverhältnis ist nicht ganz ausgeglichen, da die Verteilung in verschiedenen Bereichen unterschiedlich ausfällt. 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. Wir bemühen uns sehr, Frauen in männlich dominierten

Bereichen wie der Bauabteilung 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 240 klar hervor, dass auf den zwei obersten Hierarchiestufen nach wie vor 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. Anfang 2022 wurde die erste Frau in die Direktion befördert.

[Soziale Kennzahlen Seite 240: Geschlechterverteilung](#)

**Zusammenarbeit zwischen Generationen:** Die Herausforderungen des demografischen 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. 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 konnte zum Beispiel im Berichtsjahr einerseits ein Lernender im Bereich Betriebsunterhalt im Sommer 2022 seine Stelle antreten, andererseits waren im Berichtsjahr drei der elf neuen Mitarbeitenden älter als 50-jährig und zwei Mitarbeitende über 40-jährig. Verdiente Mitarbeitende können auch über das Pensionsalter hinaus beschäftigt werden, zum Beispiel mit einem Teilzeitpensum, auf Stundenbasis oder für projektbezogene Arbeiten. Ein Hauswart betreut nach wie vor mit einem 50% Pensum über das Pensionsalter hinaus eine komplexe Immobilie, eine Mitarbeiterin arbeitet auf Stundenbasis am Empfang und wurde festangestellt, und ein ehemaliges Direktionsmitglied ist noch in ein Projekt involviert.

### Alter der Mitarbeitenden



**Zusammenarbeit und Dialog über die Sprachgrenze hinweg:** Obwohl die Mehrsprachigkeit zum Selbstverständnis der Schweiz gehört, ist die Verständigung über die Sprachgrenze hinweg oft eine Herausforderung. Dies spüren auch wir mit unseren zwei Geschäftsstellen in der deutschsprachigen Schweiz und einer Geschäftsstelle in der französischsprachigen Schweiz. Um die Sprachbarrieren abzubauen, werden die Mitarbeitenden zur Teilnahme an Sprachkursen ermutigt, welche während der Arbeitszeit im Büro oder online besucht werden können. Weiter wird durch gemeinsame Anlässe oder Projekte mit Mitarbeitenden aus beiden Sprachregionen und regelmässige gegenseitige Besuche das Verständnis füreinander gefördert. Sitzungen finden wenn immer möglich abwechslungsweise an einem anderen Standort statt. Ziel ist es, diesen Austausch über die Sprachgrenzen hinweg noch mehr zu fördern.

### 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 vollständige Finanzierung der privaten Unfallversicherung 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.

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. Seit Juli 2020 besteht in der Schweiz für Arbeitgebende mit 100 oder mehr Mitarbeitenden die Pflicht zur Durchführung einer Lohnvergleichsanalyse. Die 2020 durch eine externe Firma begleitete Lohnvergleichsanalyse hat bestätigt, dass sich PSP Swiss Property als faire Arbeitgeberin auszeichnet. Nach einer Prüfung durch das Revisionsunternehmen SGS<sup>5</sup> wurde uns deshalb im Juni 2020 das **«Fair-ON-Pay+»-Zertifikat** ausgestellt. Fair-ON-Pay ist ein standardisierter Analyseprozess, der die betriebliche Lohngleichheit zwischen Frauen und Männern nach den aktuellen Vorgaben des Bundes prüft. Diese erfolgt unter anderem mittels Logib, dem Standard-Analyse-Tool für Lohnvergleichsanalysen in der Schweiz, das nach den Vorgaben des eidgenössischen Büros für Gleichstellung von Mann und Frau (EBG) entwickelt wurde. Dank der erfolgreichen ersten Analyse und der Aufrechterhaltung im dritten Jahr (2022) konnte bestätigt werden, dass die Vorgaben der Daten sowie die betriebliche Lohngleichheit nach wie vor eingehalten sind und somit das für vier Jahre ausgestellte SGS-Zertifikat beibehalten werden kann.

[Soziale Kennzahlen Seite 240:](#)  
[Lohnvergleich Geschlecht](#)

<sup>5</sup> 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.

## 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 Potenzial 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 2022 haben 11 Mitarbeitende eine neue Stelle angetreten, inklusive einem Lernenden.

[Soziale Kennzahlen Seite 240: Neuanstellungsrate und Fluktuation](#)

### Beurteilung und Entwicklung

Personalgespräche im Sinne von Standortbestimmungen oder Entwicklungsgesprächen zwischen Vorgesetzten und Mitarbeitenden finden regelmässig und laufend statt. Wir legen Wert darauf, dass nicht nur am Ende des Jahres Entwicklungsgespräche geführt werden, sondern immer wieder auch unter dem Jahr. Dabei geht es darum, die Wünsche und Ziele der Mitarbeitenden zu berücksichtigen, aber auch ihren Beitrag zur Zielerreichung im Unternehmen zu definieren. Im Berichtsjahr haben praktisch alle Führungskräfte mit ihren Mitarbeitenden ein solches Gespräch mindestens einmal geführt (98%).

Wir fördern die fachlichen und sozialen Kompetenzen der Mitarbeitenden und unterstützen sie in ihrer beruflichen Entwicklung mit persönlichen Aus- und Weiterbildungen. Beliebt sind unsere internen Themen-Lunches («PSP Academy»), die wir regelmässig durchführen. Die fünf Veranstaltungen im Jahr 2022 fanden sehr viel Anklang bei unseren Mitarbeitenden – sei es zum Thema

Gesundheit (Ergonomie), Nachhaltigkeit (Green-Bond und Kreislaufwirtschaft) oder anderen aktuellen Trends im Immobilienbereich. Zudem sensibilisieren wir unsere Mitarbeitenden regelmässig zum Thema Cybersicherheit. Wir sind uns auch bewusst, dass mit der schnell fortschreitenden Digitalisierung neues fachliches Wissen nötig wird und neue Kompetenzen im Mittelpunkt stehen werden. Auch diese wollen wir fördern.

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.

2022 absolvierte jeder Mitarbeitende durchschnittlich 3.3 Tage interne oder externe Aus- oder Weiterbildungen. Dieser Wert entspricht demjenigen des Vorjahres. Aufgrund der Pandemie haben einige Mitarbeitende die für 2022 geplante Ausbildung ins 2023 verschoben.

Im Wissen, dass Entwicklungsmöglichkeiten in einem Unternehmen mit 122 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 konnte eine Mitarbeiterin ein Team mit drei Mitarbeitenden und somit Führungsverantwortung übernehmen, ein weiterer Mitarbeiter konnte ein Portfolio von Immobilien übernehmen und selbständig als Bewirtschafter betreuen, und eine Mitarbeiterin aus dem Hausdienst erhielt die Möglichkeit, in die Buchhaltung zu wechseln.

