



SWISS PRIME SITE

— NICHTFINANZIELL

# REPORT

## 2023

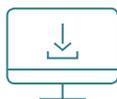




#### **Coverbild**

28 000 Quadratmeter Dienstleistungsfläche auf 15 Obergeschossen: Das vom Genfer Architekturbüro Brodbeck-Roulet entworfene Alto Pont-Rouge unmittelbar beim Bahnhof Lancy-Pont-Rouge ist eines der ersten Gebäude in Genf, das nach SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) zertifiziert wird. Das Gebäude wurde mit dem Westschweizer Immobilienpreis in der Kategorie «Aktivität und Verwaltung» ausgezeichnet.

<b>4</b>	Einleitung
<b>8</b>	Zahlen und Fakten zur Nachhaltigkeit
<b>9</b>	Nachhaltigkeit bei Swiss Prime Site
<b>9</b>	Nachhaltigkeitsverständnis und -ansatz im Geschäftsmodell
<b>13</b>	Nachhaltigkeitsroadmap und -ziele
<b>16</b>	Organisation
<b>18</b>	Wesentlichkeit
<b>20</b>	Stakeholder-Management
<b>23</b>	Bezug zu den Entwicklungszielen der Vereinten Nationen
<b>24</b>	Berichterstattung zu den wesentlichen Themen
<b>24</b>	Umwelt
<b>41</b>	Soziales
<b>51</b>	Governance
<b>62</b>	Sustainability Key Indicators
<b>75</b>	Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen
<b>80</b>	TCFD-Bericht (Berichterstattung zu klimabezogenen Finanzrisiken)
<b>86</b>	Nichtfinanzieller Bericht Jelmoli
<b>88</b>	Erklärung des Verwaltungsrats
<b>Anhang</b>	
<b>89</b>	GRI-Index
<b>94</b>	EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen
<b>97</b>	ISS ESG
<b>98</b>	SASB
<b>103</b>	Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers



#### **Swiss Prime Site – Partnerin für Schweizer Immobilien**

Wir sind eines der führenden Immobilienunternehmen Europas. Unser hochwertiges Portfolio in der Schweiz umfasst sowohl eigene Liegenschaften als auch für Dritte verwaltete Immobilien. Wir bieten unseren Investoren und Kunden eine breite Anlage- und Produktpalette für Gewerbe- wie auch Wohnimmobilien – diese umfasst unsere Aktie, Fonds und Anlagestiftungen sowie Beratungsdienstleistungen.

#### **Gliederung der Berichterstattung**

Unsere zielgruppengerechte Berichterstattung 2023 besteht aus dem Onlinebericht und weiteren börsenrechtlichen Teilen als PDF-Download sowie dem gedruckten Jahresmagazin «Review 2023». Unser Nichtfinanzieller Bericht in Übereinstimmung mit den Anforderungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Artikel 964b und 964c) ist separat abrufbar.

# Einleitung

Als führendes Immobilienunternehmen der Schweiz sind wir uns der Vorbildfunktion und der Verantwortung für Mitarbeitende, Umwelt und Gesellschaft bewusst. Wert zu schaffen und nachhaltig Lebensräume zu gestalten, ist unsere Vision. Darunter verstehen wir ein umfassendes, mehrdimensionales Konzept, bei dem neben der Erfüllung finanzieller Ziele auch nichtfinanzielle Aspekte berücksichtigt werden.

## **Geschäftsmodell und Nachhaltigkeitsstrategie geschäft**

In den vergangenen drei Jahren haben wir uns auf das Kerngeschäft Immobilien konzentriert und weiter in den Ausbau des Asset Managements investiert. Immobilienanlagen sind Dreh- und Angelpunkt unseres auf zwei Säulen aufbauenden Geschäftsmodells. Der entsprechende Fokus zeigt sich auch in unserem Nachhaltigkeitsansatz, den aktualisierten wesentlichen Themen und unseren Zielen. Diese sind eng an unser Geschäftsmodell angeknüpft und decken sämtliche Verantwortlichkeiten entlang der Wertschöpfungskette von Immobilienanlagen ab. Aktuelle regulatorische Neuerungen – insbesondere die Anforderungen an die nichtfinanzielle Berichterstattung, aber auch Themen wie das neue Schweizer Datenschutzgesetz – haben wir in unsere Nachhaltigkeitsarbeit für 2023 integriert.

## **Mehrwert für alle Anspruchsgruppen**

Wir setzen uns langfristige Ziele und richten unser Geschäftsmodell und unsere Wertschöpfung an wesentlichen Themen aus. Als grösstes Immobilienunternehmen ist eine verantwortungsbewusste Geschäftsführung und eine transparente Kommunikation zentral. Unser Anspruch ist es, zu den führenden Unternehmen der Branche zu zählen, was wir durch entsprechende ESG-Ratings und die im Berichtsjahr erzielten Verbesserungen untermauern konnten. Mit Unterzeichnung der Principles for Responsible Investment sowie der Mitgliedschaft bei der Asset Management Association Switzerland von Swiss Prime Site Solutions haben wir entsprechende Grundsätze auch im Asset Management verankert.

Ebenso schätzen unsere Investoren die Möglichkeit, ihr Kapital in nachweislich nachhaltige Immobilien anzulegen. Derzeit sind rund 52% unserer Fremdfinanzierung an messbare Nachhaltigkeitsziele gekoppelt. Mit unserem umfassenden «Green Finance Framework» haben wir 2022 den Grundstein für eine mittelfristig komplett auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Finanzierung gelegt.

→ [MEHR LESEN: WESENTLICHES THEMA GOVERNANCE, 3.1 VERANTWORTUNGSVOLLE UNTERNEHMENSFÜHRUNG](#)

→ [MEHR LESEN: REVIEW IM GESCHÄFTSBERICHT](#)

Unser Kerngeschäft fokussiert auf das nachhaltige Entwickeln und Bauen im Bereich Development & Construction sowie auf eine nachhaltige Nutzung und einen nachhaltigen Betrieb im Bereich Portfolio- und Asset-Management. Neben dem bereits 2019 entwickelten CO<sub>2</sub><sup>1</sup>-Absenkpfad für die Swiss Prime Site Immobilien und dem etablierten Ziel der Klimaneutralität bis 2040, an dem wir konsequent arbeiten und über das wir kontinuierlich berichten, konnten wir im letzten Jahr die Ergebnisse im Global Real Estate Sustainability Benchmark GRESB deutlich steigern. So erreichte Swiss Prime Site Immobilien in den beiden Kategorien Standing Investment und Development jeweils fünf Sterne und zählt damit zu den führenden Teilnehmern im internationalen Branchenvergleich. Auch Swiss Prime Site Solutions beteiligte sich mit verschiedenen Produkten erfolgreich am GRESB.

→ [SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT SWISS PRIME SITE SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL \(SPSSOLUTIONS.SWISS/DIENSTLEISTUNGEN\)](#)

→ [SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT AKARA SWISS DIVERSITY PROPERTY FUND PK \(SPSSOLUTIONS.SWISS/DIENSTLEISTUNGEN\)](#)

Im Bereich des nachhaltigen Entwickelns und Bauens standen bei Swiss Prime Site Immobilien im Berichtsjahr insbesondere die Umsetzung der Zertifizierungsstrategie und der Ausbau unserer Aktivitäten im Bereich Kreislaufwirtschaft im Vordergrund. Als Mitglied von Madaster und mit verschiedenen konkreten Anwendungen in Projekten wie beispielsweise an der Müllerstrasse in Zürich oder an der Route de Meyrin in Genf bestehen verschiedene Anknüpfungspunkte. Diese untermauern und konkretisieren wir als Erstunterzeichner der Charta Kreislauforientiertes Bauen.

Im Kontext der nachhaltigen Nutzung und des Betriebs stand bei Swiss Prime Site Immobilien die Zertifizierung der Bestandsimmobilien nach BREEAM<sup>2</sup> Bestand, der Ausbau der Zusammenarbeit mit unseren Mietenden im Bereich Nachhaltigkeit mit der Implementierung der «Green Leases» in Mietverträge und der jährlichen Mieterumfrage sowie die konsequente Verfolgung unseres CO<sub>2</sub>-Absenkpfad mit dem Klimaneutralitätsziel bis 2040 im Vordergrund.

Gleichzeitig etabliert Swiss Prime Site Solutions die Nachhaltigkeitsstrategie und setzt sie in ihren Produkten parallel um.

→ [MEHR LESEN: 5.3 INVESTOR RELATIONS](#)

→ [MEHR LESEN: WESENTLICHES THEMA UMWELT, 1.1 NACHHALTIGES ENTWICKELN UND BAUEN, 1.2 NACHHALTIGKEIT IN NUTZUNG UND BETRIEB, 1.3 KREISLAUFWIRTSCHAFT](#)

→ [SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT SWISS PRIME SITE SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL \(SPSSOLUTIONS.SWISS/DIENSTLEISTUNGEN\)](#)

→ [SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT AKARA SWISS DIVERSITY PROPERTY FUND PK \(SPSSOLUTIONS.SWISS/DIENSTLEISTUNGEN\)](#)

Im Berichtsjahr haben wir die erste Mitarbeitendenumfrage mit Great Place to Work durchgeführt, an der 88% der Mitarbeitenden teilgenommen haben und in der mit hohen Zustimmungswerten eine entsprechende Zertifizierung als Great Place to Work erzielt wurde.

→ [MEHR LESEN: WESENTLICHES THEMA SOZIALES, 2.1 MITARBEITENDE](#)

Mit der im Unternehmen bereits langjährig etablierten und breit verankerten Nachhaltigkeitsstrategie erhöhen wir unsere Resilienz und wir sind überzeugt, langfristig Mehrwert für alle unsere Stakeholder, die Gesellschaft und die Umwelt zu schaffen.

<sup>1</sup> Mit CO<sub>2</sub> sind immer CO<sub>2</sub>-Äquivalente gemeint. Mehr lesen: Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen, S. 75–79.

<sup>2</sup> Building Research Establishment Environmental Assessment Method aus Grossbritannien von BRE (Building Research Establishment)

# Zahlen und Fakten zur Nachhaltigkeit

14 685

**t CO<sub>2</sub>-Emissionen**  
Immobilienportfolio, (Scope 1/2)  
Vorjahr: 13 075 t CO<sub>2</sub>

34

**% Frauenanteil in Führungspositionen**  
Vorjahr: 37%

89

**GRESB Score Standing Investments**  
Vorjahr: 85

15.2

**kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> -Emissionsintensität Immobilienportfolio, Scope 1/2/3**  
Vorjahr: 16.9 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>

87

**% zufriedene Mitarbeitende**  
Mittelfristiges Ziel: > 80%

97

**GRESB Score Development**  
Vorjahr: 88

142

**kWh/m<sup>2</sup> Energieintensität Immobilienportfolio**  
Vorjahr: 177 kWh/m<sup>2</sup>

173

**Mitarbeitende Im Kerngeschäft**

94

**% zertifizierte Flächen**  
Vorjahr: 73%

65

**% erneuerbare Energie (Immobilienportfolio)**  
Vorjahr: 56%

0.8

**% der Lohnkosten Investitionen in Aus- und Weiterbildung**  
Vorjahr: 0.7%

126

**zertifizierte Objekte**  
Vorjahr: 111

18

**Anzahl Photovoltaikanlagen**  
Vorjahr: 16

73

**% zufriedene Mietende**  
Vorjahr: 74%

993

**CHF Mio. alloziert Green Bond/Finance**

→ MEHR LESEN: BERICHTERSTATTUNG ZU DEN WESENTLICHEN THEMEN

→ MEHR LESEN: SUSTAINABILITY KEY INDICATORS UND ANHANG, EPRA-NACHHALTIGKEITSKENNZAHLEN, ISS ESG, SASB

→ SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT SWISS PRIME SITE SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL (SPSSOLUTIONS.SWISS/DIENSTLEISTUNGEN)

→ SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT AKARA SWISS DIVERSITY PROPERTY FUND PK (SPSSOLUTIONS.SWISS/DIENSTLEISTUNGEN)

# Nachhaltigkeit bei Swiss Prime Site

## 1 Nachhaltigkeitsverständnis und -ansatz im Geschäftsmodell

Unsere Vision ist es, nachhaltige Lebensräume zu schaffen, indem wir uns auf die relevanten Environment, Social und Governance (ESG)-Themen konzentrieren, die bereits im Mittelpunkt unseres Kerngeschäfts stehen. Unser Nachhaltigkeitsansatz wurde an unsere strategische Ausrichtung angepasst, um uns als führendes Schweizer Immobilienunternehmen im internationalen Vergleich an der Spitze der Nachhaltigkeit zu positionieren.

Für unser Unternehmen und unsere Mitarbeitenden bedeutet Nachhaltigkeit ein wesentliches Element und ein gemeinsames Leitmotiv für die Zusammenarbeit intern wie extern. Grundlage dafür ist die umfassende Transparenz, die im Nachhaltigkeitsbericht nach den GRI-Standards und in der Berichterstattung zu klimabezogenen Finanzrisiken und Chancen nach den TCFD<sup>1</sup>-Richtlinien genauso zum Ausdruck kommt wie neu auch in den im Rahmen der UN Principles for Responsible Investment (UN PRI) verfassten Einzelberichten zu den Gefässen des Asset Managements.

