

# Nachhaltigkeitsbericht

Seit der Lancierung unseres Nachhaltigkeitsprogramms im Jahr 2010 vermochten wir die spezifischen Emissionen unserer Liegenschaften von 21 auf 14 kg CO<sub>2</sub>e zu senken; dies entspricht heizgradtagbereinigt einer Reduktion um über 30%.

## Nachhaltigkeit

Für uns besteht Nachhaltigkeit aus drei Bereichen:

- Ökologische Nachhaltigkeit
- Ökonomische Nachhaltigkeit
- Soziale Nachhaltigkeit

Konkret bedeutet Nachhaltigkeit für uns, dass wir unsere Verantwortung gegenüber Mietern und Geschäftspartnern, Mitarbeitenden und Aktionären, aber auch gegenüber der Allgemeinheit und der Umwelt, wahrnehmen. Dies gilt sowohl auf strategischer Ebene als auch im Tagesgeschäft. Wir sind überzeugt, dass langfristiger Erfolg nur möglich ist, wenn man ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeit in Einklang bringt.

Unsere Tätigkeiten im Bereich Nachhaltigkeit sind auf den nachfolgenden Seiten dargestellt. Ebenfalls in den Geschäftsbericht integriert sind unsere Angaben betreffend ökologischer Nachhaltigkeit gemäss den «Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting» der EPRA (European Public Real Estate Association). 2016 wurde PSP Swiss Property für die Berichterstattung 2015 mit dem EPRA Gold Award ausgezeichnet.

## Ökologische Nachhaltigkeit

Eine Immobiliengesellschaft wie PSP Swiss Property mit einem grossen Liegenschaftsportfolio steht beim Thema ökologische Nachhaltigkeit in der Pflicht, speziell wenn es um Energie- und Ressourceneffizienz geht. Wir wollen deshalb unseren ökologischen Fussabdruck so klein wie möglich halten.

Aus diesem Grund berücksichtigen wir Umweltaspekte in allen Phasen der Geschäftstätigkeit:

- Erwerb von Immobilien
- Neubauten und Renovationen
- Betrieb der Immobilien

Die Fachführung für ökologische Nachhaltigkeit (Konzept, Massnahmenplanung, Kontrolle und Analyse) liegt bei einem Mitarbeiter im Immobilien-Asset-Management und zwei Mitarbeitern in den Abteilungen Bautreuhand und Immobilienbewirtschaftung. Für die Umsetzung sind v.a. die Mitarbeitenden in der Immobilienbewirtschaftung und in der Bautreuhand-Abteilung zuständig, dies in enger Zusammenarbeit mit den Hauswarten bzw. dem Facility Management.

Seit der Lancierung unseres Nachhaltigkeitsprogramms im Jahr 2010 vermochten wir die spezifischen Emissionen unserer Liegenschaften von 21 auf 14 kg CO<sub>2</sub>e zu senken; dies entspricht heizgradtagbereinigt einer Reduktion um über 30%.

Dieser Erfolg beruht auf drei Massnahmen:

- Erstens haben wir unsere Organisation und unser Know-how in Energie- und Nachhaltigkeitsfragen in den letzten Jahren laufend verbessert.
- Zweitens treiben wir bei Heizungssanierungen die Umstellung auf weniger CO<sub>2</sub>e-intensive Systeme konsequent voran (von Heizöl zu Gas, Fernwärme oder Wärmepumpen). Bei Sanierungen und Neubauten streben wir möglichst tiefe Verbrauchs- und Emissionswerte an.

- Drittens achten wir beim Betrieb der Liegenschaften speziell auch auf die Energieeffizienz. Dabei spielt unser zentrales Energie- und Alarm-Managementsystem eine wichtige Rolle.

In den kommenden Jahren wollen wir die spezifischen CO<sub>2</sub>e-Emissionen unserer Liegenschaften weiter reduzieren. Zusätzliche markante Senkungen werden jedoch je länger je schwieriger, da viele operative Massnahmen bereits umgesetzt worden sind. Wichtig ist auf jeden Fall, dass wir das Erreichte langfristig sichern und die Verbrauchs- und Emissionszahlen weiterhin kontinuierlich senken.

Die Tatsache, dass wir bei Nachhaltigkeitsumfragen (z.B. beim «CDP, Carbon Disclosure Project» oder beim «GRESB, Global Real Estate Sustainability Benchmark») regelmässig gut abschneiden, liefert einen unabhängigen Beleg dafür, dass unsere Massnahmen im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit Wirkung zeigen.