[Soziale Kennzahlen Seite 240: Leistungsbeurteilungen, Ausbildung und Entwicklung](#)

## Mitarbeitendengesundheit und Wohlbefinden

Eine ansprechende und sichere Arbeitsumgebung ist bei uns selbstverständlich. In unserer Mitarbeitendenbefragung haben wir für die gute Arbeitsumgebung, das Ermöglichen einer guten Work-Life-Balance und das Verständnis für verschiedene Lebenssituationen sehr gute Noten erhalten.

### 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.

**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 Potenziale ausschöpfen zu können, bieten wir auch Teilzeitarbeit, Teilzeitpensen nach der Pensionierung, eine Weiterbildung auf Stundenbasis oder Frühpensionierungen an. 2022 waren 33 Mitarbeitende in Teilzeit angestellt, was einem Anteil von 27% entspricht. Achtzehn weibliche und zwei männliche Mitarbeitende ohne Rang, zehn weibliche und zwei männliche Kadermitarbeitende sowie ein männliches Direktionsmitglied hatten einen Teilzeitvertrag.



**Home-Office:** Alle Mitarbeitenden sind so ausgerüstet, dass sie auch von zuhause aus arbeiten können. Von den in der Pandemie-Zeit eingeführten Arbeitsmethoden und erarbeiteten Kompetenzen im Bereich Digitalisierung können wir nun profitieren. Home-Office ist in Absprache mit der oder dem Vorgesetzten immer möglich, wir betrachten jedoch das Büro nach wie vor als wichtigen Ort, an dem unsere Firmenkultur und unsere Werte am besten vermittelt und aktiv 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. 2022 haben drei Mitarbeitende diesen Service genutzt.

[Soziale Kennzahlen Seite 240: Abwesenheitsrate](#)

**Priorität 2023** 2023 wollen wir unsere Anstrengungen im Bereich des betrieblichen Gesundheitsmanagements weiter intensivieren und dieses in bestehende Managementsysteme integrieren. Dabei wollen wir einerseits das Thema Ergonomie weiterführen und vertiefen sowie weitere Verbesserungen anbringen. Ein besonderes Augenmerk werden wir 2023 auf die mentale Gesundheitskompetenz und Resilienz unserer Mitarbeitenden legen. Dies beinhaltet nach wie vor das aktive Absenzenmanagement.



## Fokus-Thema: 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.

**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. Da Ergonomie am Arbeitsplatz einen grossen Einfluss auf das physische Wohlbefinden von Mitarbeitenden haben kann, haben wir 2022 ein Webinar zum Thema Ergonomie durchgeführt und zusätzlich Ergonomie-Checks vor Ort für interessierte Mitarbeitende angeboten. Bisher wurden über 30 Arbeitsplätze auf Wunsch geprüft und optimiert. Weiter wurde sowohl in Basel wie auch in Genf ein Pflanzenkonzept umgesetzt. Die Präsenz von Büro-pflanzen – sogenanntes «Biophilic Design» – führt dazu, dass sich Mitarbeitende wohler fühlen. Die Pflanzen schaffen eine freundliche Atmosphäre, verbessern das Raumklima und haben einen positiven Effekt auf die Akustik.

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

**Fitness:** Die in Zürich eingerichteten hauseigenen Fitnessräumlichkeiten werden von unseren Mitarbeitenden rege genutzt. Unsere Mitarbeitenden in Basel und Genf profitieren von Beiträgen an Fitness-Abos. PSP Swiss Property hat im

Berichtsjahr zum dritten Mal an der schweizweiten Gesundheitsförderungsaktion «bike-to-work» teilgenommen. 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 ein Sicherheitsleitbild und die entsprechenden Notfallkonzepte inklusive Notfall-Handbuch und Notfall-Nummern. In jeder Geschäftsstelle gibt es eine(n) Sicherheitsbeauftragte(n), jede neue Mitarbeiterin und jeder neue Mitarbeiter wird vom oder von der Sicherheitsbeauftragten geschult. Regelmässig finden Kurse (Erste-Hilfe-Kurse, Defibrillator, Brand) statt, und mit dem gesamten Personal werden Übungen durchgeführt. Auch das Reinigungspersonal wird angewiesen und geschult.

[Soziale Kennzahlen Seite 240:](#)  
[Verletzungsrate, Rate der Ausfalltage](#)

**Umfrage zum Gesundheitsangebot 2022:** Um zu identifizieren, ob wir die Bedürfnisse unserer Mitarbeitenden im Bereich Gesundheit richtig erfasst haben und ob unsere Massnahmen Wirkung zeigen, haben wir im Dezember 2022 zum Gesundheitsangebot eine anonyme Umfrage unter den Mitarbeitenden (ohne Hauswarte) durchgeführt. Diese bezog sich auf das Fitness-Trainingsangebot, die Bereitstellung von Früchten und Getränken, ergonomische Möbel sowie Vorträge über Ernährung und Ergonomie.

Die Rücklaufquote war mit 82% sehr gut und das Feedback zu unserem Gesundheitsangebot grundsätzlich sehr positiv. Untenstehend eine kurze Zusammenfassung der wichtigsten Erkenntnisse:

- 90% der Antwortenden sind zufrieden oder sehr zufrieden mit dem Gesundheitsangebot von PSP. Es ist jedoch zu bemerken, dass das Feedback der Mitarbeitenden in Genf weniger gut war. Dies mag einerseits mit den Sprachbarrieren zu tun haben (z.B. bei Vorträgen), andererseits sind möglicherweise nach dem

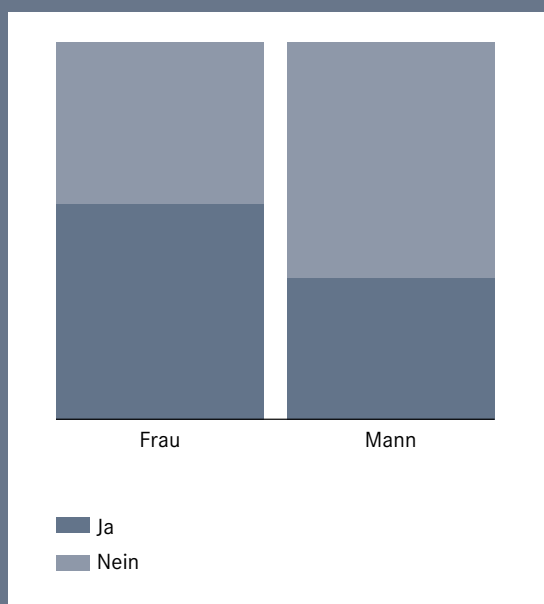
Umzug in die neuen Büroräumlichkeiten die Möglichkeiten zum Bezug von gewissen Angeboten zu wenig bekannt.