Wir sind überzeugt, dass ein langfristiger wirtschaftlicher Geschäftserfolg nur gewährleistet ist, wenn die mit der Geschäfts- und Wertschöpfungstätigkeit verbundene ökologische und gesellschaftliche Verantwortung wahrgenommen wird. Dabei wird Wertschöpfung als umfassendes, mehrdimensionales Konzept verstanden, bei dem neben der Erfüllung finanzieller Ziele auch nichtfinanzielle Aspekte berücksichtigt werden. Entsprechend sind wir bestrebt, unternehmerische Interessen unter Berücksichtigung unserer ökologischen und gesellschaftlichen Verantwortung zu verfolgen und haben Nachhaltigkeit zu einem der strategischen Schwerpunkte in der Unternehmensstrategie erklärt.

Im Fokus steht die nachhaltige Ausrichtung des Geschäftsmodells und die Nachhaltigkeitsperformance des gehaltenen Immobilienportfolios zur Vermeidung negativer Auswirkungen (direkt und indirekt), aber auch zur Schaffung positiven Impacts für das Unternehmen sowie für die Gesellschaft. In der operativen Umsetzung konkretisiert sich dies im Risikomanagement-Framework, wobei die relevanten Auswirkungen identifiziert, bewertet und daraus Massnahmen abgeleitet werden.

→ [SIEHE AUCH: REVIEW IM GESCHÄFTSBERICHT](#)

<sup>1</sup> Task Force on Climate Related Financial Disclosures

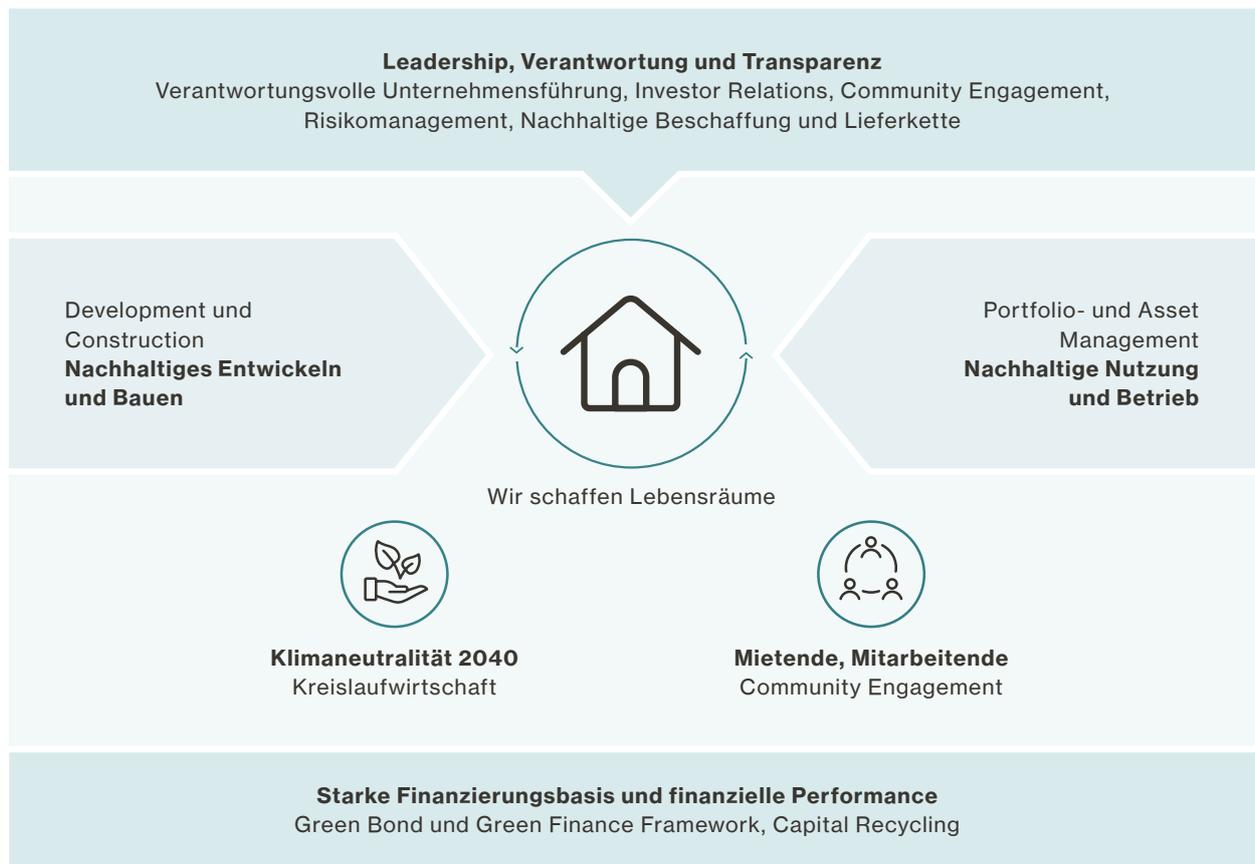
### 1.1 Nachhaltigkeit als Teil der Unternehmensstrategie

Während unsere Geschäftsbereiche aus Gründen der «Good Governance» klar voneinander getrennt operieren, sind die Tätigkeiten per se und die entsprechenden unternehmensstrategischen Ansätze analog aufgebaut. Die operativen Kernaufgaben beinhalten das produktspezifische Portfolio- und Asset-Management, das unterschiedlich stark ausgeprägte Entwicklungsgeschäft (Development), das jeweilige Kompetenzzentrum Bau (Construction) sowie die phasengerechte Vermarktung («Letting» im Bestand respektive in der Entwick-

lung). Investor Relations und Communications, Legal Support, sämtliche Funktionen im Bereich Finance und Accounting und nicht zuletzt hochspezialisierte Mitarbeitende auf den Gebieten Nachhaltigkeit, Digitalisierung und Innovation komplettieren die Tätigkeitsbereiche des Immobiliengeschäfts.

Unsere Mitarbeitenden gestalten die nachhaltige Umsetzung unserer umfassenden Nachhaltigkeitsstrategie und sind unsere wichtigsten Botschafter nach aussen. Dementsprechend legen wir besonderen Wert auf die Zufriedenheit der Mitarbeitenden und auf unsere Arbeitgebermarke im Markt.

### Strategie entlang der wesentlichen Themen



## 1.2 ESG-fokussierter Geschäftsbereich Immobilien

Unter nachhaltigem und aktivem Management im eigengehaltenen Immobilienportfolio verstehen wir den engen Austausch mit unseren Mietenden und den von uns beauftragten Dienstleistern im Bereich des Property und Facility Managements, aber auch in allen anderen zwischengeschalteten Funktionen, um unseren Kunden bestmögliche Services in und um die von uns betreuten Liegenschaften und Areale zukommen zu lassen. Primäre Aufgabe des Asset Managements ist die Planung und Steuerung der Liegenschaftserträge, der Investitionen in den Unterhalt und in die Erneuerung sowie die Reduktion der Betriebskosten und des Leerstands mittels Objektstrategie. Für uns sind Mietende das zentrale Kundensegment, und deshalb sind Kommunikation, Interaktion und Zusammenarbeit mit Kunden für uns ein wesentlicher Erfolgsfaktor, wobei deren Zufriedenheit sowie Gesundheit und Sicherheit im Zentrum stehen.

Nachhaltigkeitsbezogene Themen können besonders erfolgreich zusammen mit den Kunden umgesetzt werden. Gemeinsame Ziele und Initiativen werden im Kontext von «Green Leases» oder auch im Rahmen aller für BREEAM-Zertifizierungen vorgesehenen Bestandesliegenschaften erarbeitet und verbindlich festgelegt.

→ MEHR LESEN: WESENTLICHES THEMA UMWELT, 1.2 NACHHALTIGKEIT IN NUTZUNG UND BETRIEB

Ziel ist es, umweltfreundliche und langfristig nutzbare Gebäude und Infrastrukturen zu schaffen, die Nutzung erneuerbarer Energien auszubauen und Klimaneutralität im Betrieb bis 2040 zu erreichen, dies nicht zuletzt auch unter Berücksichtigung sämtlicher Potenziale in Zusammenhang mit der Kreislaufwirtschaft.

## 1.3 ESG-fokussiertes Entwicklungsgeschäft

Wesentliches Differenzierungsmerkmal unserer Unternehmensstrategie ist das langjährig etablierte Entwicklungsgeschäft im Geschäftsbereich Immobilien. Darunter verstehen wir die Produktentwicklung, Bestellung, Planung und Realisierung von grossen und komplexen Neubau- und Re-Development-Projekten.

Während die Zertifizierungsstrategie für die Bestandesliegenschaften primär auf ein Gebäudelabel und dessen kontinuierliche Rezertifizierung fokussiert, erfolgen im Entwicklungsgeschäft die einzelnen Prozessschritte entlang des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS), wobei das bei Fertigstellung zu erreichende Gebäudelabel nebst SNBS auch Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft SGNI<sup>1</sup>, Minergie, Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) etc. objekt- oder nutzerspezifisch definiert wird. Die damit noch höheren Anforderungen entsprechenden Investitionen stehen im Einklang mit dem Green Finance Framework und qualifizieren für die entsprechende Fremdfinanzierung.

Ziel ist es, die grössten Investitionen unserer Geschäftsbereiche in allen Belangen in puncto Nachhaltigkeit nach den höchsten und innovativsten Kriterien und Standards zu tätigen, wobei das aktive Stakeholder-Management, die Anwendung der Prinzipien der Kreislaufwirtschaft und die entsprechend konsequente Umsetzung mit den Planungs- und Realisierungspartnern im Vordergrund stehen. Nebst den hohen Anforderungen im Hinblick auf ein marktfähiges und innovatives Produkt gilt es insbesondere auch der nachhaltigen Beschaffung sowie den Sicherheits- und Gesundheitsaspekten auf der Baustelle und in der Lieferkette Sorge zu tragen.

<sup>1</sup> www.sgni.ch

#### 1.4 ESG-fokussierter Geschäftsbereich Asset Management

Die im Geschäftsbereich Asset Managements tätigen Mitarbeitenden verfolgen und erfüllen dieselben vorgenannten Aufgaben. Aufgrund der FINMA-Regulierung der Fondsprodukte sowie der Mandatierung in Form eines Managementvertrages gegenüber den jeweiligen Anlagegefässen, wie beispielsweise der Swiss Prime Anlagestiftung, tragen sie eine besondere Verantwortung gegenüber ihren direkten Auftraggebern und pflegen insofern eine «doppelte Kundenbeziehung».

Das flexible Dienstleistungsmodell bietet unseren investorenseitigen Kunden Expertise in der langjährigen treuhänderischen Führung und Steuerung ihres Immobilienportfolios sowie projektbasierte strategische Beratung in den Themengebieten der Wirtschaftlichkeitsanalyse, der Entwicklung von Objektstrategien und des Outsourcings. Zudem erbringt das Real Estate Services Team massgeschneiderte Mandatsdienstleistungen für von Investoren direkt gehaltene Immobilien.

Ziel ist es, die uns als unabhängigem Asset Manager übertragenen Mandate in Einklang mit unseren gruppenweiten Nachhaltigkeitszielen und nach den UN PRI zu betreuen und dabei den Fokus auf Cashflow-Rendite, Risk Management und Compliance nicht aus den Augen zu verlieren. Anlegerinnen und Anlegern bieten wir mit unserer Strategie die Chance, eine direkte und weitreichende Wirkung im Umweltschutz zu erzielen und auf nachhaltige Investitionen zu setzen.

#### 1.5 Nachhaltigkeit als Innovationstreiber

Wir setzen auf kontinuierliche Unternehmensentwicklung durch interne Wissenserweiterung sowie einen Open Innovation-Ansatz, um immaterielle Werte, Kultur, Know-how und Technologien nicht zuletzt auch im Kontext der Nachhaltigkeit gewinnbringend einzusetzen. Gesellschaftliche, wissenschaftliche, technologische und ökologische Entwicklungen und Trends werden analysiert und entsprechende Erkenntnisse für unser Kerngeschäft berücksichtigt. So werden beispielsweise bei Bestandsimmobilien und in Entwicklungsprojekten regelmässig innovative Lösungen wie nachhaltige Materialien oder digitale Services, die dem strukturierten Innovationsscreening entspringen, zur Verbesserung der Mieterzufriedenheit angewandt. Um für unser Geschäftsmodell relevante Innovationen identifizieren zu können, führen wir regelmässig Innovationsworkshops und Accelerator-Programme zusammen mit Startup-Unternehmen durch. Bei Letzteren kooperieren wir mit aufstrebenden Technologie- und Innovationsfirmen und erhalten so frühen Zugang zu marktverändernden Konzepten und neuen Geschäftsmodellen, mithilfe derer die eigene Wertschöpfung stetig verbessert werden kann. Der Fokus liegt dabei auf Start-ups aus den Bereichen Prop-Tech, Clean-Tech, Construction-Tech und fallweise auch Enterprise-Tech.

Im Rahmen des Innovationsmanagements befassen wir uns mit disruptiven Megatrends wie dem Klima- und Wertewandel, den Auswirkungen von Future of Work, der Kreislaufwirtschaft und der Energiewende/Dekarbonisierung. Wir nutzen die Kompetenzen unserer Mitarbeitenden aus verschiedenen Fachbereichen, um nutzerzentrierte Dienstleistungen zu entwickeln, die zur Lösung gesellschaftlicher, ökologischer und ökonomischer Herausforderungen beitragen können.