Für PSP Swiss Property relevante Nachhaltigkeitsthemen:



**Erwerb bzw. Bau von Immobilien, Renovationen und Erneuerungen:** Potenzielle Kaufobjekte sowie Neu- und Umbauten prüfen wir nicht nur in wirtschaftlicher und rechtlicher Hinsicht, sondern auch hinsichtlich ihrer Umweltbelastung. Das heisst, dass wir stets auch Nachhaltigkeitskriterien und Fragen der Energieeffizienz berücksichtigen. Bei Neu- und Umbauten orientieren wir uns grundsätzlich am Minergie-Standard (Minergie ist eine geschützte Marke für Neu- und Umbauten). Je nach Projekt können allenfalls auch andere Zertifizierungen zur Anwendung gelangen (z.B. LEED – Leadership in Energy and Environmental Design; LEED ist ein international anerkanntes Zertifizierungssystem, welches durch den U.S. Green Building Council entwickelt wurde).

Bei der Entwicklung der ehemaligen Brauerei-Areale (Neu- und Umbauten) sowie bei den übrigen Projekten wenden wir eine ganzheitliche Betrachtungsweise an. Dazu gehören die Optimierung der Energieeffizienz der Liegenschaften, die optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Auswirkungen auf das quartier-spezifische soziale Umfeld.

In Innenstädten ist es nicht immer möglich, alle gewünschten Massnahmen für eine bessere Energieeffizienz umzusetzen. Hier stehen oft Aspekte des Denkmalschutzes und damit der gesellschaftlichen bzw. sozialen Nachhaltigkeit im Vordergrund. Dafür sind solche Liegenschaften bestens mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar, was zu einer entsprechend geringen verkehrsbedingten Umweltbelastung führt.

**Betrieb von Immobilien:** Wir wollen die Umweltbelastung, die sich aus der Bewirtschaftung und dem Unterhalt unserer Liegenschaften ergibt, speziell in folgenden Bereichen so gering wie möglich halten:

- Energieverbrauch
- Wasserverbrauch
- CO<sub>2</sub>e-Ausstoss

Wir haben erstmals für das Geschäftsjahr 2010 (beim damaligen Anlagebestand von 167 Liegenschaften bzw. 922 448 m<sup>2</sup> Nutzfläche) eine Bestandsaufnahme und Analyse dieser Aspekte vorgenommen. 2016 haben wir 155 Liegenschaften mit 933 934 m<sup>2</sup> Nutzfläche untersucht (2015: 160 Liegenschaften mit 957 129 m<sup>2</sup> Nutzfläche). Für die restlichen Liegenschaften (das Portfolio umfasste Ende 2016 161 und Ende 2015 163 Anlage-liegenschaften) standen per Jahresende noch keine Daten zur Verfügung. Neu- und Umbauten werden nach deren Fertigstellung in die Analyse aufgenommen.

Die Erfassung des Energie- und Wasserverbrauchs unserer Liegenschaften ermöglicht es uns, Massnahmen zu ergreifen, die zu einer kontinuierlichen Reduktion von Energie- und Wasserverbrauch und einer Minimierung des CO<sub>2</sub>e-Ausstosses führen.

Die Umweltkennzahlen 2015 und 2016:

	2015		2016	
	Absolut	Spezifischer Wert pro m <sup>2</sup>	Absolut	Spezifischer Wert pro m <sup>2</sup>
Heizung/Wärme <sup>1</sup>	66.78 Mio. kWh	69.8 kWh	65.88 Mio. kWh	70.55 kWh
Elektrizität <sup>2</sup>	22.72 Mio. kWh	23.7 kWh	20.78 Mio. kWh	22.25 kWh
CO <sub>2</sub> e (Wärme und Elektrizität) <sup>3</sup>	15 003 t	15.68 kg	12 123 t	12.98 kg
Wasserverbrauch <sup>4</sup>	481 157 m <sup>3</sup>	0.50 m <sup>3</sup>	462 333 m <sup>3</sup>	0.495 m <sup>3</sup>

1 Energie für Heizung, Warmwasser und Lüftung; nicht heizgradtagbereinigt (inkl. erhöhtem Bedarf bei gastronomischer Nutzung). Heizgradtagbereinigt bezogen auf das Basisjahr 2010 beträgt der spezifische Wert für 2016 76.13 kWh/m<sup>2</sup> (2015: 82.3 kWh/m<sup>2</sup>).

2 Energie für allgemeinen elektrischen Bedarf (inkl. erhöhtem Bedarf durch Klimaanlage, exkl. direktem Energieverbrauch durch Mieter). Seit 2015/2016 sind verschiedene neue Strombezugsverträge in Kraft. Für die betreffenden Liegenschaften beziehen wir ausschliesslich Strom aus erneuerbaren Quellen. Gesamthaft decken wir heute 75% des Strombedarfs aus erneuerbaren Quellen. Den Emissionsfaktor vermochten wir dementsprechend um über 60% zu senken.