- Etwa die Hälfte der Antwortenden nutzt das Fitness-Angebot der PSP. Gründe für die Nicht-Nutzung sind einerseits andere Trainings-Präferenzen oder mangelnder Informationsstand über Möglichkeiten.
- 72% der Antwortenden fühlen sich fit oder topfit, wobei etwa die Hälfte der Antwortenden bestätigt, dass sich die Nutzung des PSP-Gesundheitsangebotes positiv ausgewirkt hat (grundsätzlich besseres Wohlbefinden, aber auch bessere Fitness und bewusstere Ernährung).
- Die Bereitstellung von Früchten wird sehr geschätzt.
- Die vermehrte Präsenz von Pflanzen wurde sehr positiv aufgenommen, hauptsächlich im Sinne einer angenehmeren und freundlicheren Atmosphäre. Die Auswirkungen auf Luftqualität und Lärmpegel wurden von etwa 7% der Antwortenden wahrgenommen.

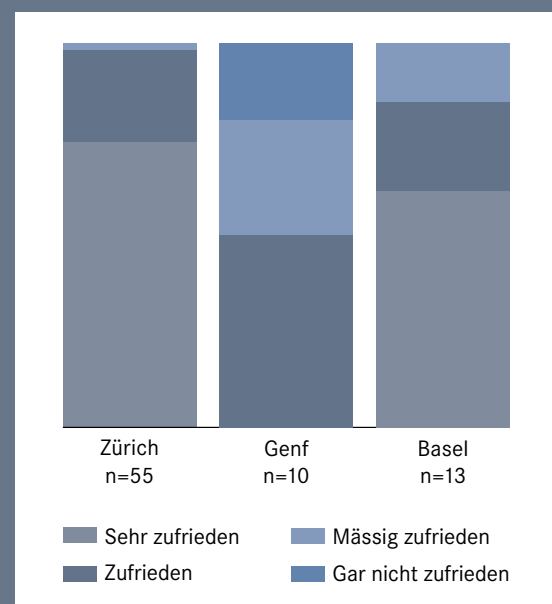
- Es scheint bezüglich ergonomischen Möbeln, hauptsächlich bei den Stühlen, immer noch Verbesserungsbedarf zu bestehen.

**Priorität 2023** Wir werden die Feedbacks und Verbesserungsvorschläge der Gesundheitsumfrage analysieren und wo nötig Massnahmen ableiten. Das wertvolle Angebot der Ergonomie-Checks vor Ort wird 2023 in Basel und Genf fortgeführt.

#### Hat sich durch die Nutzung des Gesundheitsangebotes etwas bei dir verändert?



#### Wie zufrieden bist du mit dem Gesundheitsangebot von PSP?



«Als Hauswart bei PSP bin ich für acht sehr heterogene Liegenschaften in Genf verantwortlich. Genau das macht meine Arbeit so interessant und abwechslungsreich: Jedes Gebäude hat seine eigene Technik und seine eigenen Randbedingungen. Weiter haben die Mieter sehr unterschiedliche Erwartungen, die es zu verstehen und zu managen gilt. So kann es zum Beispiel eine Herausforderung sein, unsere Energieeffizienzziele mit den Komfortansprüchen der Nutzerinnen und Nutzer in Einklang zu bringen.»

*Patrice Fromaget, Hauswart*



# Am Puls der Stadt

Im Januar konnten unsere Mitarbeitenden der Geschäftsstelle Genf die frisch renovierten Räumlichkeiten an der Rue du Prince 9 beziehen – mitten im Einkaufs- und Geschäftsviertel. Das Büro ist ausgerüstet mit modernen Arbeitsplätzen, einem erweiterbaren Sitzungszimmer und verschiedenen einladenden Möglichkeiten zum Austausch. Der Standort in unmittelbarer Nähe vieler PSP-Liegenschaften ermöglicht auch eine engere Betreuung unserer Mieterinnen und Mieter.



«Meine Arbeit führt mich zu vielfältigen Projekten, die mit meinen Überzeugungen einhergehen: angenehme Lebens- und Arbeitsräume für die Nutzer zu schaffen und den Umwelteinfluss menschlicher Aktivitäten zu reduzieren. Die neuen Mieter des Gebäudes an der Rue du Mont Blanc 12 in Genf konnten dieses Jahr nicht nur ein schön renoviertes Gebäude beziehen, sondern auch ein umweltfreundliches: wir konnten die CO<sub>2</sub>-Emissionen von 21 kg/m<sup>2</sup> auf voraussichtlich 3.5 kg/m<sup>2</sup> pro Jahr senken. Das Projekt zur Einrichtung unserer Büros in Genf, das ich zusammen mit einem Kollegen aus Zürich durchführte, gab mir die Gelegenheit, einen freundlichen und einladenden Arbeitsbereich für unser Team zu realisieren.»

*Geneviève Maxit Assada, Bauprojektleiterin*





«Ich arbeite seit Ende August bei PSP in Genf und fühle mich hier schon wie ein Fisch im Wasser. Das Team ist grossartig und das Büro wunderschön! Ausserdem lerne ich dank des «Open Space» und des Empfangsbereichs inmitten des gesamten Teams viel über die Funktionsweise des Schweizer Immobilienmarktes.»

*Chantal Cerutti, Rezeptionistin*







«Ein Jahr nach dem Umzug in unsere neuen Büros im Herzen der Stadt Genf können wir folgende Bilanz ziehen: Wir konnten unsere Kenntnisse über die nahegelegenen PSP-Liegenschaften ausbauen und so noch engere Beziehungen zu unseren Mietern entwickeln. Dank der neuen, sehr hochwertigen Einrichtung können wir uns in den Gemeinschaftsräumen ideal austauschen. Die erweiterbaren Besprechungszimmer sind optimal, um unsere Kunden und Lieferanten zu empfangen und vertrauliche Gespräche zu führen. Die Geschäftsstelle Genf profitiert von wunderschönen, angenehmen und gut gelegenen Räumlichkeiten, die dem Image von PSP entsprechen – zur Freude ihrer Mitarbeiter!»

*Sandra Barras-Bolla, Sachbearbeiterin*



«Ich habe das Privileg, ein Portfolio von extrem gut positionierten Geschäftsgebäuden in Lausanne zu verwalten. Unsere Gebäude befinden sich in strategisch gut gelegenen, aufstrebenden Vierteln des Stadtzentrums. Mit unserem sehr kompetenten und erfahrenen Team in Lausanne arbeiten wir jeden Tag auf ein gemeinsames Ziel hin, nämlich unsere Gebäude bestmöglich aufzuwerten und so unseren Mietern Flächen zur Verfügung zu stellen, mit denen sie zufrieden sind.»