→ [SIEHE AUCH: INNOVATION BEI SWISS PRIME SITE \(SPS.SWISS/INNOVATION\)](#)

→ [SIEHE AUCH: ACCELERATOR-WORKSHOP MIT VENTURELAB \(VENTURELAB.SWISS/SWISS-PRIME-SITE-STARTUP-CLEANTECH-ACCELERATOR-PROGRAMME-STARTUPS-DRIVING-TOWARDS-NET-ZERO\)](#)

## 2 Nachhaltigkeitsroadmap und -ziele

Unsere Nachhaltigkeitsroadmap mit definierten Nachhaltigkeitszielen und Massnahmen orientiert sich an fünf besonders wesentlichen Fokusthemen:

- Leadership, Verantwortung und Transparenz
- Mitarbeitende
- Mietende
- Nachhaltiges Entwickeln und Bauen
- Nachhaltige Nutzung und Betrieb

Diese sind in unserer Strategie integriert und haben einen engen Bezug zu den wesentlichen Themen mit höchster Priorität.

→ [MEHR LESEN: NACHHALTIGKEIT BEI SWISS PRIME SITE, 4 WESENTLICHKEIT](#)

Fortschritte werden entlang der beschriebenen Zielgrössen laufend überwacht. Sofern die Zielsetzungen Stakeholdergruppen betreffen, wird ein kontinuierlicher Dialog gepflegt. Im Rahmen des Businessplans und des Budgetierungsprozesses werden die Ziele und die dazugehörigen Messgrössen auf die einzelnen Geschäftsbereiche heruntergebrochen. Die Geschäftsbereiche können dabei zusätzliche Ziele und Massnahmen definieren.

Unsere Ambitionen und Fortschritte können der beschriebenen Nachhaltigkeitsroadmap und entlang der Berichterstattung zu den wesentlichen Themen entnommen werden.

### Klimatransitionsplan als Roadmap zum Klimaschutz

Seit 2019 veröffentlichen wir einen Bericht gemäss den Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) und erklären, wie wir mit Klimarisiken und -chancen umgehen und die Governance und das Risikomanagement zu Klimabelangen nach und nach verstärkt haben. Zudem haben wir als eines der ersten Immobilienunternehmen der Schweiz bereits 2019 einen Absenkpfad für die betrieblichen CO<sub>2</sub>-Emissionen «operational carbon» unseres eigenen Immobilienportfolios festgelegt, der im Einklang mit den Zielen des Pariser Klimaabkommens und der Energiestrategie 2050 des Bundes steht und auf eine Klimaneutralität bis ins Jahr 2040 zielt. Dieser Ansatz wurde schrittweise auch auf alle im Asset Management betreuten, fremdfinanzierten Immobilienportfolios übertragen. Im Sinne unserer Umweltpolitik und unseres Ansatzes zur Förderung kreislaufoptimierten Bauens sind wir zudem daran, auch die vor- und nachgelagerten Scope-3-Emissionen in unseren Entwicklungsprojekten zu erfassen, zugehörige Ziele für Treibhausgasemissionen in der Erstellung «embodied carbon» zu setzen und entsprechende Reduktionsmassnahmen zu planen. Alle diese Massnahmen sind Teil unseres umfassenden Klimatransitionsplans in Richtung einer kohlenstoffarmen Wirtschaft («low-carbon economy»). Mit dem Klimatransitionsplan erfüllen wir auch die in der Schweiz geltenden gesetzlichen Anforderungen an die Klimaberichterstattung grosser Publikumsgesellschaften.

## ESG-Roadmap und Ziele

Unser Anspruch	Unsere Ambition / unser Ziel	Jahr
<b>Leadership, Verantwortung und Transparenz</b>		
Eine verantwortungsvolle Unternehmensführung erfordert die Berücksichtigung der Kriterien entlang von ESG. Wir orientieren uns entsprechend an den für uns relevanten ESG-Ratings.	<b>Wir wollen zu den führenden Unternehmen der Branche zählen.</b>	laufend
<b>Mitarbeitende</b>		
Wir streben eine hohe Zufriedenheit der Mitarbeitenden an und investieren in die Arbeitgebermarke von Swiss Prime Site.	<b>Gesamtzufriedenheit &gt; 80%</b>	2025
<b>Mietende</b>		
Die Mietenden sowie alle Aspekte der Kommunikation, Interaktion und Zusammenarbeit stehen im Zentrum. Mieterzufriedenheit sowie Gesundheit und Sicherheit besitzen einen besonders hohen Stellenwert. <sup>1</sup>	<b>Gesamtzufriedenheit &gt; 80%</b>	2025
Wir entwickeln Nachhaltigkeitsziele und setzen diese eng mit unseren Partnern und Mietenden um. <sup>1</sup>	<b>&gt; 50% unserer Mietverträge sind Green Leases.</b>	2023
<b>Nachhaltiges Entwickeln und Bauen</b>		
Wir schaffen und gestalten Lebensraum durch die Entwicklung von nahen, nutzerorientierten und nachgefragten Immobilienprodukten. <sup>1</sup>	<b>Wir wollen zu den führenden Unternehmen im GRESB Development Benchmark zählen und streben 5 Sterne an.</b>	2025
Wir berücksichtigen Nachhaltigkeitsaspekte in allen Entwicklungsprojekten umfassend. <sup>1</sup>	<b>100% unserer Entwicklungsprojekte (in Bau) werden mit einem Nachhaltigkeitszertifikat (Erstellung) entwickelt.</b>	2024
Wir fördern die Kreislaufwirtschaft aktiv.	<b>Anteil nicht erneuerbarer Primärrohstoffe in Entwicklungsprojekten auf 50% der Gesamtmasse reduzieren.</b>	2030
Wir reduzieren die grauen Treibhausgasemissionen (Erstellung) kontinuierlich. <sup>1</sup>	<b>Zielwert gemäss SNBS-Kriterium «Treibhausgasemissionen Erstellung» mit Note 5 bei Entwicklungsprojekten.</b>	2030
<b>Nachhaltige Nutzung und Betrieb</b>		
Wir investieren in erstklassige Bestandsimmobilien und Immobilienprojekte an Prime-Lagen und managen unser Portfolio aktiv sowie unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten. <sup>1</sup>	<b>Wir wollen zu den führenden Unternehmen im GRESB Standing Investment Benchmark zählen und streben 5 Sterne an.</b>	2025
Wir messen und steigern die ESG-Performance unserer Immobilien anhand von Nachhaltigkeitszertifizierungen (Bestand). <sup>1</sup>	<b>100% Zertifizierung des zertifizierbaren Immobilienbestands sowie Integration der Massnahmen zur Steigerung der ESG-Performance in Objektstrategien.</b>	2023
Wir reduzieren unsere Treibhausgasemissionen im Betrieb und streben Klimaneutralität 2040 an. <sup>1</sup>	<b>50% bis 2030 gegenüber 2019 Klimaneutralität bis 2040</b>	2030 2040
Wir erhöhen den Anteil erneuerbare Energie im Portfolio. <sup>1</sup>	<b>&gt; 50% bis 2030 und &gt; 80% bis 2040 gegenüber 2019</b>	2030 2040
Wir reduzieren unseren spezifischen Energieverbrauch kontinuierlich. <sup>1</sup>	<b>15% gegenüber 2019</b>	2030
Wir reduzieren unseren Wasserverbrauch kontinuierlich. <sup>1</sup>	<b>5% gegenüber 2019</b>	2025

<sup>1</sup> Swiss Prime Site Immobilien

Status	Fortschritt 2023	Schwerpunkte 2024	Messgrösse
●	<b>Verbesserung MSCI auf AA Verbesserung ISS ESG auf C «Prime» Verbesserung Sustainalytics «Low Risk» Rating PRI (Investment Manager) mit 3 und 5 Sternen (siehe S. 22)</b>	Fortführung und Ausbau der Integration von Nachhaltigkeitsaspekten und Präzisierung der Berichterstattung	MSCI-Rating ISS ESG-Rating Sustainalytics-Rating PRI-Rating (Investment Manager)
●	<b>Ergebnis MA-Umfrage bei 87%</b>	Massnahmenumsetzung; Mitarbeitendenumfrage durchführen	Wert zur allgemeinen Zufriedenheit aus MA-Umfrage
●	<b>Die Mieterumfrage zeigt eine Gesamtzufriedenheit von 73%</b>	Massnahmenumsetzung; Mieterumfrage durchführen	Gesamtzufriedenheit aus Mieterumfrage
●	<b>Bei &gt; 55% der Mietfläche besteht ein Einverständnis zu Green Leases zwischen Mieter und Eigentümer</b>	Weiterführung Roll-out und Institutionalisierung der Umsetzung	Anteil Mietfläche mit Green Lease-Komponenten
●	<b>GRESB 5-Sterne-Rating und Leader der Peer Group (siehe S. 26)</b>	GRESB-Teilnahme 2024	GRESB Score Development
●	<b>83% der laufenden Bauprojekte streben eine Nachhaltigkeitszertifizierung an.</b>	Zertifizierung in Entwicklungsprojekten umsetzen	Anteil Entwicklungsprojekte (Anzahl) mit Nachhaltigkeitszertifizierung (im Bau)
●	<b>Unterzeichnung der Charta Kreislauforientiertes Bauen und erster Workshop mit Charta-Community zur Entwicklung der Grundlagen für die Messbarkeit</b>	Entwicklung Aktionsplan und Messgrössen für ausgewählte Entwicklungsprojekte; Beteiligung an der Charta-Community	In Entwicklung
●	<b>Erste Projekte mit Kennwerten</b>	Ausbau der Transparenz zu Scope 3-«Erstellung»; Sicherstellen der Zielwerte in laufenden Entwicklungsprojekten	KPI/Grenzwert aus SNBS-/SGNI Zertifizierung zu Emissionen-«Erstellung» für Entwicklungen (kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> a)
●	<b>GRESB 5-Sterne-Rating (siehe S. 32)</b>	GRESB-Teilnahme 2024	GRESB Score Standing Investment
●	<b>94% der Liegenschaften wurden bereits mit einem nachhaltigen Gebäudelabel zertifiziert. Bei 6% erfolgt die Zertifizierung mit bzw. nach Abschluss des Bauprojektes Ausblick; Steigerung Level</b>	Konsequente Weiterführung der Zertifizierung im Bestand und in laufenden Bauprojekten; Umsetzung der Massnahmen zur Steigerung des Zertifizierungslevels; Konzeption Rezertifizierung	Anteil der Fläche in % der Gesamtfläche mit Nachhaltigkeitszertifikat
●	<b>Reduktion um 29% gegenüber 2019, vgl. Kapitel Nachhaltige Nutzung und Betrieb</b>	Massnahmen zum Ersatz fossiler Energieträger gemäss CO <sub>2</sub> -Absenkpfad umsetzen	kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> im Portfolio gegenüber 2019 (%)
●	<b>Aktuell sind 65% am Energiebedarf über erneuerbare Energie gedeckt.</b>	Beschaffung erneuerbarer Energie ausbauen und Umsetzung Green Lease-Komponenten weiterführen	Anteil erneuerbare Energie am Gesamtenergiebedarf in %
●	<b>Gegenüber dem Vorjahr konnte der spezifische Energieverbrauch um 20% und gegenüber 2019 um 13% auf 142 kWh/m<sup>2</sup> reduziert werden.</b>	Energetische Sanierungen gemäss Planung umsetzen; Betrieboptimierung weiterführen	Reduktion kWh/m <sup>2</sup> im Portfolio gegenüber 2019 (%)
●	<b>Gegenüber dem Vorjahr ist der Wasserverbrauch um 4.5% gestiegen und konnte gegenüber 2019 um 18.2% auf 699 932 m<sup>3</sup> reduziert werden.</b>	Betrieboptimierung weiterführen; Einbau von wassersparenden Sanitärinstallationen	Reduktion im Portfolio gegenüber 2019 (%)

- ongoing
- erreicht

### 3 Organisation

Unsere Governance-Struktur ist auf unser Geschäftsmodell mit den zwei Säulen Immobilien und Asset Management ausgerichtet. Die Nachhaltigkeit ist dabei organisatorisch in verschiedenen Ausschüssen und Funktionen verankert, wobei der Verwaltungsrat die oberste Entscheidungsinstanz bildet.

Die Aufgaben, Pflichten und Kompetenzen des Nachhaltigkeitsausschusses (Sustainability Committee), bestehend aus mindestens zwei Verwaltungsratsmitgliedern, sind in einem separaten Reglement festgehalten. Der Ausschuss behandelt alle Verwaltungsratsgeschäfte im Kontext der nachhaltigen Geschäftsführung und zeichnet insbesondere für die Nachhaltigkeitsstrategie (Prinzipien, Ziele und Initiativen), das Management von klimarelevanten Chancen und Risiken, die Governance zur Nachhaltigkeit sowie für die nichtfinanzielle Berichterstattung (inkl. Berichterstattung zu Klimarisiken) verantwortlich. Der Nachhaltigkeitsausschuss stellt im Verwaltungsrat notwendige Anträge.

Der Verwaltungsrat verfügt ausserdem über den Prüfungsausschuss als ständigen Ausschuss, welcher im Bereich der nichtfinanziellen Berichterstattung insbesondere Umweltkennzahlen und Prüfungsaspekte im Kontext der Limited Assurance mitbehandelt. Der Ausschuss stellt im Verwaltungsrat notwendige Anträge hinsichtlich der ESG-Berichterstattung und berichtet zu entsprechenden Kennzahlen sowie zum internen Kontrollsystem in Zusammenhang mit Klimarisiken oder Drittparteirisiken wie beispielsweise Sorgfaltspflichten hinsichtlich Kinderarbeit oder Konfliktmineralien.