3 Bei der Berechnung der Treibhausgas-Emissionen der Brennstoffe wurden nur die direkten Emissionen berücksichtigt. Die Faktoren stammen aus dem Schweizerischen Treibhausgasinventar des Bundesamtes für Umwelt (BAFU), bei Elektrizität und Fernwärme hingegen beziehen wir die Werte von den Produzenten und Lieferanten. Die Werte sind nicht heizgradtagbereinigt. Heizgradtagbereinigt bezogen auf das Basisjahr 2010 beträgt der spezifische Wert für 2016 13.93 kg/m<sup>2</sup> (2015: 18.38 kg/m<sup>2</sup>).

4 Gesamter Wasserverbrauch (inkl. erhöhtem Verbrauch bei gastronomischer Nutzung).

### Sustainability Reporting gemäss EPRA Best Practices Recommendations (sBPR)

Seit 2015 berichten wir gemäss den EPRA sBPR. Es gelten folgende übergeordneten Bemerkungen:

**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. 2016 wurden die Werte von 155 Liegenschaften gemessen und analysiert (2016: 160 Liegenschaften). Verglichen mit den Finanzberichten rapportieren wir jeweils um ein halbes Jahr verschoben (entsprechend den Heiz- und Nebenkostenabrechnungen). Die aktuelle Berichtsperiode läuft somit vom 1. Juli 2015 bis zum 30. Juni 2016.

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

**Schätzungen:** Von der durch uns beschafften Energie werden 2.23% des Totals geschätzt (2015: 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 Objekten (bei denen wir vom Mieter keine Abrechnung erhalten) den Verbrauch aufgrund von Zahlen vergleichbarer Liegenschaften.

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

**Bezugsgrösse:** Für die spezifischen Werte verwenden wir die vermietete Fläche analog den im Geschäftsbericht publizierten Werten.

**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 Spas/ Thermalbäder. Eigenständige Nicht-Büro-Nutzungen machen jedoch nur einen unbedeutenden Teil der Gesamtfläche aus (< 2%). Deshalb werden hierfür keine speziellen Segmente gebildet bzw. offengelegt.

**Selbstgenutzte Liegenschaften:** Wir sind Mieterin in eigenen Liegenschaften in Zürich, Genf und Olten, belegen insgesamt aber weniger als 0.5% der vermietbaren Fläche. Die selbstgenutzten Flächen werden deshalb ins ordentliche Reporting integriert.

**«Like-for-like»-Performance:** Wir messen und erläutern die «Like-for-like»-Werte unseres Portfolios gemäss den ausgewählten Indikatoren, um die Entwicklung eines konstanten Immobilienportfolios auszuweisen.

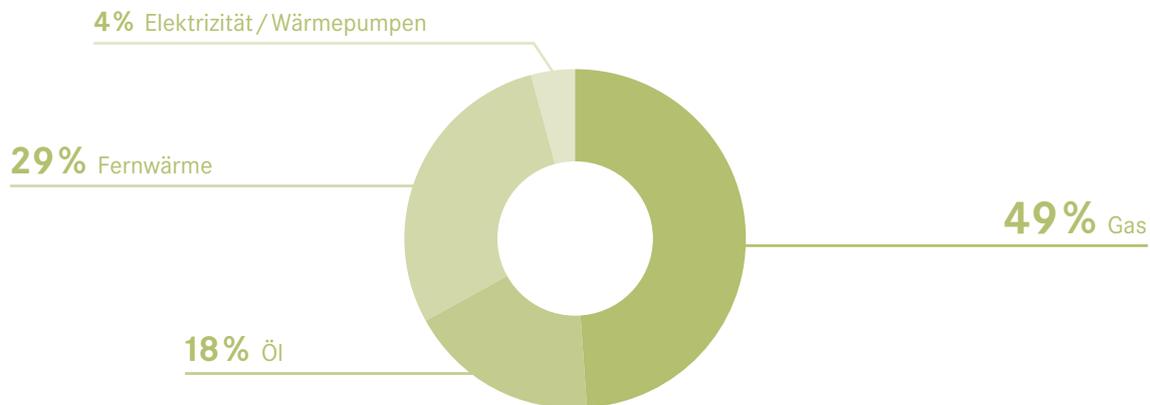
**Abfall:** Abfall-Kennzahlen werden nicht ausgewiesen, da wir als Vermieterin auf die Abfallproduktion keinen direkten Einfluss haben. In der Schweiz wird das Abfallwesen auf kommunaler Ebene organisiert, und die Abfallproduktion liegt in der Verantwortung der Mieter. Wir versuchen jedoch, unsere Mieter in diesem Bereich zu sensibilisieren.