*Yann Del Cano, Bewirtschafter*

# Finanzen und Offenlegung

Wir schaffen Mehrwert durch Portfoliooptimierung, organisches und externes Wachstum. Dabei wollen wir unsere finanzielle Stärke wahren und die Ertragsqualität nachhaltig verbessern. Durch höchste Ansprüche in der Offenlegung stellen wir sicher, dass sich auch unsere Investorinnen und Investoren und andere Anspruchsgruppen davon überzeugen können. Das sichert uns den Zugang zum Kapitalmarkt.

## Finanzstärke

Wir sorgen dafür, dass unsere finanzielle Handlungsfähigkeit jederzeit sichergestellt ist. Dazu gehört unter anderem, dass wir unsere Verschuldung mit einer Eigenkapitalquote von 54.8% 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 beimessen. Über unsere Einschätzung der Immobilienmarktrisiken sowie finanziellen Risiken wie Kreditrisiko, Liquiditätsrisiko, Marktrisiko und Eigenkapitalrisiko wird auf den Seiten 66–70 ausführlich berichtet. Unsere Finanzberichte auf den Seiten 47–138 sind ein umfassender Beleg für unsere Finanzstärke und unser erfolgreiches Management.

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 194–199 eingegangen.

## Fokus-Thema: Green-Bond-Framework

Am 8. November 2022 haben wir am Sustainability Capital Markets Day unser eigenes «Green-Bond-Framework» lanciert. Unter diesem Framework werden alle ausstehenden Anleihen von PSP Swiss Property im Umfang von CHF 1.8 Mrd. neu als «Green Bonds» umklassiert. Auch künftige Anleihen werden als Green Bonds emittiert. Im Green-Bond-Framework sind die Bedingungen für die Klassifizierung der PSP-Anleihen als «grün» und die Anforderungen an das Reporting festgelegt. Unter dem Green-Bond-Framework wird den Green Bonds ein «Green-Asset-Portfolio» zugewiesen. Die Qualifikation der Liegenschaften für das Green-Asset-Portfolio basiert auf zwei Kriterien: Zum einen sind dies die effektiven CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Quadratmeter und zum anderen ein Immobilien-spezifisches Nachhaltigkeitsrating. Kern dieses Frameworks ist die laufende Verbesserung der CO<sub>2</sub>-Emissionen entlang unseres bereits bestehenden Absenkungspfads. Somit entsteht ein kohärentes und dynamisches System. Das Nachhaltigkeitsrating wird durch das unabhängige Unternehmen Wüest Partner ermittelt (nähere Informationen zu «Wüest ESG» siehe Fokus Thema «Umfassende Nachhaltigkeitsbeurteilung der Liegenschaften im PSP-Portfolio» auf Seite 202). Beide Kriterien müssen erfüllt werden, damit eine Liegenschaft als «Green Asset» qualifiziert.

Zwei der grössten Anbieter von sogenannten «Second-Party-Opinions» im Bereich Nachhaltigkeit (ISS und Moody's) haben zum Green-Bond-Framework eine Second-Party-Opinion – also eine

unabhängige Beurteilung – abgegeben. Beide haben im Rahmen des Prüfungsprozesses festgehalten, dass die von uns zugrunde gelegten Kriterien die Anforderungen der Green-Bond-Standards erfüllen. Das anfängliche Green-Asset-Portfolio umfasst Liegenschaften im Wert von total rund CHF 3 Mrd. (Anlagekosten).

Das Green-Bond-Framework unterstreicht den Stellenwert von Nachhaltigkeit als integraler Bestandteil unserer Strategie, indem wir unsere Finanzierung mit der Nachhaltigkeitsstrategie und besonders unserer Verpflichtung zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen verknüpfen. Weiter wird diese Umklassierung der Anleihen den Zugang zum Kapitalmarkt zusätzlich unterstützen. Dabei wird auch ermöglicht, das stetig wachsende Segment von Green-Bond-Investoren besser zu bedienen.

Weitere Informationen zu dieser Umklassierung und zum zukünftigen Green-Bond-Report sind im PSP-Green-Bond-Framework ersichtlich. [www.psp.info/green-bond-framework](http://www.psp.info/green-bond-framework)

**Priorität 2023** Am 5. Mai 2023 werden wir im Rahmen der Q1-2023-Publikation unseren ersten Green-Bond-Report publizieren. Dieser wird aus einem Allocation Report und einem Impact Report bestehen. Damit werden wir die Transparenz rund um das Thema Nachhaltigkeit auf Asset- und Portfolio-Level erheblich erhöhen.

**Umweltfreundliche Gebäude**, die regional, national oder international anerkannte Standards und Zertifikationskriterien erfüllen

### Wüest ESG

Minimum-Rating von 3.5



- Anlageliegenschaften in Betrieb
- Renovationsliegenschaften
- Bau von neuen Liegenschaften



### CO<sub>2</sub>-Emissionen

2022: 12 kg CO<sub>2</sub> pro m<sup>2</sup>  
 2025: 11 kg CO<sub>2</sub> pro m<sup>2</sup>  
 2030: 9 kg CO<sub>2</sub> pro m<sup>2</sup>  
 2035: 6 kg CO<sub>2</sub> pro m<sup>2</sup>  
 Neue Liegenschaften: 5 kg CO<sub>2</sub> pro m<sup>2</sup>

Die detaillierten Kriterien zu Renovationsliegenschaften und dem Bau von neuen Liegenschaften sind dem Green-Bond-Framework zu entnehmen.

## Transparenz und ethisches Geschäftsgebaren

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 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 zuhanden der Investoren zugenommen.

### Offenlegungs-Regulierung

Im Geschäftsjahr 2022 haben wir eine Gap-Analyse bezüglich Offenlegung im Bereich Nachhaltigkeit durchgeführt. Dabei haben wir unsere existierenden Richtlinien und Massnahmen den Regulierungen gegenübergestellt, welche in der Schweiz, aber auch in der EU schon eingeführt wurden oder in den kommenden Jahren eingeführt werden. Im Fokus waren der Gegenvorschlag zur Konzernverantwortungsinitiative in der Schweiz, TCFD (Taskforce on Climate Related Financial Disclosures) sowie die EU-getriebenen Regulierungen SFDR, CSRD und die EU-Taxonomie. Zusätzlich haben wir die Analyse der externen Nachhaltigkeits-Ratings von PSP Swiss Property aufgefrischt. Daraus haben wir abgeleitet, wo zukünftige Verpflichtungen liegen und wo möglicherweise Lücken bestehen – aus Management-Sicht oder einfach aus Offenlegungs-Sicht.