Die Gruppenleitung ist für die operative Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie verantwortlich. Unterstützt wird sie durch den Head Group Sustainability, der direkt an die Gruppenleitung berichtet. Der Head Group Sustainability trägt entscheidend dazu bei, dass nichtfinanzielle Erfolgsfaktoren und Risiken in unserem Geschäftsmodell berücksichtigt werden.

Im Geschäftsbereich Asset Management wird der Head Group Sustainability durch eine dezidierte Funktion unterstützt. Diese ist für die Integration und Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie in den jeweiligen Immobilienprodukten verantwortlich und stellt sicher, dass die mit der FINMA-Lizenz an die Fondsleitung übertragenen spezifischen Anforderungen eingehalten werden. In enger Zusammenarbeit mit den jeweiligen Geschäftsleitungen, Linienverantwortlichen, allen relevanten internen wie auch extern beigezogenen Spezialisten wird mit dieser Organisation die Verankerung und erfolgreiche Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie im gesamten Unternehmen sichergestellt.

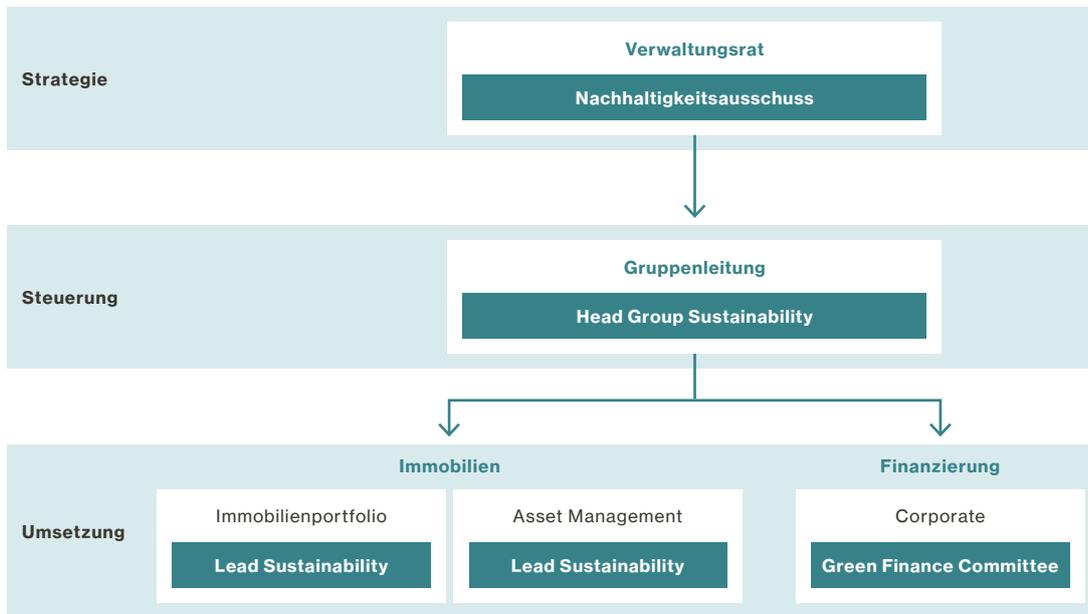
In Zusammenhang mit der Einführung des Green Bond Frameworks (2020) und dem weiterentwickelten Green Finance Framework (2022) wurde das Green Finance Committee, bestehend aus Mitgliedern der Gruppenleitung und des Managements, etabliert. In enger Abstimmung zwischen verschiedenen operativen Einheiten ist das Committee für die Evaluation des Projektportfolios, die Zuteilung sowie das Controlling und Reporting der Mittel verantwortlich.

→ [SIEHE AUCH: SWISS PRIME SITE CORPORATE GOVERNANCE BERICHT 2023](#)

→ [SIEHE AUCH: SWISS PRIME SITE VERGÜTUNGSBERICHT 2023](#)

→ [SIEHE AUCH: SWISS PRIME SITE GREEN FINANCE REPORT 2023](#)

### Integration von Nachhaltigkeit in unsere Unternehmensführung



## 4 Wesentlichkeit

Wir überprüfen regelmässig, welche Themen für die langfristige, nachhaltige Entwicklung des Unternehmens von zentraler Bedeutung sind. Die Aktualisierung der Wesentlichkeitsanalyse im Berichtsjahr hatte zum Ziel, das auf zwei Säulen fokussierte Geschäftsmodell adäquat abzubilden. Die Analyse basiert einerseits auf den zentralen Elementen der Unternehmensstrategie und der langfristigen Planung und andererseits auf umfassenden Stakeholderumfragen.

### 4.1 Wesentlichkeitsanalyse

Im Rahmen einer Kontextanalyse haben wir zwölf relevante Themenfelder aus den Kategorien Wirtschaft, Soziales, Umwelt und Governance identifiziert. Unsere Wesentlichkeitsanalyse wurde nach dem Prinzip der doppelten Wesentlichkeit umgesetzt. Die relevanten Stakeholdergruppen beurteilten in einer Umfrage die Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit auf Umwelt, Gesellschaft und/oder Wirtschaft. Dabei wurden die Rückmeldungen von insgesamt 34 Finanzakteuren (Gewichtung 25%), Mietenden (Gewichtung 25%), Mitarbeitenden (Gewichtung 25%), Dienstleistern (Gewichtung 12.5%) und Medienvertretenden/Anderen (Gewichtung 12.5%) berücksichtigt. Unsere Gruppenleitung beurteilte die Relevanz der entsprechenden Themen in Bezug auf unseren Geschäftserfolg. Die resultierende Wesentlichkeitsmatrix wurde vom Management und vom Verwaltungsrat validiert.

### 4.2 Wesentliche Themen

Die Wesentlichkeitsmatrix fasst alle Themen sowie Ergebnisse der doppelten Wesentlichkeitsanalyse in einer Grafik zusammen.

In der Matrix können sowohl wesentliche Themen identifiziert werden, bei denen die Auswirkungen auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft überwiegen (Themen über der Diagonale), als auch solche Themen, bei denen die Auswirkungen auf den Geschäftserfolg überwiegen (unterhalb der Diagonale). Bei den Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit spielen Umwelt- und Governance-Themen eine zentralere Rolle und bei der Relevanz für unseren Geschäftserfolg stehen Finanzthemen sowie die Mitarbeitenden, Mietenden sowie Kunden im Vordergrund. Die wesentlichen Themen bilden die Basis für die Nachhaltigkeitsstrategie und Strukturierung des vorliegenden Nachhaltigkeitsberichts.

**Wesentlichkeitsmatrix**



Die Wesentlichkeitsanalyse identifiziert wesentliche Themen aus den Feldern Ökologie (E), Soziales (S) und Governance (G) sowie Wirtschaftlichkeit. Erstere ESG-Themenfelder sowie Investor Relations werden im Nachhaltigkeitsbericht behandelt. Andere wirtschaftliche Themen werden im Review-Teil des Geschäftsberichts behandelt.

## 5 Stakeholder-Management

### 5.1 Anspruchsgruppen

Als börsenkotierte Gesellschaft bilden Aktionäre, Analysten sowie Investoren und Regulierungsbehörden, welche im Kontext unserer Dienstleistungen im Asset Management stehen, zentrale Stakeholdergruppen.

Im Kerngeschäft stehen unsere Mitarbeitenden sowie unsere Endkunden – insbesondere Mietende und Mietinteressenten – im Fokus.

Entlang des Lebenszyklus der Immobilien spielen, abhängig von der jeweiligen Phase, verschiedene weitere Anspruchsgruppen wichtige Rollen, wie zum Beispiel Planer oder auch Politiker, Branchenverbände, Behörden und Anwohnende in Entwicklungsprojekten sowie Lieferanten und weitere Partner, die im Bau und Betrieb besonders wichtig sind. Entsprechend investieren wir bedeutende Ressourcen in die Pflege dieser Beziehungen. Nachfolgend sind unsere Stakeholder, die Formen des Austauschs sowie ihre wichtigsten Anliegen – zusätzlich differenziert für die Geschäftsbereiche – aufgeführt.

### 5.2 Stakeholderdialog

Unser seit 2017 zum vierten Mal durchgeführter Stakeholderdialog fand mit rund 30 Teilnehmenden im Prime Tower in Zürich statt. Repräsentanten von Seiten Mietende, Investoren, Finanzakteure sowie Geschäftspartner trafen auf unseren Verwaltungsratspräsidenten sowie eine weitere Vertreterin des Verwaltungsrats, unseren CEO sowie eine breite Präsenz aus unserem Management. Ein Gastreferat zum Thema nachhaltige Entwicklungen von Anna Stünzi, Forscherin und Editorin, diente als Inspiration und führte in das Thema ein. Unser CEO und Head Group Sustainability fassten den Stand der Nachhaltigkeit aus Sicht des Managements zusammen und lieferten den Kontext für die Diskussion.

→ [SIEHE AUCH: STAKEHOLDER \(SPS.SWISS/STAKEHOLDER\)](#)

### Swiss Prime Site-Gruppe

Wichtigste Stakeholder	Formen des Austauschs und der Information	Wichtigste Anliegen
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aktionäre und weitere Investoren</li> <li>- Analysten</li> <li>- Stimmrechtsberater</li> <li>- Mitarbeitende</li> <li>- Medien</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Halbjährliche Berichterstattung (inkl. Kurzbericht)</li> <li>- Halbjährliche Bilanzmedienkonferenzen</li> <li>- Konferenzen und Roadshows für Investoren und Analysten</li> <li>- Regelmässige Gespräche mit Analysten und Stimmrechtsberatern durch Verwaltungsrat, Gruppenleitung und Investor Relations</li> <li>- Jährlicher Investorentag (Capital Markets Day)</li> <li>- Jährliche Generalversammlung</li> <li>- Website und Social-Media-Kanäle</li> <li>- Mitarbeitendenumfrage</li> <li>- Mieterumfrage</li> <li>- Wesentlichkeitsumfrage</li> <li>- Stakeholderdialog</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschäftsgang</li> <li>- Aktuelle Entwicklungen</li> <li>- Strategie</li> <li>- ESG-Performance</li> </ul>

### Stakeholder Swiss Prime Site Immobilien

Wichtigste Stakeholder	Formen des Austauschs und der Information	Wichtigste Anliegen
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mietende und Mietinteressenten</li> <li>- Bauprojektbeteiligte</li> <li>- Behörden</li> <li>- Ortsansässige Stakeholder (Anwohnende, Vereine, politische Vertreter)</li> <li>- Lieferanten und Geschäftspartner</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Regelmässiger Austausch mit Mietenden und Mietinteressenten</li> <li>- Objektspezifische Informationsveranstaltungen und Besuchstouren</li> <li>- Umfragen zu Standortpräferenzen, Flächenbedarf, Bezugsterminen oder zu spezifischen Anforderungen an den Mieterausbau</li> <li>- Zufriedenheitsumfrage</li> <li>- Regelmässige Gespräche</li> <li>- Stakeholderdialog</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächenangebot und Angebote rund um Liegenschaften</li> <li>- Nachhaltige Bauweise und entsprechende Zertifikate</li> <li>- Berücksichtigung lokaler Gegebenheiten rund um Entwicklungsprojekte</li> </ul>

### Stakeholder Swiss Prime Site Solutions

Wichtigste Stakeholder	Formen des Austauschs und der Information	Wichtigste Anliegen
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mandatsgeber</li> <li>- Investoren/Pensionskassen</li> <li>- Aufsichtsbehörden</li> <li>- Mietende und Mietinteressenten</li> <li>- Ortsansässige Stakeholder (Anwohnende, Vereine, politische Vertreter)</li> <li>- Lieferanten und Geschäftspartner</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Austausch mit der Geschäftsführung</li> <li>- Monatlicher Austausch mit dem Stiftungsrat</li> <li>- Events, Roadshows und individuelle Portfoliomeetings</li> <li>- Jährliche Anlegerversammlung</li> <li>- Jährliche Berichterstattung</li> <li>- Website und Social-Media-Kanäle</li> <li>- Regelmässiger Austausch mit Mietenden und Mietinteressenten</li> <li>- Objektspezifische Informationsveranstaltungen und Besuchstouren</li> <li>- Umfragen zu Standortpräferenzen, Flächenbedarf, Bezugsterminen oder zu spezifischen Anforderungen an den Mieterausbau</li> <li>- Zufriedenheitsumfrage</li> <li>- Regelmässige Gespräche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Swiss Prime Anlagestiftung</li> <li>- Investitionsentscheide</li> <li>- Dienstleistungsangebot</li> <li>- Projektentwicklungen und Akquisitionen</li> <li>- Unternehmensorganisation</li> <li>- Kompetenz der Schlüsselpersonen</li> <li>- Flächenangebot und Angebote rund um Liegenschaften</li> <li>- Nachhaltige Bauweise und entsprechende Zertifikate</li> <li>- Berücksichtigung lokaler Gegebenheiten rund um Entwicklungsprojekte</li> </ul>

### 5.3 Investor Relations

Wir sind das grösste Immobilienunternehmen der Schweiz und greifen auf den heimischen und internationalen Kapitalmarkt zu, um unsere Investitionen zu finanzieren – sei es mit Eigen- oder Fremdkapital. Hierbei ist eine hohe Attraktivität für Investoren von fundamentaler Bedeutung, und dabei wird der Bezug zur Nachhaltigkeit im Geschäftsmodell immer wichtiger.