Die EPRA-Performance-Kennzahlen 2015 und 2016:

Impact area	EPRA Sustainability performance measures			
<b>Energy</b>	<b>EPRA code</b>	<b>Units of measure</b>	<b>Indicator</b>	
	Elec-Abs, Elec-LfL	kWh	Electricity	For landlord shared services, air-conditioning, ventilation (Sub)metered exclusively to tenants <b>Total landlord-obtained electricity</b>
	DH&C-Abs, DH&C-LfL	kWh	District heating and cooling	Heating passed on to tenants (Sub)metered exclusively to tenants <b>Total landlord-obtained district heating and cooling</b>
	Fuels-Abs, Fuels-LfL	kWh	Fuels (oil/gas)	Heating passed on to tenants (Sub)metered exclusively to tenants <b>Total landlord-obtained fuels</b>
<b>Greenhouse gas emissions</b>				
	GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL	Tonnes CO <sub>2</sub> e	Direct	Scope 1
	GHG-Indir-Abs, GHG-Indir-LfL	Tonnes CO <sub>2</sub> e	Indirect	Scope 2/3
<b>Water</b>				
	Water-Abs, Water-LfL	m <sup>3</sup>	Water	Water passed on to tenants (Sub)metered exclusively to tenants <b>Total landlord-obtained water</b>
<b>Specific</b>				
	Energy-Int	kWh/m <sup>2</sup>		
	Water-Int	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>		
	GHG-Int	kg/m <sup>2</sup>	Direct	Scope 1
		kg/m <sup>2</sup>	Indirect	Scope 2/3
<b>Certified buildings</b>	2.4 % of lettable space is certified (LEED and Swiss «Minergie» standard)			

	Absolute measures (Abs)			Like-for-like (LfL)			Energy and associated GHG disclosure coverage	Proportion of energy and associated GHG estimated
	2015	2016	+/-	2015	2016	+/-		
	24 241 203	23 133 893		23 630 877	23 104 963			
	n.a.	n.a.		n.a.	n.a.			
	<b>24 241 203</b>	<b>23 133 893</b>	- 4.6%	<b>23 630 877</b>	<b>23 104 963</b>	- 2.2%	100%	5.50%
	16 857 729	18 841 411		16 857 729	18 841 411			
	n.a.	n.a.		n.a.	n.a.			
	<b>16 857 729</b>	<b>18 841 411</b>	11.8%	<b>16 857 729</b>	<b>18 841 411</b>	11.8%	100%	7.24%
	48 400 693	44 695 138		46 524 882	44 622 648			
	n.a.	n.a.		n.a.	n.a.			
	<b>48 400 693</b>	<b>44 695 138</b>	- 7.7%	<b>46 524 882</b>	<b>44 622 648</b>	- 4.1%	100%	0.23%
	<b>10 806</b>	<b>9 699</b>	- 10.2%	<b>10 341</b>	<b>9 684</b>	- 6.3%	100%	0.23%
	<b>4 197</b>	<b>2 425</b>	- 42.2%	<b>4 123</b>	<b>2 424</b>	- 41.2%	100%	6.20%
	484 019	462 333		470 674	461 932			
	n.a.	n.a.		n.a.	n.a.			
	<b>481 157</b>	<b>462 333</b>	- 3.9%	<b>470 674</b>	<b>461 932</b>	- 1.9%	100%	0.84%
	<b>93.500</b>	<b>92.801</b>	- 0.7%	<b>93.320</b>	<b>92.841</b>	- 0.5%		
	<b>0.503</b>	<b>0.495</b>	- 1.6%	<b>0.505</b>	<b>0.495</b>	- 2.0%		
	<b>11.270</b>	<b>10.385</b>	- 7.9%	<b>11.090</b>	<b>10.386</b>	- 6.3%		
	<b>4.390</b>	<b>2.596</b>	- 40.9%	<b>4.422</b>	<b>2.599</b>	- 41.2%		

Die nachfolgende Grafik illustriert die Energiequellen für Heizung/Wärme 2016:



2015 waren die Werte wie folgt:  
Gas 46%, Öl 26.5%, Fernwärme 25%,  
Elektrizität/Wärmepumpen 2.5%.

Seit 2014 beziehen wir den Strom für unsere grösseren Liegenschaften gebündelt; dies zu tieferen Kosten und ausschliesslich aus erneuerbaren Quellen, vor allem Wasserkraft.

**Heizenergieverbrauch:** Vergleicht man 2015 und 2016 «like-for-like», ergibt sich für 2016 eine Energiereduktion für Öl und Gas um 4.1% bzw. eine entsprechende CO<sub>2</sub>e-Reduktion um 657 Tonnen. 2016 lag die Anzahl Heizgradtage im schweizerischen Mittel 9% über dem Wert von 2015. Die überproportionale Reduktion bei CO<sub>2</sub>e durch Öl- und Gas-Heizungen ist auf die konsequente Verlagerung zu Heizsystemen mit geringeren Emissionen (Fernwärme, Wärmepumpen und Gas statt Heizöl) zurückzuführen. Als Folge dieser Umstellungen stieg bei der Fernwärme der Energieverbrauch um 11.8% bzw. 148 Tonnen CO<sub>2</sub>e. Insgesamt resultierte dennoch eine CO<sub>2</sub>e-Reduktion um 4.4% bzw. 509 Tonnen.