Tatsächlich sind wir von Gesetzes wegen direkt nur von der VSoTR (Verordnung über Sorgfaltpflichten und Transparenz bezüglich Mineralien und Metallen aus Konfliktgebieten und Kinderarbeit) betroffen, was gewisse nötige Abklärungen im Bereich Konfliktmaterialien und Kinderarbeit zur Folge haben wird. Zur nichtfinanziellen Berichterstattung gemäss Art. 964<sup>bis</sup> bis Art. 964<sup>quater</sup> revOR und zur Offenlegung gemäss Verordnung über die Berichterstattung über Klimabelange sind wir nicht rechtlich verpflichtet, da die Zahl der Mitarbeitenden unter dem gesetzlichen

Schwellenwert liegt. Als schweizerische Gesellschaft, welche nur in der Schweiz tätig ist, fallen wir auch nicht in den Geltungsbereich der Offenlegung im Rahmen der verschiedenen EU Green-Finance-Regulierungen.

Wir sind uns bewusst, dass uns viele dieser Anforderungen via Offenlegungspflichten unserer Investoren trotzdem erreichen werden. Wir werden uns jedoch eine Priorisierung erlauben und uns primär auf das Reporting von solchen Themen bzw. Indikatoren fokussieren, die für unsere Branche und für uns materiell sind. So bemühen wir uns zum Beispiel in Kooperation mit Branchenexponenten, eine bessere Datenlage zu schaffen im Bereich Energieeffizienz des Schweizer Gebäudeparks und zur besseren Vergleichbarkeit von CO<sub>2</sub>-Emissionen von Immobilienportfolios in der Schweiz beizutragen.

**Priorität 2023** Obwohl wir von der Grösse her nicht zum Reporting nach TCFD verpflichtet sind, werden wir 2023 Massnahmen einleiten, um unser Reporting schrittweise den Anforderungen von TCFD anzupassen. Angesichts der Tatsache, dass wir schon im Rahmen des CDP Informationen offenlegen, sind schon verschiedene Elemente vorhanden, sie sind jedoch noch nicht vollständig in die Berichterstattung integriert. Zusätzlich werden wir weitere wesentliche Aspekte der nichtfinanziellen Berichterstattung in Anlehnung an die Regulierung berücksichtigen.

### Lieferkette

Auch Anforderungen an Transparenz in Bezug auf den 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. Unsere Materialitätsanalyse hat ergeben, dass wir im Bereich Menschenrechte keine signifikanten Risiken haben. Es ist uns jedoch 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. In unseren wichtigen Verträgen, z.B. mit Totalunternehmern, existieren bereits verschiedene Klauseln zu Arbeitssicherheit, Gewährleistung von Arbeiter- und Menschenrechten. Weiter wurden auch verschiedene Bestimmungen in unsere Facility Management-

Verträge eingebaut. Als wichtige Massnahme aus der oben erwähnten Gap-Analyse haben wir 2022 zudem einen Verhaltenskodex für Lieferanten und Dienstleister erarbeitet mit Bestimmungen zu ethischem Geschäftsgebaren, Menschenrechten und Umweltschutz. Dieser ist auf unserer Website einsehbar.

[www.psp.info/werte](http://www.psp.info/werte)

**Priorität 2023** Der Verhaltenskodex für Lieferanten und Dienstleister soll schrittweise eingeführt werden. Weiter werden wir die Abklärungen bezüglich Konfliktmaterialien und Kinderarbeit gemäss Bestimmungen der VSoTR abschliessen und wo nötig Massnahmen ergreifen.

### **Cyberisiken**

Risiken für die Business-Kontinuität und die Glaubwürdigkeit entstehen auch aus der zunehmenden Cyberkriminalität. Ein Angriff auf unsere Systeme und eine mögliche Verletzung der Integrität unserer Kundendaten könnte das Vertrauen unserer Investoren, aber auch unserer Mieterinnen und Mieter erschüttern. 2022 wurde das Informationssicherheitskonzept überarbeitet und aktualisiert, und an verschiedenen Fronten wurden Massnahmen ergriffen. Einerseits wurden die Mitarbeitenden durch Online-Training und Präsentationen für Phishing sensibilisiert und mittels «Fake-Phishing-E-Mails» getestet. Weiter wurden Massnahmen zur engeren Überwachung von Systemen und Endgeräten implementiert, sodass zum Beispiel ungewöhnliche Aktivitäten rasch erkannt werden können.

**Priorität 2023** Wir wollen 2023 die Risikoanalyse zu Cyberisiken durch einen unabhängigen Partner überarbeiten lassen und geeignete Massnahmen ableiten.



# Kennzahlen

## EPRA Nachhaltigkeitskennzahlen – Umwelt

Die nachfolgende Tabelle enthält die umweltbezogenen Kennzahlen für 2021 und 2022. Die Kennzahlen, welche nach dem EPRA sBPR-Standard rapportiert werden, sind mit dem jeweiligen EPRA-Code versehen. Die mit  gekennzeichneten Informationen zu 2022 wurden extern durch die Ernst & Young AG einer Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen. Erläuterungen zur Performance der Kennzahlen sind auf den Seiten 200 bis 201 und 243 bis 245 zu finden.

EPRA-Code	Einheit	Indikator	Geltungsbereich
<b>Energie</b>			
Elec-Abs, Elec-LfL		Elektrizität	Eigentümer-bezogene Elektrizität (für Allgemeinflächen, Kühlung, Lüftung) Anteil Eigentümer-bezogene Elektrizität aus erneuerbaren Quellen <sup>1</sup>
DH&C-Abs, DH&C-LfL	kWh	Fernwärme und -kälte	Eigentümer-bezogene und an Mieter weitergegebene Fernwärme und -kälte Anteil Eigentümer-bezogene Fernwärme und -kälte aus erneuerbaren Quellen
Fuels-Abs, Fuels-LfL		Brennstoffe (Öl/Gas)	Eigentümer-bezogene Brennstoffe zur Produktion von an Mieter weitergegebener Wärme Anteil Eigentümer-bezogene Brennstoffe aus erneuerbaren Quellen
		<b>Energie Total</b>	<b>Total Eigentümer-bezogene Energie<sup>2</sup></b> <b>Anteil Eigentümer-bezogene Energie aus erneuerbaren Quellen</b>
<b>Photovoltaik-Anlagen und eigenproduzierte Elektrizität</b>			
	kWp	Installierte Leistung	Installierte Leistung der Photovoltaik-Anlagen im Eigentum von PSP Swiss Property per Ende Jahr
	kWh	Produzierte Elektrizität	Produzierte Elektrizität durch eigene Photovoltaik-Anlagen
<b>Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen)</b>			
GHG-Dir-Abs		Direkt	Scope 1
GHG-Indir-Abs	Tonnen CO <sub>2</sub> e	Indirekt	Scope 2 Scope 3
		<b>Total</b>	<b>Scope 1, Scope 2, Scope 3</b>
<b>Wasser</b>			
Water-Abs, Water-LfL	m <sup>3</sup>	Wasser	Eigentümer-bezogenes Wasser
<b>Spezifisch</b>			
Energy-Int	kWh/m <sup>2</sup>	Energie-Intensität	Eigentümer-bezogene Energie <sup>3</sup>
Water-Int	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Wasser-Intensität	Eigentümer-bezogenes Wasser
GHG-Int	kg/m <sup>2</sup>	THG-Intensität	Scope 1, Scope 2
<b>Zertifizierte Gebäude</b>			
Cert-Tot		8 Gebäude oder 8.7% der Mietfläche (in % der gesamten vermietbaren Fläche) sind zertifiziert (LEED, Minergie, HPE)	