Der Bereich Investor Relations umfasst für uns die Kommunikation und Interaktion mit sämtlichen Kapitalmarktteilnehmenden: Aktionären, Fonds- und allgemeinen Investoren, Stimmrechtsberatern, Aktien- und Kreditanalysten sowie auch mit den Medien generell.

Übergeordnet folgen wir in der Swiss Prime Site-Gruppe als börsenkotiertes Unternehmen den hohen Standards der Börse SIX Swiss Exchange sowie internationalen Best Practices in Bezug auf Berichterstattung, Governance und Nachhaltigkeit. Wir zielen auf eine breite Investorenbasis und Abdeckung von Analysen ab und pflegen dabei einen sehr aktiven und kontinuierlichen Austausch an Konferenzen und in Einzelgesprächen.

Swiss Prime Site Solutions bietet mit Fondsprodukten, Anlagestiftungen sowie Beratungsdienstleistungen vielseitige Anlagelösungen für Immobilien an und ist dabei von der FINMA als Fondsleitung lizenziert. Insbesondere im eigenständigen Vertrieb der Anlagelösungen ist für sie Transparenz von fundamentaler Bedeutung. Sie ist durch das Finanzdienstleistungsgesetz (FIDLEG) zusätzlich reguliert. Die einzelnen Vertriebsmitarbeitenden sowie die Geschäftsleitung von Swiss Prime Site Solutions sind dabei, genauso wie die börsenkotierte Gruppe, in einem sehr aktiven und regelmässigen Austausch mit den Anlegern und ihren Vertretern.

### Ratings und Benchmarks

#### ESG-Ratings



AA (Skala: AAA bis CCC)



C «Prime» (Skala: A+ bis D-)



A- (Skala: A+ bis D-)



Low Risk

#### Immobilien-Assessment



\*\*\*\*\* 2023

5 Stars (Standing Investments)

5 Stars (Development)

#### Investment-Assessment



3/5 Stars (Policy, Governance and Strategy)

3/5 Stars (Real Estate)

5/5 Stars (Confidence-building Measures)

#### Unternehmenskultur



Great Place to Work

## 6 Bezug zu den Entwicklungszielen der Vereinten Nationen

Die 17 Entwicklungsziele der vereinten Nationen (UN SDGs) nutzen wir als Bezugssystem, um unser Engagement in den Kontext der globalen nachhaltigen Entwicklung einzubetten. Der Fokus liegt auf fünf Zielen, zu deren Entwicklung wir durch die Wahrnehmung unserer Verantwortung massgeblich beitragen können. Besondere Relevanz für uns besitzen die SDGs 11 und 13.

SDG	Bezug zu Swiss Prime Site
 <p>4 HOCHWERTIGE BILDUNG</p>	<p><b>Bezug zum SDG 4: Höchwertige Bildung</b></p> <p>Zentraler Erfolgsfaktor von Swiss Prime Site und Grundlage jeglicher Weiterentwicklung des Unternehmens sind die Mitarbeitenden. Durch finanzielle und zeitliche Investitionen in die Weiterentwicklung der Mitarbeitenden lassen sich Motivation, Know-how und Innovationsgeist auf breiter Front steigern.</p> <p>→ WESENTLICHES THEMA SOZIALES, 2.1 MITARBEITENDE</p>
 <p>11 NACHHALTIGE STÄDTE UND GEMEINDEN</p>	<p><b>Bezug zum SDG 11: Nachhaltige Städte und Gemeinden</b></p> <p>Swiss Prime Site schafft attraktive, nachhaltige und flexible Lebensräume, die Teil der Stadt und der Quartierentwicklung sind, und sieht in diesem Zusammenhang ihre Verantwortung besonders im nachhaltigen Siedlungs- und Städtebau, ganz im Sinne von Ziel Nr. 11 «Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig machen». Als sinnvollen Orientierungsrahmen zur Verdeutlichung dieses Engagements sieht Swiss Prime Site den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS).</p> <p>→ WESENTLICHES THEMA UMWELT, 1.1 NACHHALTIGES ENTWICKELN UND BAUEN UND 1.2 NACHHALTIGKEIT IN NUTZUNG UND BETRIEB</p>
 <p>12 NACHHALTIGE/R KONSUM UND PRODUKTION</p>	<p><b>Bezug zum SDG 12: Nachhaltige/r Konsum und Produktion</b></p> <p>Aufgrund ihres Geschäftsmodells sieht sich Swiss Prime Site in der Lage – und auch in der Verantwortung –, über die gesamte Immobilienwertschöpfungskette Nachhaltigkeit zu fördern und einen Beitrag zum SDG 12 «Nachhaltige/r Konsum und Produktion» zu leisten. Das Thema Kreislaufwirtschaft gewinnt stetig an Bedeutung.</p> <p>→ WESENTLICHES THEMA UMWELT, 1.3 KREISLAUFWIRTSCHAFT</p>
 <p>13 MASSNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ</p>	<p><b>Bezug zum SDG 13: Massnahmen zum Klimaschutz</b></p> <p>Swiss Prime Site ist sich der Verantwortung im Bereich Klimaschutz (SDG 13) bewusst und setzt sich seit geraumer Zeit dafür ein, ihren Beitrag zum 1.5-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens sowie zum Schweizer Netto-Null-Ziel des Bundesrats für 2050 leisten zu können.</p> <p>→ WESENTLICHES THEMA UMWELT, 1.1 NACHHALTIGES ENTWICKELN UND BAUEN UND 1.2 NACHHALTIGKEIT IN NUTZUNG UND BETRIEB</p>
 <p>17 PARTNERSCHAFTEN ZUR ERREICHUNG DER ZIELE</p>	<p><b>Bezug zum SDG 17: Partnerschaften zur Erreichung der Ziele</b></p> <p>Nicht nur der Klimaschutz, sondern auch die Kreislaufwirtschaft erfordert ein Umdenken über etablierte Grenzen und lineare Systeme hinweg, das Hinterfragen aktueller Konsumgewohnheiten und Produktionsverfahren und die Offenheit für neue Partnerschaften (SDG 17 «Partnerschaften zur Erreichung der Ziele»).</p> <p>→ WESENTLICHES THEMA UMWELT, 1.1 NACHHALTIGES ENTWICKELN UND BAUEN UND 1.2 NACHHALTIGKEIT IN NUTZUNG UND BETRIEB SOWIE WESENTLICHES THEMA SOZIALES, 2.2 MIETENDE UND 2.3 COMMUNITY ENGAGEMENT</p>

# Berichterstattung zu den wesentlichen Themen

## 1 Umwelt

### 1.1 Nachhaltiges Entwickeln und Bauen

Unsere Bau- und Entwicklungstätigkeiten haben bedeutende Auswirkungen auf die Umwelt. So verursachen die Bereitstellung von Materialien und das Bauen verschiedene Arten von Emissionen. Zudem tangieren unsere Aktivitäten die Boden-, Luft- und Wasserqualität und nicht zuletzt auch die Biodiversität. Im Bauprozess gehören Lärm- und Staubemissionen zu den bedeutendsten Auswirkungen, während CO<sub>2</sub>-Emissionen die wesentlichsten Umweltauswirkungen bei der Herstellung der Baumaterialien und im Betrieb der Immobilien darstellen. Ebenso relevant sind die Gesundheit und Sicherheit der innerhalb der Lieferketten und auf der Baustelle tätigen Menschen.

#### Sozial- und umweltverträgliche Entwicklungen

Wir nehmen unsere unternehmerische Verantwortung für das soziale, ökologische und ökonomische Gefüge rund um unsere Liegenschaften wahr. Unter anderem, indem wir Immobilien(projekte) nicht nur als Einzelobjekte verstehen, sondern im Kontext der Stadt- und Quartierentwicklung. Unsere Projekte leisten einen Beitrag zum urbanen Lebensraum und wir berücksichtigen dabei entsprechend auch raumplanerische und städtebauliche Aspekte.

Um sicherzustellen, dass jede Liegenschaft und jedes Um- oder Neubauprojekt Mehrwert für Kunden, Anwohnende und die lokale Wirtschaft leistet, stellt eine detaillierte Analyse der Standortbesonderheiten im Austausch mit den relevanten Anspruchsgruppen den Ausgangspunkt weiterer Massnahmen dar. Diese Analyse kann projekt- und bedarfsabhängig auch eine Konsultation zu Umwelt, Gesundheits- und Sicherheitsaspekten beinhalten. Verantwortlich dafür sind unsere Mitarbeitenden in den Bereichen Development und Asset Management.

#### Grundlagen für emissionsfreien Betrieb schaffen

Für unsere eigenen Immobilien haben wir die Ambition formuliert, dass alle Neubau- und Redevelopment-Projekte soweit möglich emissionsfrei betrieben respektive als Plusenergie-Gebäude konzipiert werden. Bausteine dieser Strategie sind der komplette Verzicht auf fossile Energieträger, die Entwicklung integraler und innovativer Energiekonzepte, die Integration von Photovoltaikanlagen sowie die Einrichtung von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität. Diese Elemente werden in Entwicklungsprojekten möglichst frühzeitig berücksichtigt.

Bei Swiss Prime Site Solutions gelten produktspezifische Strategien zur Emissionsreduktion, die entsprechende Vorgaben für die eigenen Produkte implementiert haben. Diese Vorgaben beinhalten unter anderem den Einsatz emissionsneutraler Energieträger oder die Erzeugung von emissionsfreiem Strom, welcher entweder direkt selbst verbraucht oder in das öffentliche Stromnetz eingespeist wird.

#### Zertifizierungssysteme und GRESB Benchmark als Referenzrahmen für das Entwicklungsgeschäft

Die Nachhaltigkeitsperformance unserer Entwicklungstätigkeit messen wir insbesondere anhand des GRESB Ratings mit dem spezifischen Development-Benchmark sowie mit immobilienbezogenen Zertifizierungssystemen und Zertifikaten.

Dabei liegt bei Entwicklungsprojekten der Fokus auf der Zertifizierung nach dem SNBS. Die Anwendung des SNBS stellt sicher, dass während des gesamten Entwicklungsprozesses eine holistische Optik bezüglich Nachhaltigkeit eingenommen wird und nebst der Ökologie und Wirtschaftlichkeit des zu realisierenden Gebäudes auch Gesundheit und Sicherheit im Bauprozess und im späteren Betrieb gewährleistet sind. Insbesondere die Materialwahl und der Ausschluss von Materialien mit negativen Auswirkungen tragen einen massgeblichen Teil dazu bei.

Ist eine Zertifizierung nach SNBS nicht möglich, beispielsweise aufgrund der Nutzung, kommen andere etablierte Labels (z. B. Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft SGNI) zur Anwendung.

Auch Swiss Prime Site Solutions orientiert sich am SNBS als Leitfaden für nachhaltiges Bauen. Entwicklungs- und Bauprojekte werden in der Regel, sofern technisch und wirtschaftlich sinnvoll, nach einem nachhaltigen Standard zertifiziert. Bei Entwicklungen im Bestand wird eine Zertifizierung nach Minergie oder Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (SGNI)<sup>1</sup> angestrebt.

### **Gemeinsame Verantwortung für die Lieferkette auf dem Bau**

Wir achten gezielt darauf, dass auch bei der Produktion von Baumaterialien die Menschenrechte und der Verhaltenskodex für Lieferanten eingehalten werden. Lieferanten verpflichten sich mit Vertragsabschluss, Rohstoffe und Materialien möglichst aus lokaler Erzeugung zu beschaffen. Diese Vorgabe ist im Konzept zur Umweltpolitik festgehalten. Zudem müssen Lieferanten nachweisen, dass in der gesamten Produktions- sowie Beschaffungskette unethisches Verhalten wie beispielsweise Kinderarbeit grundsätzlich ausgeschlossen ist.

### **Verantwortung für die Sicherheit auf den Baustellen**

Wir übertragen die Pflicht zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben bezüglich Arbeitssicherheit und ethischer Beschaffungskriterien vollumfänglich den jeweiligen Baudienstleistern und deren Subunternehmen. Vor Baubeginn muss ein Sicherheitskonzept (beispielsweise nach OHSAS 18001) zur Verhinderung von Unfällen auf der Baustelle erstellt und abgenommen werden. Auf unseren Baustellen gab es im Berichtsjahr keine Beschwerden wegen Vergehen gegen gesetzliche Vorschriften.