**Stromverbrauch:** Der Stromverbrauch konnte 2016 «like-for-like» dank Optimierungsmassnahmen abermals gesenkt werden, und zwar um 2.2% (neu: 23.10 Mio. kWh/m<sup>2</sup>). Dies entspricht, mit dem alten Umrechnungsfaktor für erneuerbare Energien gerechnet, einer CO<sub>2</sub>e-Einsparung von rund 164 Tonnen CO<sub>2</sub>e. Wendet man den neuen Umrechnungsfaktor bei 75% des Stromverbrauchs an, resultierte eine Reduktion um fast 1 800 Tonnen.

**Wasserverbrauch:** Unsere Optimierungsmassnahmen lohnen sich auch in diesem Bereich: «Like-for-like» konnten wir den spezifischen Wasserverbrauch um 2.0% reduzieren (2015: 0.505 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>; 2016 0.495 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>).

**Entwicklung der Umweltkennzahlen:** Vergleicht man 2015 und 2016 «like-for-like», ergibt sich für 2016 eine spezifische Energiereduktion um 0.5% resp. eine absolute spezifische CO<sub>2</sub>e-Reduktion bei Heizung und Strom um gut 16% oder 2 300 Tonnen.

**Geschäftsreiseverkehr:** Neu erfassen und prüfen wir auch die CO<sub>2</sub>e-Emissionen aus unserem Geschäftsreiseverkehr (Flugzeug, Auto, Zug). Die entsprechenden Emissionen betragen 2016 55.4 t CO<sub>2</sub>e.

## Projekte

Auch 2016 haben wir unsere bewährte Vorgehensweise fortgesetzt – d.h., bei Sanierungen nicht nur das energetische Minimum zu erfüllen, sondern durch effektive, zielgerichtete Massnahmen signifikante Einsparungen zu erzielen. Erwähnenswert sind insbesondere die folgenden grösseren, 2016 abgeschlossenen Sanierungen (die Mengenangaben sind Schätzungen der erwarteten Einsparungen):

**Heizungsumstellungen von Öl auf Gas:** In vier Liegenschaften haben wir 2016 bestehende Ölheizungen auf Gas umgestellt (Place Saint-François 5, Lausanne; Bahnhofstrasse 10/ Börsenstrasse 18, Zürich; Limmatstrasse 291, Zürich; St. Alban-Anlage 46, Basel). Durch diese Massnahmen werden wir pro Jahr ca. 220 000 kWh Heizenergie sparen und die Emissionen um geschätzte 120 Tonnen CO<sub>2</sub>e senken.

**Umstellungen von Öl auf Fernwärme oder Wärmepumpen:** In einer Liegenschaft (Hardturmstrasse 131, 133, 135 in Zürich) haben wir eine bestehende Ölheizung durch einen Anschluss an die Fernwärme ersetzt. Dadurch und durch weitere Sanierungsmassnahmen können wir Jahr für Jahr Energieeinsparungen von ca. 280 000 kWh und Emissionsreduktionen von ca. 290 Tonnen CO<sub>2</sub>e realisieren.

An der Bahnhofstrasse 29/33 in Aarau haben wir die bestehende Ölheizung durch eine Grundwasser-Wärmepumpe ersetzt; dies wird uns jährliche Einsparungen beim Energieverbrauch von ca. 50 000 kWh und Emissionsreduktionen von ca. 13 Tonnen CO<sub>2</sub>e bringen.

**Ersatz von alten durch neue Gasheizungen:** In sechs Liegenschaften haben wir die bestehenden Heizungen durch moderne Gasheizungen ersetzt und mit neuen Regulierungssystemen ausgestattet bzw. durch neue Mess-, Steuer-, Regel- und Leitungssysteme ersetzt (Poststrasse 3, Zürich; Brandchenkestrasse 100, Zürich; Sihlramtstrasse 5, Zürich; Limmatquai 144 / Zähringerstrasse 51, Zürich; Aarbergstrasse 107, Biel; Steinentorberg 8/12, Basel). Dadurch werden wir in Zukunft jährlich rund 660 000 kWh Heizenergie sparen und unsere CO<sub>2</sub>e-Emissionen um ca. 137 Tonnen senken.