1 Die Emissionen werden anhand von marktbasierter Emissionsfaktoren berechnet.

2 Diese Kennzahlen sind nicht heizgradtagbereinigt. Der heizgradtagbereinigte absolute Energieverbrauch für 2021 und 2022 ist 89 783 752 kWh resp. 91 928 754 kWh. Der heizgradtagbereinigte «like-for-like»-Energieverbrauch für 2021 und 2022 ist 86 336 021 kWh resp. 90 672 252 kWh.

3 Diese Kennzahlen sind nicht heizgradtagbereinigt. Die heizgradtagbereinigte Energieintensität für 2021 und 2022 ist 95.823 kWh/m<sup>2</sup> resp. 100.143 kWh/m<sup>2</sup>.



## EPRA Nachhaltigkeitskennzahlen – Sozial

### Mitarbeitende

Die nachfolgende Tabelle enthält die Kennzahlen für 2021 und 2022, die sich auf soziale Aspekte beziehen. Die Kennzahlen sind mit dem jeweiligen EPRA-Code versehen. Die Hauswarte sind in den Kennzahlen integriert. Sie arbeiten objektbezogen und werden durch die Bewirtschaftungseinheit der PSP Management AG geführt. Die Kennzahlen in Bezug auf Mitarbeitende wurden extern durch die Ernst & Young AG einer Prüfung unterzogen (mit  gekennzeichnet).

EPRA-Code	Einheit	Indikator	Geltungsbereich	Kennzahl	
				2021	2022
<b>Diversität</b>					
Diversity-Emp	% der Mitarbeitenden	Geschlechterverteilung	Verwaltungsrat	86% ♂ / 14% ♀	83% ♂ / 17% ♀
			Geschäftsleitung	100% ♂ / 0% ♀	100% ♂ / 0% ♀
			Direktion	100% ♂ / 0% ♀	93% ♂ / 7% ♀
			Kader	53% ♂ / 47% ♀	56% ♂ / 44% ♀
			Mitarbeitende ohne Rang <sup>1</sup>	20% ♂ / 80% ♀	21% ♂ / 79% ♀
			Hauswarte	95% ♂ / 5% ♀	95% ♂ / 5% ♀
Diversity-Pay	Verhältnis Frau zu Mann	Lohnvergleich Geschlecht <sup>2</sup>	Verwaltungsrat <sup>3</sup>	1	1
			Kader	0.94	0.94
			Mitarbeitende ohne Rang <sup>1</sup>	1.05	1.00
<b>Entwicklung, Ausbildung und Fluktuation</b>					
Emp-Training	Ø Stunden pro Jahr und Mitarbeitenden	Ausbildung und Entwicklung <sup>4</sup>		26.9h	27.3h
Emp-Dev	% der Mitarbeitenden	Leistungsbeurteilungen		90%	98%
		Neuanstellungen	Festangestellte	10	11
Emp-Turnover	Anzahl Total	Austritte	Mitarbeitende	8	9
		Anzahl Mitarbeitende am Jahresende		120	122
		Neuanstellungsrate		8.3%	9.0%
	Rate in %	Fluktuation		6.7%	7.4%
<b>Gesundheit und Sicherheit</b>					
H&S-Emp	Verletzungen pro 200 000 Arbeitsstunden	Verletzungsrate		0	0
	Ausfalltage pro 200 000 Arbeitsstunden	Rate der Ausfalltage	Festangestellte Mitarbeitende	0	0
	% der geplanten Arbeitszeit	Abwesenheitsrate <sup>5</sup>		1.8%	2.8%
	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. Die Löhne der Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht offengelegt. Wir weisen den Lohnvergleich für die Direktion aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes (zurzeit nur eine weibliche Direktorin) und der mangelnden Aussagekräftigkeit (kleine Anzahl Direktionsmitglieder) nicht aus. Wir weisen den Lohnvergleich für die Hauswarte aus Gründen der mangelnden Aussagekräftigkeit (Vollzeitäquivalent der weiblichen Hauswarte zu klein) nicht aus.

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

4 Inklusiv interne und externe Ausbildung und Entwicklung.

5 Aus Datenschutzgründen und aufgrund der kleinen Anzahl Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter schliesst die Abwesenheitsrate Langzeitabwesenheiten (aufgrund von Krankheit, Berufs- oder Nichtberufsunfall) von über 12 Wochen aus.

## Liegenschaften

EPRA-Code	Einheit	Indikator	Geltungsbereich	Kennzahl	
				2021	2022
<b>Gesundheit und Sicherheit</b>					
H&S-Asset	% der Liegenschaften	G&U-Überprüfung <sup>6</sup>	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
<b>Lokales Engagement</b>					
Comty-Eng	% der Liegenschaften	% der Liegenschaften mit Initiativen zum lokalen Engagement <sup>7</sup>		N/A	N/A

<sup>6</sup> 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, welche teilweise über das Pflichtenheft der Hauswarte sichergestellt werden, teilweise über Serviceverträge.

<sup>7</sup> Wir erheben diese Kennzahl zurzeit nicht, da wir noch keine aussagekräftige Messbasis identifiziert haben, aufgrund derer ein solcher Prozentsatz ausgewiesen werden könnte. Unser lokales Engagement wird auf Seite 206-207 kommentiert.

## EPRA Nachhaltigkeitskennzahlen – Governance

Die nachfolgende Tabelle enthält die Corporate Governance-Kennzahlen für 2021 und 2022. Die Kennzahlen sind mit dem jeweiligen EPRA-Code versehen.