## Richtlinien und Weisungen zu nachhaltigem Entwickeln und Bauen

- Unser Konzept zur Umweltpolitik (sps.swiss/richtlinien) legt unter anderem fest, dass alle Neu-/Umbauten sowie Repositionierungsprojekte mit einem national oder international anerkannten Nachhaltigkeitslabel zertifiziert werden müssen. Die Wahl des Labels richtet sich primär nach der Zertifizierbarkeit der objektspezifischen Nutzungen oder fallweise auch nach behördlichen Auflagen oder mietseitigen Anforderungen.
- Wir verfügen über einen unternehmensweit gültigen Verhaltenskodex für Lieferanten (sps.swiss/richtlinien). Dieser findet bei Lieferanten im Betrieb der Liegenschaften und im Bau Anwendung, indem er unter anderem Bestandteil von Planer- und Werkverträgen ist. Für alle verwendeten Materialien, insbesondere für kritische Produkte wie beispielsweise Naturmaterialien, ist ein Herkunftsnachweis erforderlich.
- Charta Kreislauforientiertes Bauen ([www.cbcharta.ch](http://www.cbcharta.ch))
- Nachhaltigkeitsvorgaben Swiss Prime Site Immobilien
- Nachhaltigkeitsvorgaben Swiss Prime Site Solutions
- Interne Prozesse und Hilfsmittel, u. a. Projektpflichtenheft und Projekthandbuch

## Ambitionen und Ziele zu nachhaltigem Entwickeln und Bauen

Siehe Nachhaltigkeitsroadmap und -ziele (S. 14), Thema Nachhaltiges Entwickeln und Bauen

### Massnahmen und Fortschritte im Berichtsjahr GRESB Development Benchmark und Zertifizierungen

Der GRESB Development Benchmark der Swiss Prime Site Immobilien verbesserte sich im Berichtsjahr um 9 Punkte auf **97 von 100 Punkten**, mit fünf Sternen, und ist damit führend in der Peer-Wertung.

#### Resultate GRESB 2023 Swiss Prime Site Immobilien AG

	<b>Development Benchmark 5 Sterne</b>		
	<b>GRESB Score</b>		
	Score	<b>97/100</b>	Environmental 50/51
	Management	29/30	Social 25/25
	Development	68/70	Governance 22/24

Swiss Prime Site Solutions hat ebenfalls am GRESB Development Benchmark teilgenommen und konnte die Resultate im Berichtsjahr für alle Produkte stark verbessern. Die entsprechenden Resultate finden sich in den jeweiligen Nachhaltigkeitskapiteln in den Geschäftsberichten der Produkte:

- [SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT SWISS PRIME SITE SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL \(SPSSOLUTIONS.SWISS/DIENSTLEISTUNGEN\)](#)
- [SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT AKARA SWISS DIVERSITY PROPERTY FUND PK \(SPSSOLUTIONS.SWISS/DIENSTLEISTUNGEN\)](#)

### Emission einer grünen Wandelanleihe (CHF 275 Mio.) und eines grünen Straight Bonds (CHF 150 Mio.)

Mit der emittierten Wandelanleihe sowie dem Straight Bond konnten die ersten Finanzierungsinstrumente unter dem 2022 aufgelegten Green Finance Framework platziert werden. Die Mittel werden entsprechend den definierten Kriterien eingesetzt. Mehr dazu ist dem Green Finance Reporting zu entnehmen.

### Kontinuierlicher Ausbau des Green-Finance-Portfolios

Wir sind bestrebt, das finanzierbare Portfolio an «Green Buildings» (zertifizierte Entwicklungs- und Bestandsimmobilien) kontinuierlich auszubauen. Mit den beiden Entwicklungsprojekten, die sich seit dem Berichtsjahr im Bau befinden (JED Neubau und Bern 131), der Akquisition des mit LEED Gold zertifizierten Gebäudes «Fifty-One» in unmittelbarer Nähe zum Prime Tower und mit Swisscom als langjähriger Mieterin sowie der konsequenten Umsetzung der Zertifizierungsstrategie im Bestand konnten wir massgebliche Fortschritte erzielen.

## Zertifizierung aktueller Entwicklungsprojekte bei Swiss Prime Site Immobilien

### Fortschritt nach Plan bei den Zertifizierungen

Ende 2023 befanden sich 15 Entwicklungsprojekte im Zertifizierungsprozess oder waren entsprechend geplant:

Bezeichnung	Label	Status
Augst, Rheinstrasse 54	SNBS	geplant
Basel, Steinenvorstadt	SNBS	geplant
Basel, Stücki Park, 1. Etappe	SGNI	vorzertifiziert
Basel, Stücki Park, 2. Etappe	SGNI	vorzertifiziert
Bern, Bern 131	SNBS, Plus Energie	geplant
Brugg, Hauptstrasse 2	SNBS	geplant
Genève, Alto Pont-Rouge	SNBS, Minergie	vorzertifiziert
Genève, Route de Meyrin 49	SNBS	geplant
Münchenstein, Dreispitz Mitte	SNBS	geplant
Schlieren, JED Neubau	SNBS	vorzertifiziert
Uster, Stadtraum Uster	SNBS	geplant
Zürich, Destination Jelvoli	SGNI	geplant
Zürich, Maaglive	SNBS	geplant
Zürich, Müllerstrasse	SNBS, Minergie	vorzertifiziert
Zürich, YOND Campus	SGNI	geplant

### Wichtigste Meilensteine Bauprojekte

Projekt	Meilensteine 2023
Basel, Stücki Park, 2. Etappe	Fertigstellung Grundausbau und Übergabe Mieter
Bern, Bern 131	Neubau bis Decke 3.OG fertiggestellt
Genève, Alto Pont-Rouge	Fertigstellung und Inbetriebnahme
Lugano, WPZ Tertianum Paradiso	Fertigstellung Grundausbau und Vorabnahmen Mieterausbau
Schlieren, JED Neubau	Rohbau I fertiggestellt (Vorzertifikat SNBS Gold)
Zürich, Müllerstrasse	Fertigstellung Grundausbau und Übergabe Mieter

### Wichtigste Meilensteine ausgewählte Entwicklungsprojekte

Projekt	Meilensteine 2023
Basel, Steinenvorstadt	Abschluss Studienwettbewerb und Start Vorprojekt
Brugg, Hauptstrasse 2	Abschluss Vorprojekt und Baueingabe
Genève, Route de Meyrin 49	Abschluss Vorprojekt und Einreichen Voranfrage
Uster, Stadtraum Uster	Baueingabe und Abschluss TU-Submission
Zürich, Destination Jelvoli	Abschluss Vorprojekt und Baueingabe
Zürich, YOND Campus	Abschluss Vorprojekt / Start Vermarktung

### Scope-3-Emissionen verstärkt im Fokus

In der gesamten Wirtschaft wird die Diskussion rund um sogenannte Scope 3-Emissionen in der Wertschöpfungskette intensiver. Für einen Immobilienentwickler sind diesbezüglich vor allem die sogenannten «grauen Emissionen» beim Bauen wesentlich. Dazu zählen Emissionen, die durch die Extraktion, die Herstellung von Baustoffen und die mit dem Bauen verbundene Transportleistung verursacht werden. Wir haben im Berichtsjahr begonnen, dieses Thema gezielt anzugehen. Dies umfasst die Entwicklung von passenden Bilanzierungsansätzen für die routinemässige Anwendung in allen Entwicklungsprojekten sowie die Entwicklung eines Massnahmenplans zur Reduktion dieser «grauen Emissionen». Dabei profitieren wir von der Tatsache, dass viele Ansätze der Kreislaufwirtschaft gleichzeitig einen Beitrag zur Emissionsreduktion der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette darstellen. Zudem muss im Rahmen des Zertifizierungsprozesses nach SNBS die graue Energie für die Erstellung bereits in einer frühen Phase abgeschätzt und nach Bauvollendung anhand standardisierter Tools für den Erhalt des definitiven Zertifikats ermittelt werden.

→ MEHR LESEN: ERLÄUTERUNGEN ZU DEN UMWELTKENNZAHLEN

### 1.2 Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb

Die Immobilienbranche verursacht einen wesentlichen Anteil des CO<sub>2</sub>-Ausstosses in der Schweiz und weltweit. Vor diesem Hintergrund dürfen sich die Bemühungen zur Bewältigung des Klimawandels nicht nur auf nachhaltig konzipierte Neubauten konzentrieren, sondern müssen sich auch auf Bestandsliegenschaften ausdehnen. Ansatzpunkte sind Objektstrategien, Unterhalts-, Betriebs- und Mobilitätskonzepte sowie Mietvertragsverhältnisse, welche Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigen. Mit Blick auf die Nutzung müssen auch Aspekte wie Lebensqualität und Innenraumgesundheit beachtet werden. Einfluss auf die Nachhaltigkeit während der Betriebsphase von Immobilien haben wir insbesondere bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen oder im Rahmen von Mieterausbauten, teilweise aber auch über die Ausgestaltung der Vertragsverhältnisse mit Mietenden und Lieferanten.

#### Nachweisliche Verbesserung unserer ESG-Performance mittels GRESB Benchmark und Nachhaltigkeitszertifikaten

Die Qualität und die Nachhaltigkeitsperformance unserer Kernprozesse im Portfolio- und Asset-Management messen wir einerseits mit dem GRESB Rating in der Kategorie Standing Investment sowie mit immobilienbezogenen Zertifizierungssystemen und entsprechenden Zertifizierungen von Bestandsimmobilien. Dabei setzen wir für unsere eigenen Bestandesimmobilien auf das seit 1990 bestehende und international etablierte Zertifizierungssystem BREEAM-Bestand für den Teil Gebäude (Building Research Establishment Environmental Assessment Method). Im Rahmen der Zertifizierung werden unterschiedliche Kriterien beurteilt, wobei Energie, Emissionen, Gesundheit und Wohlbefinden, Materialisierung sowie Widerstandsfähigkeit besonders gewichtet sind. Parallel zu jeder Zertifizierung wird eine Potenzialanalyse mit konkreten Verbesserungsmassnahmen erstellt, welche in die Objektstrategien sowie die Investitionsplanung einfließen und, wo sinnvoll im Hinblick auf die alle drei Jahre erforderliche Rezertifizierung, umgesetzt werden. Damit verfügen wir im eigengehaltenen Immobilienportfolio über einen einheitlichen Referenzrahmen zur Nachhaltigkeitsperformance und können unsere Liegenschaften kontinuierlich optimieren sowie für unser Green Finance Portfolio qualifizieren.

Swiss Prime Site Solutions verfolgt eine selektive Zertifizierungsstrategie und setzt dabei auf das System der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB).

### **Klimaneutralität im eigengehaltenen Immobilienportfolio bis 2040**

Unsere CO<sub>2</sub>-Bilanz unter Berücksichtigung unseres Bilanzierungskonzepts zeigt, dass der grösste Hebel für die Reduktion der von uns verursachten CO<sub>2</sub>-Emissionen im Betrieb bei Swiss Prime Site Immobilien und dem eigenen Immobilienportfolios liegt. Die Emissionen der Produkte von Swiss Prime Site Solutions, über die wir die operative Kontrolle haben (Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial und Akara Swiss Diversity Property Fund PK), werden im vorliegenden Bericht nicht konsolidiert, sondern in den separaten Nachhaltigkeitsberichten transparent offengelegt.

Wir haben bereits 2019 für unser gesamtes eigenes Immobilienportfolio einen detaillierten CO<sub>2</sub>-Absenkpfad entwickelt. Wobei die Scope 1-, Scope 2- und spezifische Scope 3-Emissionen (3.13) für Mieterstrom berücksichtigt werden.

→ [SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT SWISS PRIME SITE SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL \(SPSSOLUTIONS.SWISS/DIENSTLEISTUNGEN\)](#)

→ [SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT AKARA SWISS DIVERSITY PROPERTY FUND PK \(SPSSOLUTIONS.SWISS/DIENSTLEISTUNGEN\)](#)

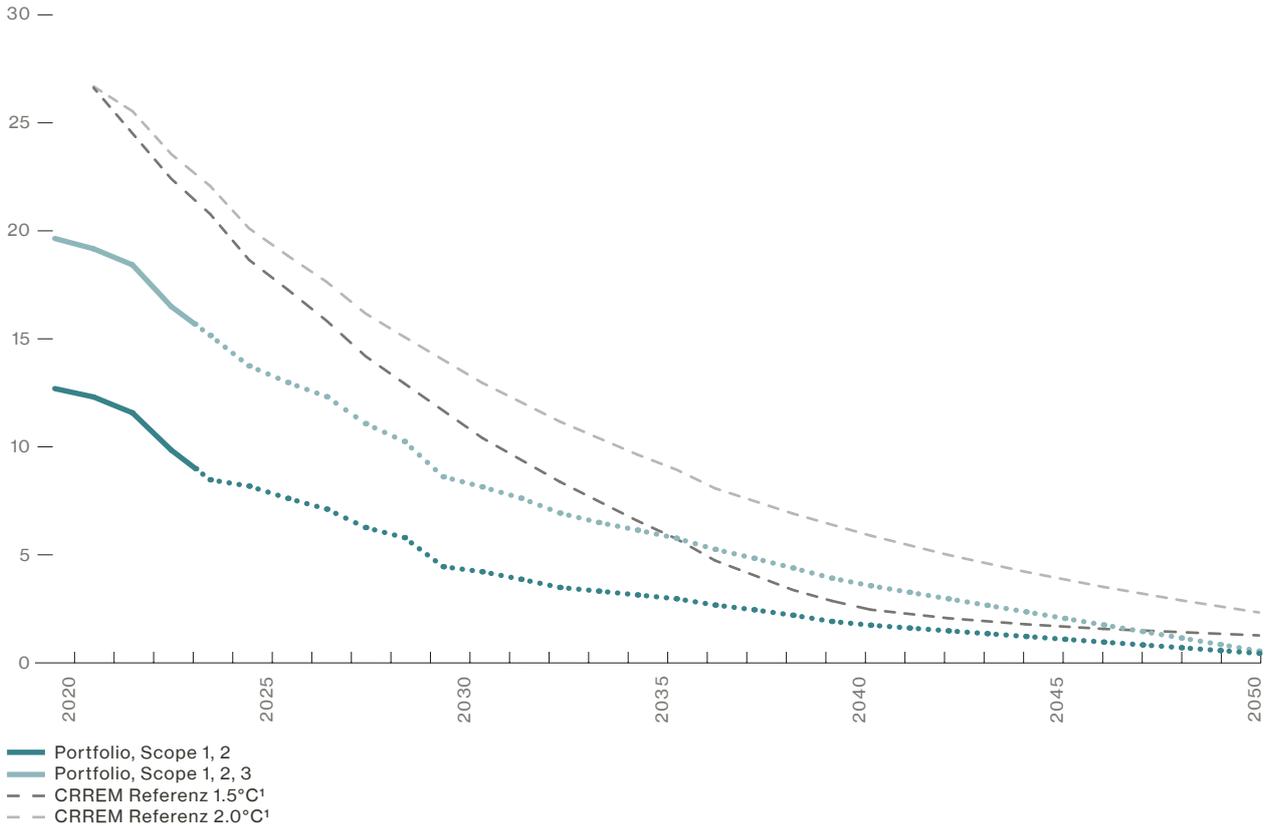
Im Berichtsjahr haben wir weitere Präzisierungen in der Berechnung der Umweltkennzahlen und der Prognose (CO<sub>2</sub>-Absenkpfad) vorgenommen. So wird für das komplette Portfolio auf die Energiebezugsfläche referenziert und eine vereinfachte Berechnungsmethodik für die spezifischen Kennzahlen umgesetzt.