**Haustechnik:** Neben zahlreichen kleineren Sanierungen an Lüftungs- und Kälteanlagen in verschiedenen Liegenschaften haben wir an der Hochstrasse 16 / Pfeffingerstrasse 5 in Basel und an der Förrlibuckstrasse 60/62 in Zürich grössere Projekte abgeschlossen. Bei der Sanierung in Basel haben wir gleichzeitig ein umweltfreundlicheres Kältemittel eingesetzt. Die beiden Modernisierungen werden den Strom- und Heizenergiebedarf jährlich um ca. 570 000 kWh senken und die Emissionen um ca. 32 Tonnen CO<sub>2</sub>e reduzieren.

**Beleuchtungsanlagen:** Sukzessive ersetzen wir alte Beleuchtungsanlagen mit Leuchtstoffröhren durch moderne, automatisierte, bedarfsgesteuerte LED-Beleuchtungsanlagen. 2016 haben wir in fünf Liegenschaften insbesondere die Einstellhallen entsprechend umgerüstet (Seestrasse 353, Zürich; Aarbergstrasse 107, Biel; Hochstrasse 16 / Pfeffingerstrasse 5, Basel; Kirschgartenstrasse 12–14, Basel; Baslerstrasse 44, Olten). Daraus werden in Zukunft Energieeinsparungen in der Grössenordnung von jährlich rund 225 000 kWh resultieren, während die CO<sub>2</sub>e-Emissionen um ca. 10 Tonnen sinken werden.

**Zentrales Energie- und Alarm-Management-system:** Ein umfassendes Energie- und Alarm-Managementssystem erlaubt es uns, die relevanten Verbrauchswerte unserer Liegenschaften von einer Zentrale aus zu überwachen.

2016 haben wir 39 weitere Liegenschaften an dieses zentrale Energie- und Alarm-Management-system angebunden. Damit konnten per Ende 2016 insgesamt 85 Liegenschaften zentral überwacht werden (Ende 2015: 46 Liegenschaften).

Dank dem zentralen Energie- und Alarm-Managementssystem erkennen wir auf einen Blick, ob die aktuellen Zahlen im Toleranzbereich liegen. Bei Unregelmässigkeiten – beispielsweise bei einem auffällig erhöhten Wasserverbrauch – können wir unverzüglich reagieren.

Die permanente Kontrolle des Energie- und Wasserverbrauchs steigert nicht nur die Energieeffizienz; sie macht sich auch wirtschaftlich bezahlt: Sie reduziert die Nebenkosten und bietet den Mietern damit einen Mehrwert. Und wenn die Heizkosten und CO<sub>2</sub>e-Abgaben sinken, sind die Mieter tendenziell auch bereit, eine höhere Nettomiete zu bezahlen. Ökologische Nachhaltigkeit generiert so letztendlich eine «Ökorendite» für unser Unternehmen und unsere Aktionäre.

**Photovoltaik-Anlagen:** Wir setzen nicht nur auf Energie-Einsparung, sondern auch auf Energie-Produktion. 2016 haben wir mit unseren eigenen Photovoltaik-Anlagen rund 1 200 MWh umweltfreundlichen Solarstrom produziert; dies entspricht rund 50 Tonnen «vermiedenen» CO<sub>2</sub>e-Emissionen.

## Ökonomische Nachhaltigkeit

Wir wollen für unsere Aktionäre langfristig Mehrwert erwirtschaften. Dabei sind die folgenden Werttreiber relevant, die gleichzeitig einen Bezug zu ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit aufweisen:

- Disziplinierte Umsetzung der langfristig orientierten Investitionspolitik
- Qualitäts- und wertorientierte Portfoliooptimierung durch gezielte Umbauten einzelner Liegenschaften
- Konsequente Marktausrichtung durch attraktives Flächenangebot und aktive Kundenbetreuung
- Optimierung der Betriebs- und Liegenschaftsbetriebskosten sowie Senkung der Leerstandsquote
- Umsetzung einer langfristig ausgerichteten und ausgewogenen Finanzierungspolitik
- Konsequentes Kosten-Management

Der Immobilienmarkt honoriert Nachhaltigkeit über höhere Miet- und Verkaufspreise. Nachhaltigkeitsaspekte fließen zudem auch in die Bewertungssysteme von Immobilienschätzern ein. Für uns ist es deshalb wichtig, diese Faktoren bei der mittel- und langfristigen Liegenschaftsplanung zu berücksichtigen und Massnahmen zu treffen, um Wertsteigerungspotenziale zu nutzen und Bewertungs- bzw. Wertverlustrisiken zu minimieren. Diesbezüglich sind wir bereits heute bestens positioniert und optimieren unser Liegenschaftsportfolio laufend.

Nachhaltigkeit bei Immobilienanlagen ist auch für institutionelle Investoren wichtig. Diesem Anliegen kommen wir aus eigener Überzeugung entgegen, aber auch, um beispielsweise den Ansprüchen von Anlagefonds gerecht zu werden, die in ihrer Investitionspolitik bewusst auf Nachhaltigkeit setzen.