EPRA-Code	Einheit	Indikator	Geltungsbereich	Kennzahl	
				2021	2022
<b>Zusammensetzung Verwaltungsrat</b>					
Gov-Board	Anzahl Total	Exekutive Mitglieder	Verwaltungsrat	0	0
		Nicht-exekutive Mitglieder		7	6
		Unabhängige Mitglieder		7	6
		Unabhängige und nicht-exekutive Mitglieder mit Kompetenzen bezüglich umweltbezogenen und sozialen Themen <sup>1</sup>		5	4
	Jahre	Durchschnittliche Amtszeit der Mitglieder		9.9	8.3
<b>Nomination und Auswahl</b>					
Gov-Select	Text	Nominations- und Auswahlprozess	Verwaltungsrat	Siehe unten <sup>2</sup>	Siehe unten <sup>2</sup>
<b>Interessenskonflikte</b>					
Gov-Col	Text	Prozesse zur Vermeidung von Interessenskonflikten	Verwaltungsrat	Siehe unten <sup>3</sup>	Siehe unten <sup>3</sup>

<sup>1</sup> Bitte beachten Sie den Abschnitt Corporate Governance im Jahresbericht 2022 (Seite 167 ff.), wo spezifische Kompetenzen aufgeführt sind und sich Fähigkeiten und Erfahrungen aus den Biografien von Frau Corinne Denzler, 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. Frau Denzler, die eine Karriere im Bereich des Schweizer Tourismus und als ehemalige CEO einer renommierten Schweizer Hotelgruppe aufweist, befasst sich als Geschäftsführerin der gemeinnützigen Stiftung Synapsis – Alzheimerforschung Schweiz AFS mit den grossen gesundheits- und sozialpolitischen Herausforderungen der wachsenden Demenzproblematik. 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.

<sup>2</sup> Im Jahr 2018 wurde ein Nominationsausschuss gebildet, der den Verwaltungsrat bei Nominations-/Auswahlverfahren unterstützt, wie im Abschnitt Corporate Governance des Jahresberichts 2022 (Seite 172 f.) dargelegt.

<sup>3</sup> 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 2021, Seite 151 ff. bzw. Geschäftsbericht 2022, Seite 161 ff.). Er umfasst das Verhältnis zwischen den einzelnen Organen der Gesellschaft (Checks and Balances) und die Offenlegung von spezifischen Informationen. Informationen über potenzielle Interessenskonflikte werden daher in den gesamten Corporate-Governance-Berichten aufgeführt, namentlich in Bezug auf die Mitgliedschaft in den Verwaltungsräten und die Kreuzbeteiligung (keine, siehe Abschnitt 1.3 und Abschnitt 3.1), die bedeutenden Aktionäre (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 Einzelmietler die alleinige operative Kontrolle ausübt, werden deshalb nicht berücksichtigt. Neu- und Umbauten werden nur berücksichtigt, wenn sie das ganze Berichtsjahr operativ waren. In der Berichtsperiode verkaufte Liegenschaften werden nicht berücksichtigt. In der Berichtsperiode gekaufte Liegenschaften werden erst im Folgejahr berücksichtigt.

#### Zeitliche Abgrenzung

Verglichen mit den Finanzberichten rapportieren wir die energie- und wasserbezogenen Daten (EPRA-Tabelle umweltbezogene Kennzahlen) jeweils um ein halbes Jahr verschoben, entsprechend den Heiz- und Nebenkostenabrechnungen. Die aktuelle Berichtsperiode für diese Kennzahlen läuft somit vom 1. Juli 2021 bis zum 30. Juni 2022. Bei einigen wenigen Liegenschaften weicht diese Periode ab, in Abhängigkeit der Datenverfügbarkeit (z.B. abweichende Periode bei der Rechnungsstellung, z.B. vom 1. April bis 31. März oder 1. Januar bis 31. Dezember). 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 2022 bis 31. Dezember 2022).

### Schnittstelle Mieter/Vermieter

Wir beschaffen die Heizenergie immer selbst 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)

2022 haben wir 147 Anlageliegenschaften mit 917 973 m<sup>2</sup> Nutzfläche untersucht (2021: 151 Anlageliegenschaften mit 936 977 m<sup>2</sup> Nutzfläche).

Am 30. Juni 2022 umfasste das Portfolio 161 Anlageliegenschaften. Die Differenz zu den im Nachhaltigkeitsbericht berücksichtigten 147 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: Port Noir Hammam & Bain Genève Plage, Cognny; 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 Anlageliegenschaften an der Lintheschergasse 10 und an der Mühlebachstrasse 2/ Falkenstrasse 30 in Zürich wurden erst im Februar 2022 gekauft und werden erst berücksichtigt, wenn vollständige Daten einer ganzen Berichtsperiode vorliegen. Dasselbe gilt für die Liegenschaft an der Place de la Synagogue 3, 5 / Rue Jean-Petitot 4, 6 in Genf, welche seit 1. Januar 2022 im Portfolio ist. Die Liegenschaft an der Hardturmstrasse 181, 183, 185 in Zürich (ATMOS) ist zwar seit Anfang 2021 im Anlageportfolio, war aber in der Berichtsperiode immer noch im Mieterausbau. Die Liegenschaften an der Rue du Mont-Blanc 12 in Genf, an der Zeughausgasse 26/28 in Bern und an der Waisenhausstr. 2/4 bzw. Bahnhofquai 7 und Bahnhofplatz 1 / Bahnhofquai 9, 11, 15 sowie Gartenstrasse 32 in Zürich waren auch in der Berichtsperiode noch in Sanierung bzw. im Mieterausbau und werden erst in das Reporting 2023 einfließen.

Diese 15 erwähnten Liegenschaften wurden somit im Nachhaltigkeitsbericht nicht berücksichtigt. Berücksichtigt wurde hingegen die Liegenschaft an der Sihlramtstrasse 5 in Zürich, die zum Verkauf bestimmt ist.

Die in der Berichtsperiode verkauften Liegenschaften Lintheschergasse 23, Löwenstrasse 16 und Schaffhauserstrasse 611 in Zürich, Rue du Pont 22 in Lausanne und Projekt «Grand-Pré» in Genf wurden nicht berücksichtigt für die Kennzahlen im Berichtsjahr 2022.

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 2022 umfasst 144 Liegenschaften.

### Spezifische Werte (Intensitäten)

Die Bezugsgrösse für die spezifischen Verbrauchswerte (kWh Energie/m<sup>2</sup>, m<sup>3</sup> Wasser/m<sup>2</sup> und kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>) ist die vermietbare Fläche analog den im Geschäftsbericht publizierten Werten für die erwähnten 147 Liegenschaften.