→ [MEHR LESEN: ERLÄUTERUNGEN ZU DEN UMWELTKENNZAHLEN](#)

Ziel des Absenkpfeils des Immobilienportfolios ist es, dass die CO<sub>2</sub>-Intensität pro Quadratmeter unter dem von CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) definierten 1.5-Grad-Reduktionsszenario verbleibt. Der aktuelle und visualisierte CO<sub>2</sub>-Absenkpfad zeigt unsere geplanten Instandsetzungsmassnahmen insbesondere für den Heizungsersatz und wird jährlich aktualisiert. Wir haben uns zum Ziel gesetzt, bis 2040 Klimaneutralität im eigenen Immobilienportfolio «operational carbon» zu erreichen. Unser Fokus liegt darauf, die Emissionen aus eigener Kraft so weit als möglich zu reduzieren. Gleichzeitig ist uns bewusst, dass für die voraussichtlich nicht vermeidbaren Emissionen bzw. Emissionen, die nicht mehr in unserem direkten Einflussbereich liegen (Fernwärme und Strom-Mix) weiterführende Massnahmen erforderlich sein werden, um Klimaneutralität bis 2040 zu erreichen. Als Zwischenziel bis 2030 wird eine Reduktion der Emissionen um bis zu 50% ausgehend vom Basisjahr 2019 sowie Klimaneutralität bis 2040 angestrebt. (Zielpfad: CRREM 1.5-Grad, Wohnen, CH).

### CO<sub>2</sub>-Absenkpfad Immobilienportfolio

kg CO<sub>2</sub>-/m<sup>2</sup>a



<sup>1</sup> Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM): gemäss Nutzungsart Portfolio von Swiss Prime Site gewichteter Reduktionspfad. Daten vom Januar 2023 unter [www.crrem.org/pathways/](http://www.crrem.org/pathways/)

Bis 2040 verbleiben gemäss heutiger Planung keine Restemissionen aus fossilen Energieträgern (Scope 1). Die aktuell im CO<sub>2</sub>-Absenkpfad erkennbaren Restemissionen beziehen sich auf die prognostizierten Emissionen aus Eigentümerkontrolliertem Strom und Fernwärme (Scope 2) sowie Mieterstrom (Scope 3).

Unter Berücksichtigung der langfristigen Klimastrategie der Schweiz sowie der Energieperspektive 2050 beobachten wir die Entwicklung laufend und erwarten einen kontinuierlichen Ausbau der erneuerbaren Energien auf Seite der Energieversorgungsunternehmen (Strom und Fernwärme) und damit verbunden eine Reduktion der Emissionsfaktoren. Dabei sind wir in engem Kontakt mit unseren direkten Energielieferanten sowie unseren Mietenden, um die Reduktion der Emissionen im Scope 2 und 3 voranzutreiben.

Um die zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen relevanten Handlungsfelder im Bereich Energieträgerwechsel, Energieeffizienz, -beschaffung und -produktion gesamtheitlich zu planen und aufeinander abzustimmen, haben wir die Vorgaben des CO<sub>2</sub>-Absenkpades für unser eigenes Immobilienportfolio in die Objektstrategie jeder einzelnen Liegenschaft implementiert. Damit stellen wir die zur Emissionsreduktion erforderlichen Massnahmen in den Kontext weiterer zentraler Aspekte der Objektstrategie – zum Beispiel Marktpotenzial, baulicher Zustand, Sanierungszyklus. Damit stellen wir eine ganzheitliche Sichtweise auf die Weiterentwicklung und Optimierung des Portfolios sicher.

### **Integrale und auf erneuerbare Energien ausgerichtete Immobilien sind gefragt**

Um künftig die Eigenproduktion von erneuerbarem Strom weiter zu erhöhen, haben wir 2019 unser gesamtes Liegenschaftsportfolio hinsichtlich der Eignung für die Installation von Photovoltaikanlagen analysiert. Im Zuge dessen identifizierten wir eine Vielzahl an Objekten, bei denen zusätzliche Photovoltaikanlagen realisiert werden können – teilweise umgehend, teilweise im Zuge von demnächst anstehenden Gebäudesanierungen. Dadurch konnte die Zahl der in Betrieb genommenen Photovoltaikanlagen kontinuierlich erhöht werden. Aktuell bestehen auf 18 Liegenschaften PV-Anlagen und 7 weitere Anlagen befinden sich in Ausführung. Darüber hinaus klären wir bei allen Entwicklungsprojekten ab, ob das Potenzial für den Betrieb einer Photovoltaikanlage besteht. Swiss Prime Site Solutions hat im Berichtsjahr für die Liegenschaften im Akara Swiss Diversity Property Fund PK (ADPK) eine vergleichbare Analyse durchgeführt

→ **SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT SWISS PRIME SITE SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL (SPSSOLUTIONS.SWISS/DIENSTLEISTUNGEN)**

→ **SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT AKARA SWISS DIVERSITY PROPERTY FUND PK (SPSSOLUTIONS.SWISS/DIENSTLEISTUNGEN)**

Wir fördern klimafreundliche Mobilitätsangebote und installieren in und um unsere Liegenschaften Elektroladestationen. Dazu wurde 2023 im Portfolio das Bedürfnis nach einem Ausbau der E-Ladestationen abgefragt. Die jeweiligen Ergebnisse werden in laufende und künftige Planungen einfließen.

Wir erhalten vereinzelt Beiträge aus dem nationalen Gebäudeprogramm sowie von Kanton und Gemeinde. Diese werden für bauliche Massnahmen, die die Reduktion von Energieverbrauch oder CO<sub>2</sub>-Ausstoss, sowie für die Installation von Photovoltaikanlagen oder Investitionen in E-Ladestationen eingesetzt. Zudem erhalten wir eine Entschädigung aus der Rückverteilung der Erträge aus der CO<sub>2</sub>-Abgabe. Dieser Mechanismus des Schweizer Bundes hat die Förderung des sparsamen Umgangs mit fossilen Brennstoffen zum Ziel.

### **Systematisches Energiecontrolling und Betriebsoptimierung**

Durch die laufende Optimierung von Heizung, Kühlung, Lüftung und Beleuchtung werden sowohl Energieverbrauch als auch CO<sub>2</sub>-Emissionen der Bestandsliegenschaften deutlich reduziert. Zur Identifikation von Optimierungspotenzial erfassen wir umfassende Verbrauchsdaten unserer Immobilien. Mit EC/BO (Energiecontrolling und Betriebsoptimierung)

verfügt Swiss Prime Site Immobilien über ein System, das den Energieverbrauch von allen Bestandesliegenschaften kontinuierlich und digital aufzeichnet. Anhand dieser Daten können Optimierungspotenziale identifiziert und entsprechende Massnahmen geplant werden. Das Portfolio wurde 2023 in ein neues Energiecontrollingsystem (e3m) migriert, welches zusätzliche Controlling-Funktionen enthält. Einerseits werden sämtliche Verbrauchswerte automatisch hinsichtlich Unregelmässigkeiten analysiert, andererseits wurde 2023 eine eigentümerspezifische Betriebsoptimierungs-Academy aufgebaut, welche die Gebäudebetreiber (FM) in der Anwendung des Tools und der Umsetzung von gezielten Betriebsoptimierungsmassnahmen ausbildet.

### **Ressourcen Management Wasser**

Unser Immobilienportfolio besteht grösstenteils aus Geschäftsimmobilien. Die mit der Nutzung und dem Betrieb verbundenen Auswirkungen auf die Ressource Wasser sind gering, beschränkt sich der Wasserbedarf doch überwiegend auf die Sanitäreanlagen, die Reinigung der Büroräume und des Areals. Um den Wasserverbrauch zu reduzieren, erheben wir diesen pro Liegenschaft und installieren auf den Allgemeinflächen wassersparende Armaturen und verbrauchs-effiziente Geräte. Für die Umgebungsbewässerung und die Regen- sowie Grauwassernutzung bestehen insbesondere bei grossen Umbau- oder Neubauprojekten Vorgaben des Bereichs Development & Construction. Diese orientieren sich an den Vorgaben der Zertifizierungsorganisation SNBS.

### **Nachhaltige Nutzung und Betrieb erfordert neue Partnerschaftsmodelle**

Um die bedeutenden Umweltauswirkungen, die aus der Nutzung und dem Betrieb von Immobilien entstehen, zu reduzieren, setzen wir auf die enge Zusammenarbeit mit unseren Mietenden und Lieferanten. Im Berichtsjahr wurden neue Mietverträge mit Nachhaltigkeitsklauseln (sogenannte «Green Leases») abgeschlossen und bestehende um entsprechende Klauseln ergänzt. Die erarbeitete Form des «Green Leases» ist der neue Standardmietvertrag von Swiss Prime Site Immobilien. Er enthält konkrete Massnahmen zur Förderung der Nachhaltigkeit- und die Gebäudenutzer sowie -betreiber werden auf ein nachhaltig orientiertes Verhalten sensibilisiert. So zum Beispiel auf nachhaltige Beschaffungspraktiken und Verbrauchsmaterialien, ein umweltschonendes Abfallmanagement oder auch die Errichtung geeigneter Lebensräume zur Förderung der lokalen Tierwelt auf Aussenflächen. Bei Swiss Prime Site Solutions sind rund 18% der Soll-Miete des Portfolios an Green-Lease-Mietverträge geknüpft. Im Berichtsjahr konnten zwei neue wesentliche Green-Lease-Verträge abgeschlossen werden.

### Klimaziele bei Swiss Prime Site Solutions

Im Berichtsjahr wurden auch die von Swiss Prime Site Solutions gemanagten Immobilienportfolios im gleichen Sinne angegangen. Für alle Immobilienportfolios wurde ein Absenkpfad definiert, der mindestens bis 2050 Klimaneutralität erreichen soll. Weiterführende Informationen in den jeweiligen Nachhaltigkeitskapiteln im Rahmen der Geschäftsberichte:

- SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT SWISS PRIME SITE SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL (SPSSOLUTIONS.SWISS/DIENSTLEISTUNGEN)
- SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT AKARA SWISS DIVERSITY PROPERTY FUND PK (SPSSOLUTIONS.SWISS/DIENSTLEISTUNGEN)

### Richtlinien und Weisungen zur Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb

- Konzept zur Umweltpolitik (sps.swiss/richtlinien)
- Interne Nachhaltigkeitsvorgaben zum nachhaltigen Betreiben und Bauen entlang der Wertschöpfungskette von Akquisitionen, Portfolio- und Asset-Management sowie Entwicklungsprojekten (z. B. Pflichtenhefter)
- Interne Prozesse und Hilfsmittel

### Ambitionen und Ziele zur Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb

Siehe Nachhaltigkeitsroadmap und -ziele (S. 14), Thema Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb

### Massnahmen und Fortschritte zu Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb

#### GRESB Benchmark Standing Investment

Der GRESB Benchmark Standing Investment der Swiss Prime Site Immobilien verbesserte sich im Berichtsjahr um 5 Punkte auf 89 von 100 Punkten. Damit werden 5 Sterne erreicht, womit wir zu den führenden Teilnehmenden zählen.

#### Resultate GRESB 2023 Swiss Prime Site Immobilien AG



Standing Investment Benchmark **5 Sterne**

#### GRESB Score

Score	<b>89/100</b>	Environmental	53/62
Management	29/30	Social	18/18
Performance	60/70	Governance	19/20

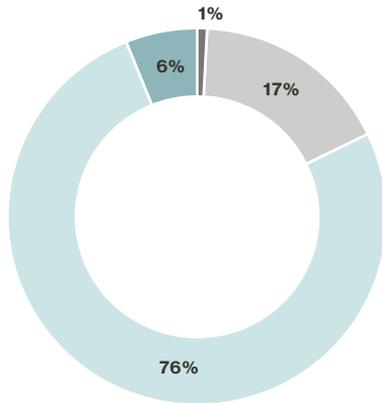
### Gesamtes zertifizierbares Bestandsportfolio mit Nachhaltigkeitszertifikaten hinterlegt

Im Berichtsjahr wurden 25 weitere Liegenschaften mit dem BREEAM-Bestand Zertifikat ausgezeichnet. Damit sind per Ende 2023 alle zertifizierbaren Flächen abgedeckt. Bei wenigen Liegenschaften ist der Zertifizierungsprozess noch im Gange, weil eine laufende Sanierung noch abgeschlossen werden muss, um das Zertifikat zu erhalten.