## Soziale Nachhaltigkeit

Soziale Nachhaltigkeit betrifft unsere Mitarbeitenden, Mieter bzw. Kunden, Geschäftspartner und die Öffentlichkeit. Die unterschiedlichen Interessen dieser Gruppen gilt es sorgfältig auszubalancieren – dies nicht zuletzt im Interesse der Wettbewerbsfähigkeit unseres Unternehmens.

**Mitarbeitende:** Wir wollen unseren Mitarbeitenden ein positives Arbeitsklima bieten. Das bedeutet flache Hierarchien, Respekt allen Angestellten gegenüber, Leistungs- und Zielorientierung, Eigenverantwortung, Transparenz und offene Kommunikation. Als attraktiver Arbeitgeber fördern wir das fachliche und soziale Potenzial unserer Mitarbeitenden. Als zukunftsgerichtetes Unternehmen bieten wir zudem kaufmännische Lehrstellen an. Und durch die finanzielle Unterstützung unserer Mitarbeitenden für die Benützung des öffentlichen Verkehrs leisten wir einen zusätzlichen Beitrag zur ökologischen Nachhaltigkeit.

**Kunden und Geschäftspartner:** Zuverlässigkeit, Fairness, Qualität und Transparenz in der Geschäftsbeziehung auf beiden Seiten sind die Basis für eine langfristig erfolgreiche Zusammenarbeit. Unseren Mietern bzw. Kunden wollen wir eine optimale Arbeitsumgebung mit perfektem Service bieten. Unseren Geschäftspartnern wollen wir ebenfalls ein professioneller und vertrauenswürdiger Partner sein, um gemeinsam die angestrebten Unternehmensziele zu erreichen.

**Öffentlichkeit:** Architektur ist, v.a. wenn es sich um historisch wertvolle Gebäude oder Neubauten handelt, immer auch von öffentlichem Interesse. Mit ihrer räumlichen Präsenz beeinflussen Immobilien nicht nur das unmittelbare Umfeld und den Alltag der Mieter, sondern auch die Wahrnehmung der Anwohner und Passanten. Aus diesem Grund achten wir bei Neu- und Umbauten, aber auch bei grösseren Sanierungen, immer auf architektonische Qualität, die letztlich zu einer Aufwertung des öffentlichen Raums führen soll.



## **Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers**

### **zur PSP Nachhaltigkeitsberichterstattung 2016**

#### **Zürich**

An die Geschäftsleitung der PSP Swiss Property AG („PSP“).

Wir wurden beauftragt, Teile der Berichterstattung im Jahresbericht 2016 (dem „Bericht“) für die Berichtsperiode endend am 31. Dezember 2016 im Zusammenhang mit der Nachhaltigkeitsberichterstattung 2016 der PSP zu prüfen.

#### **Umfang und Prüfgegenstand**

Unsere betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit fokussierte sich auf Daten und Informationen zur Nachhaltigkeitsberichterstattung für die Zeitperiode von 1. Juli 2015 bis 30. Juni 2016 und umfasste folgende Teile der Berichterstattung:

- a) Die Führungs- und Berichterstattungsprozesse für die Erhebung und Konsolidierung der Umweltkennzahlen;
- b) Die Umweltkennzahlen 2016 (Energieverbrauch, Wasserverbrauch, CO<sub>2</sub> Emissionen in Scope 1 & 2) in der Tabelle auf Seite 184 und die CO<sub>2</sub>-Emissionen zum Geschäftsverkehr (Scope 3) auf Seite 188 des Geschäftsberichts 2016 sowie das Kontrollumfeld im Bereich der Datenaggregation dieser Kennzahlen.

#### **Kriterien**

Die von PSP benutzten Kriterien sind in den internen Richtlinien zur Berichterstattung beschrieben und definieren jene Verfahren, mit welchen Umweltkennzahlen intern erhoben, verarbeitet und konsolidiert werden. Diese Richtlinien basieren auf folgender Grundlage:

- “The Greenhouse Gas Protocol: A Corporate Accounting and Reporting Standard (Revised Edition)” publiziert im Jahre 2001 vom World Resources Institute dem World Business Council for Sustainable Development.

#### **Inhärente Grenzen**

Die Genauigkeit und Vollständigkeit von Daten im Bereich der Nachhaltigkeit unterliegen inhärent vorhandenen Grenzen, welche aus der Art und Weise der Datenerhebung, -berechnung und -schätzung resultieren. Ferner ist die Quantifizierung von Umweltschlüsseldaten aufgrund unvollständiger wissenschaftlicher Methoden zur Bestimmung von Emissionsfaktoren und den notwendigen Werten für verbundene Emissionen für verschiedene Gase beschränkt. Unser Prüfungsbericht sollte deshalb im Zusammenhang mit den PSP Richtlinien und Verfahren sowie den Definitionen zur internen Nachhaltigkeitsberichterstattung gelesen werden.