## Erklärungen zu den Datengrundlagen

### Schätzungen

2022 wurden von der durch uns beschafften Energie 5.4% des Totals geschätzt (2021: 7.8%). Bei Liegenschaften, für die zum Abschlussdatum noch keine Schlussrechnung der Werke vorliegt, setzen wir die Vorjahreswerte ein. Einige grössere Liegenschaften werden von Grossmietern gemietet, welche die Abrechnungen direkt von den Werken erhalten. Da wir dort klimatisierte Büros anbieten (die entsprechenden Anlagen gehören zum Grundausbau) und auch Mehrmieterkonzepte umsetzen könnten, schätzen wir bei diesen Liegenschaften (bei denen wir vom Mieter keine Abrechnung erhalten) den Verbrauch aufgrund von Zahlen vergleichbarer Liegenschaften. Teilweise werden auch Schätzungen für den Anteil Allgemeinstrom (basierend auf dem totalen Stromverbrauch der Liegenschaft) eingesetzt, so zum Beispiel beim sogenannten Rothschild-Portfolio (9 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.

### Photovoltaik-Anlagen und eigenproduzierte Elektrizität

Die rapportierte installierte Leistung der Photovoltaik-Anlagen per Ende Jahr umfasst die installierte Leistung in kWp aller Photovoltaik-Anlagen auf oder an PSP-Assets, welche im Eigentum von PSP sind. Die Kennzahl der produzierten Elektrizität durch eigene Photovoltaik-Anlagen orientiert sich an der gleichen Berichtsperiode wie die übrigen Energiekennzahlen (1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022) und umfasst den Eigenverbrauch, den Verkauf an Dritte sowie eine allfällige Einspeisung des produzierten Stroms.

### 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 veröffentlichten keine abfallbezogenen Kennzahlen.

### CO<sub>2</sub>e-Emissionen Scope 1 und 2

Wir berechnen unsere Energie- und CO<sub>2</sub>e-Daten auf der Basis des Smart3-Datenmanagementsystems von Myclimate und den von Myclimate und einem externen Partner zur Verfügung gestellten CO<sub>2</sub>e-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.

### CO<sub>2</sub>e-Emissionen Scope 3

Wir berechnen auch die CO<sub>2</sub>e-Emissionen aus unserem Geschäftsreiseverkehr (Flugzeug, Auto, Zug). Die Emissionen aus dem Geschäftsreiseverkehr für 2022 betragen 37.0 Tonnen CO<sub>2</sub>e (2021: 19.0 Tonnen). Der Anstieg ist auf die Tatsache zurückzuführen, dass im Berichtsjahr wieder einige Geschäftsflüge getätigt wurden, während dies in der Vorperiode aufgrund der Pandemie nicht der Fall war.

### Korrektur Umweltkennzahlen Vorjahr

Aufgrund einer näheren Analyse wurden bei einigen Vorjahreswerten Fehler bei der Messung, bei der Übermittlung oder bei der Abgrenzung der Daten entdeckt. Weiter wurden bei gewissen Liegenschaften Schätzwerte durch gemessene Werte ersetzt. Die Anpassungen betreffen total 31 Werte. Diese wurden korrigiert. Die Korrekturen führten zu folgenden Abweichungen zwischen den Vorjahreswerten im letzten Jahresbericht und den neu dargestellten Vorjahreswerten: Öl & Gas: 3.4% höher; Elektrizität: 0.1% höher; Fernwärme: 1.9% höher; Wasser: 6.5% höher; CO<sub>2</sub>e-Emissionen Scope 1: 5.5% höher; CO<sub>2</sub>e-Emissionen Scope 2: 1.5% höher; CO<sub>2</sub>e-Emissionen Total (Scope 1, Scope 2, Scope 3): 2.4% höher. Die signifikante Korrektur des Öl & Gas-Werts und demzufolge auch der Scope 1-Emissionen ist hauptsächlich auf eine Anpassung bei den Liegenschaften des Hürlimann-Areals zurückzuführen, wo der Wärmeverlust im Vorjahr nicht berücksichtigt wurde. Die signifikante Korrektur des Wasser-Werts ist bedingt durch Anpassungen beim sogenannten Rothschild-Portfolio, wo Schätzwerte durch effektiv gemessene Werte ersetzt wurden und zwei ineffiziente Wasserkühlungen ins Gewicht fallen.



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, 20. Februar 2023

## Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

Wir wurden von der PSP Swiss Property AG beauftragt, zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit die folgenden mit einem „☒“ gekennzeichneten Kennzahlen im Kapitel „Nachhaltigkeitsbericht“ im Geschäftsbericht 2022 für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 zu prüfen:

- ▶ Tabelle über die Energie- und Emissionskennzahlen im Portfolio auf Seiten 238–239 des Nachhaltigkeitsberichts (nachstehend „die Kennzahlen“)
- ▶ Kennzahlen zu Mitarbeitenden auf Seite 240 des Nachhaltigkeitsberichts

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

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



### Kriterien

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

- ▶ EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines
- ▶ PSP-eigene Methodologie für Photovoltaik-Anlagen und eigenproduzierte Elektrizität

Eine Zusammenfassung dieser Guidelines kann der EPRA Homepage (online unter <https://www.epra.com/sustainability/sustainability-reporting/guidelines>) oder direkt dem Nachhaltigkeitsbericht (PSP Methodologie für Photovoltaik-Anlagen und eigenproduzierte Elektrizität, wie auf Seite 245 beschrieben) entnommen werden. Wir sind der Auffassung, dass diese Kriterien für die Durchführung unseres Auftrags zur Erlangung einer begrenzten 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.



### Verantwortung der Geschäftsleitung der PSP Swiss Property AG

Die Geschäftsleitung der PSP Swiss Property AG ist für die Auswahl der Kriterien sowie die Erhebung und Berichterstattung der Kennzahlen 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.



### Unabhängigkeit und Qualitätssicherung

Wir haben die Unabhängigkeits- und sonstigen beruflichen Verhaltensanforderungen des *International Code of Ethics for Professional Accountants (inklusive 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 sowie 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 (ISAE) 3000 *Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information* durchgeführt. Nach diesem Standard haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, um begrenzte Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht in allen wesentlichen Belangen frei von falschen Darstellungen sind, ob aufgrund von Verstössen oder Irrtümern.

Gemäss unserer Auftragsbestätigung erstreckt sich unsere Sorgfaltspflicht im Rahmen dieses Auftrags einzig auf die Unternehmensführung der PSP Swiss Property AG.

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 oben genannten 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, die für die Informationssammlung, -konsolidierung und -berechnung der Kennzahlen verantwortlich sind, zur Beurteilung des Prozesses zur Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts, 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 Kennzahlen

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



### Schlussfolgerung

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind wir auf keine Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Kennzahlen nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den anwendbaren Kriterien aufgestellt worden sind.

### Ernst & Young AG

Tobias Meyer  
Partner

Claude-Aline Dubi  
Manager