#### **Verantwortungen der PSP**

Die Geschäftsleitung von PSP ist für den Prüfungsgegenstand und die Kriterien sowie für die Auswahl, Aufbereitung und die Darstellung der ausgewählten Informationen in Übereinstimmung mit den Kriterien verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung angemessener interner Kontrollen mit Bezug auf die Erstellung der Nachhaltigkeitsberichterstattung, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen als Folge von Verstößen oder Irrtümern ist.

#### **Unsere Verantwortungen**

Unsere Verantwortung ist es, eine betriebswirtschaftliche Prüfung durchzuführen und auf der Grundlage unserer Prüfung eine Schlussfolgerung über die Nachhaltigkeitsberichterstattung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements (ISAE 3000) (revised) ‘Assurance en-

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich  
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



gements other than audits or reviews of historical financial information' vorgenommen und für die Treibhausgasemissionen gemäss dem 'International Standard on Assurance Engagements 3410, Assurance Engagements on Greenhouse Gas Statements', veröffentlicht durch das International Auditing and Assurance Standards Board. Nach diesem Standard haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und unsere Prüfungshandlungen so zu planen und durchzuführen, um eine begrenzte Sicherheit über die ausgewählten Umweltkennzahlen in allen wesentlichen Belangen zu erlangen.

Bei einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, so dass dementsprechend eine geringere Sicherheit gewonnen wird. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des unabhängigen Prüfers.

### **Unabhängigkeit und Qualitätskontrolle**

Bei der Durchführung des Auftrags haben wir die Vorschriften zur Unabhängigkeit und Ethik des Code of Ethics for Professional Accountants, publiziert vom International Ethics Standards Board for Accountants, eingehalten. Dieser Code basiert auf den Prinzipien der Integrität, Objektivität, professionellen Kompetenz und Verhalten, Vertraulichkeit sowie der Sorgfaltspflicht.

PricewaterhouseCoopers setzt den International Standard on Quality Control 1 um und unterhält entsprechend ein umfassendes System zur Qualitätskontrolle einschliesslich schriftlicher Leitlinien und Prozessen bezüglich der Compliance über ethische Ansprüche, beruflichen Verhaltensanforderungen und den anwendbaren rechtlichen und regulatorischen Vorschriften.

### **Zusammenfassung der durchgeführten Arbeiten**

Im Wesentlichen haben wir folgende Arbeiten durchgeführt:

- **Befragungen**  
Befragung von Personen, welche in den PSP-Niederlassungen Genf, Olten und Zürich für die Erhebung und Verarbeitung der Daten für die Umweltkennzahlen zuständig sind.
- **Beurteilung der Kennzahlen**  
Stichprobenweise Überprüfung der Umweltkennzahlen bezüglich Angemessenheit, Konsistenz, Richtigkeit und Vollständigkeit.
- **Prüferische Durchsicht der Dokumentation und Analyse relevanter Grundsatzdokumente**  
Prüferische Durchsicht der relevanten Dokumentation auf Stichprobenbasis, der Management- und Berichterstattungsstrukturen sowie der vorhandenen Dokumente zur Nachhaltigkeitsberichterstattung.
- **Beurteilung der Prozesse und Datenkonsolidierung**  
Prüferische Durchsicht der Prozesse zur Erhebung und Verarbeitung der Umweltkennzahlen zur Nachhaltigkeitsberichterstattung hinsichtlich ihrer Zweckmässigkeit sowie Beurteilung des Konsolidierungsverfahrens auf Unternehmensebene.

Wir haben Prüfungshandlungen weder für Vorjahresdaten noch für Angaben im Bericht im Hinblick auf die Zukunft und Ziele ausgeführt. Wir haben keine anderen Prüfungshandlungen als die unter Umfang und Prüfungsgegenstand beschriebenen ausgeführt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Schlussfolgerung zu dienen.

### **Schlussfolgerung**

Bei unseren Prüfungshandlungen und den erlangten Prüfungsnachweisen sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass in allen wesentlichen Belangen

- a) das interne Berichterstattungssystem zur Einholung und Konsolidierung der Umweltkennzahlen 2016 nicht bestimmungsgemäss funktioniert und damit eine angemessene Grundlage für deren Veröffentlichung bildet; sowie
- b) die Umweltkennzahlen 2016 in der Tabelle auf Seite 184 und die CO<sub>2</sub>-Emissionen für Geschäftsverkehr auf Seite 188 des Geschäftsberichts 2016 für die Zeitperiode von 1. Juli 2015 bis 30. Juni 2016 in Übereinstimmung mit den Kriterien erstellt sind.

Zürich, 6. März 2017

PricewaterhouseCoopers AG

Dr. Marc Schmidli

Konstantin Meier