Bei allen umfassenden Sanierungen und Ersatzneubauten geht jeweils ein mehrjähriger Planungsprozess voraus, der auch zur Klärung einer geeigneten Zertifizierung genutzt wird. Nach Möglichkeit wird zunächst eine Erstellungszertifizierung (z. B. Minergie, SNBS, SGNi usw.) der Bestandeszertifizierung (BREEAM-Bestand) vorgezogen.

Zu den nicht zertifizierbaren Liegenschaften gehören Parkhäuser sowie komplexe beziehungsweise räumlich und technisch schwer abgrenzbare Stockwerkseigentumseinheiten.

**Anteil Energiebezugsfläche (%) mit Nachhaltigkeitszertifikat**



- Nicht zertifizierbar
- Nachhaltigkeitszertifikat aus Erstellung
- Nachhaltigkeitszertifikat im Bestand
- Mit geplanter Nachhaltigkeitszertifizierung (mit/nach Bauprojekt)

**Teilnahme am CO<sub>2</sub>-Benchmark der Real Estate Investment Data Association (REIDA)**

Wir haben mit dem eigenen Portfolio sowie auch mit den beiden Fonds am CO<sub>2</sub>-Benchmark 2023 teilgenommen. Der Benchmark strebt die Vergleichbarkeit bei der Bemessung der CO<sub>2</sub>-Emissionen respektive der CO<sub>2</sub>-Intensität von Renditeliegenschaften an. Am Benchmark 2023 haben 22 Unternehmen mit insgesamt 60 Portfolios teilgenommen, welche einen Marktwert von CHF 173.5 Mrd. repräsentieren.

- [SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT SWISS PRIME SITE SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL \(SPSSOLUTIONS.SWISS/DIENSTLEISTUNGEN\)](#)
- [SIEHE AUCH: GESCHÄFTSBERICHT AKARA SWISS DIVERSITY PROPERTY FUND PK \(SPSSOLUTIONS.SWISS/DIENSTLEISTUNGEN\)](#)

Die Ergebnisse können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

**REIDA CO<sub>2</sub>e-Report 2023 Swiss Prime Site Immobilien<sup>1</sup>**

	Angaben in	Benchmark	location-based	market-based
Anzahl Liegenschaften	Anzahl		144	144
Massgebliche Fläche EBF	m <sup>2</sup> EBF		1772 032	1772 032
CO <sub>2</sub> e-Emissionsintensität (Scope 1 + 2)	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> EBF	13.5	10.4	9.4
Energieintensität	kWh/m <sup>2</sup> EBF	98.3	96.7	96.7
Anteil erneuerbar	MWh/a (%)	29.9	40.9	50.6
Anteil fossil	MWh/a (%)		52.5	49
Anteil Abwärme/Anergie	MWh/a (%)		14.9	11.4

<sup>1</sup> Die Daten des REIDA CO<sub>2</sub>e-Reports 2023 beziehen sich auf die Berichtsperiode 2022.

### **Umsetzung «Green Leases» im Geschäftsbereich Immobilien**

Im Berichtsjahr wurden für über 75% der Mietflächen Nachhaltigkeitsgespräche mit den Mietenden durchgeführt. Dadurch konnte bei über 55% der Mietfläche von den Mietenden bereits ein Commitment bezüglich eines Green Lease abgeholt werden. Wir sind überzeugt, dass «Green Leases» die künftige Basis für eine nachhaltige Nutzung von Liegenschaften bilden werden, denn sie generieren für alle Involvierten einen Mehrwert, insbesondere weil sie uns und unseren Kunden helfen, die beidseitig gesetzten Nachhaltigkeitsziele zu erreichen.

### **Abschluss von Verträgen für den zukünftigen Fernwärmebezug im Geschäftsbereich Immobilien**

Der Ausbau von Fernwärmenetzen diverser Fernwärmeanbieter schreitet voran. Für diverse Liegenschaften konnten im Berichtsjahr Energielieferverträge mit lokalen Energieanbietern abgeschlossen werden. Durch den Vertragsabschluss können sowohl die Kosten für die technischen Anpassungen als auch der positive Impact auf den CO<sub>2</sub>-Absenkpfad abgeschätzt werden.

### **Kennzahlen zur Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb**

#### **Umweltkennzahlen Immobilien und kontinuierliche Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen**

Im Berichtsjahr führten diverse Massnahmen dazu, dass gegenüber dem Vorjahr eine markante Verbesserung bei den CO<sub>2</sub>-Emissionen erzielt werden konnte. Der Heizungsersatz der Liegenschaft Rue du Rhône in Genf (Lg. 4070), einer der grössten Liegenschaften im Portfolio, erfolgte bereits 2022, machte sich aber erst 2023 vollumfänglich bemerkbar. Demgegenüber fällt der durchgeführte Heizungsersatz an der Route de Malagnou in Genf aufgrund dessen Grösse nur wenig ins Gewicht. Verschiedene Energieanbieter erhöhten 2023 den Biogasanteil im Standardprodukt oder konnten ein Fernwärmeprodukt mit einem höheren Anteil an erneuerbarer Energie anbieten, was ebenfalls zu Verbesserungen führte.

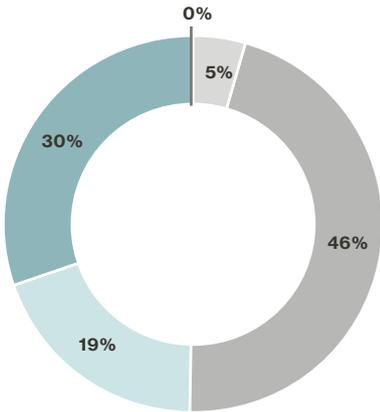
**Umweltkennzahlen (GRI 302-3, 305-1, 305-2, 305-3, 305-4, 305-5)  
Swiss Prime Site Immobilienportfolio<sup>1</sup>**

	Angaben in	2022	2023
Bestandsliegenschaften mit Umweltkennzahlen	Anzahl	153	139
Energiebezugsfläche	m <sup>2</sup>	1 604 846	1 728 909
Gesamtenergieverbrauch	MWh	217 122	245 739
Anteil erneuerbar	MWh	121 695	160 800
Anteil nicht erneuerbar	MWh	95 427	84 939
Elektrizität	MWh	98 868	145 667
Anteil erneuerbar	MWh	96 795	128 659
Anteil nicht erneuerbar	MWh	2 073	17 008
Anteil eigentümerkontrolliert	%	N/A	89
Anteil mieterkontrolliert	%	N/A	11
Wärme <sup>2</sup>	MWh	118 254	100 072
Heizöl	MWh	7 400	4 713
Gas	MWh	53 161	45 834
Anteil erneuerbar (Biogas)	MWh	N/A	1 923
Anteil nicht erneuerbar	MWh	N/A	43 911
Fernwärme	MWh	57 693	49 525
Anteil erneuerbar	MWh	24 899	30 218
Anteil nicht erneuerbar	MWh	32 794	19 307
Energieintensität	kWh/m <sup>2</sup>	177	142
Elektrizitätsintensität	kWh/m <sup>2</sup>	93.4	84.3
Wärmeintensität	kWh/m <sup>2</sup>	84.1	57.9
CO <sub>2</sub> -Emissionen	tCO <sub>2</sub> e	21 300	26 246
CO <sub>2</sub> -Emissionen Scope 1	tCO <sub>2</sub> e	9 303	9 461
CO <sub>2</sub> -Emissionen Scope 2	tCO <sub>2</sub> e	3 773	5 224
CO <sub>2</sub> -Emissionen Scope 3	tCO <sub>2</sub> e	8 224	11 561
CO <sub>2</sub> -Intensität	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	16.9	15.2
Wasserverbrauch	m <sup>3</sup>	669 566	699 932

<sup>1</sup> Für Erläuterungen siehe: Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen (Bilanzierungskonzept), Nachhaltigkeitsbericht S. 75–79.

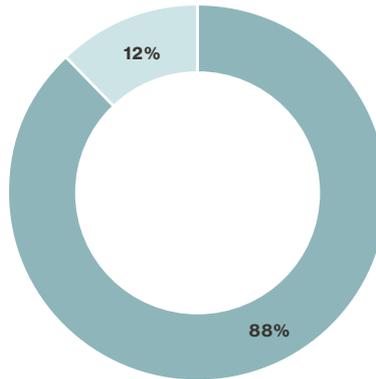
<sup>2</sup> Der Elektrizitätsverbrauch der Wärmepumpe wird, da er nicht immer separat ausgewiesen werden kann, bei Allgemeinstrom aufgeführt.

### Aufteilung CO<sub>2</sub>-Emissionen nach Wärmeenergiequelle 2023



- Holzschnittel
- Heizöl
- Gas
- Fernwärme nicht erneuerbar
- Fernwärme erneuerbar

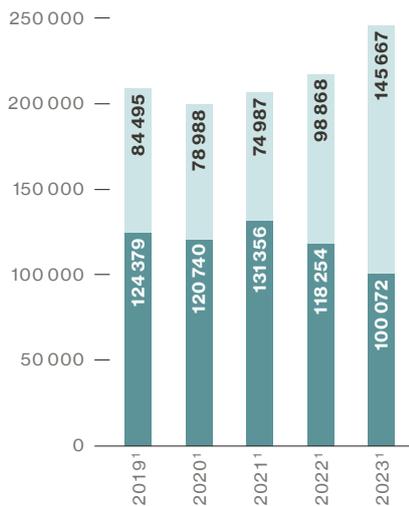
### Aufteilung Elektrizität nach Herkunft 2023



- Elektrizität CH-Verbrauchermix
- Elektrizität erneuerbar (Wasserkraft)

### Entwicklung Gesamtenergiebedarf<sup>1</sup>

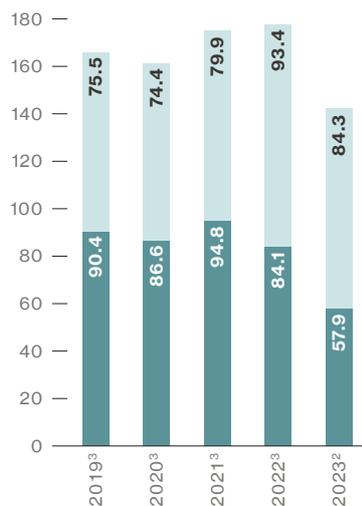
(GRI 302-1, 302-4)  
MWh



- Elektrizität
- Wärme

### Energieintensität Gesamtportfolio<sup>2, 3</sup>

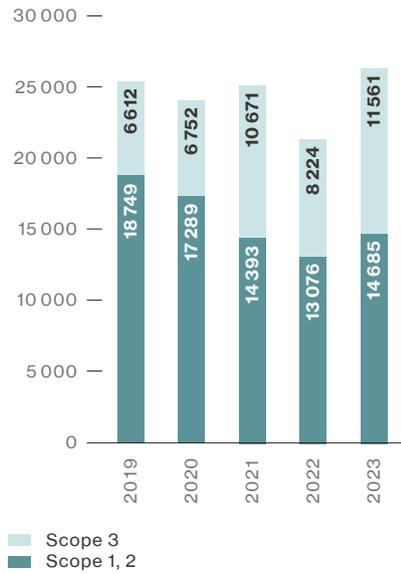
kWh/m<sup>2</sup>



- Elektrizität
- Wärme

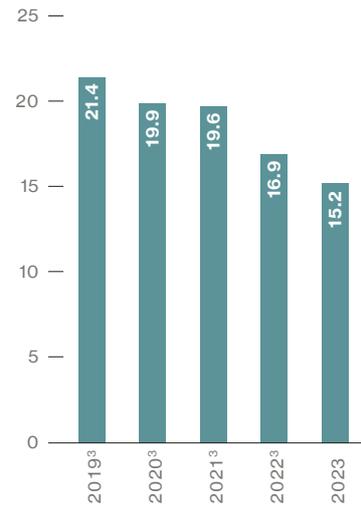
### Entwicklung absolute CO<sub>2</sub>-Emissionen

t CO<sub>2</sub>e



### CO<sub>2</sub>-Intensität Gesamtportfolio<sup>2, 3</sup>

kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> (Scope 1, 2 und 3)



<sup>1</sup> Der Energieverbrauch der Gruppengesellschaften auf Flächen des Swiss Prime Site Immobilienportfolios wird seit 2019 miteinbezogen.

<sup>2</sup> Der Wärmeverbrauch wird seit 2019 nicht mehr nach Heizgradtagen adjustiert. Der Energieverbrauch bezieht sich auf die Gesamtfläche der Liegenschaften (siehe dazu: Erläuterung zu den Umweltkennzahlen [Bilanzierungskonzept], Nachhaltigkeitsbericht S. 75–79).

<sup>3</sup> Von 2019 bis 2022 wird der Energieverbrauch nach der spezifischen Flächennutzung (Gesamtfläche, Gemeinfläche und Mieterfläche) erfasst (siehe dazu: Erläuterung zu den Umweltkennzahlen [Bilanzierungskonzept], Nachhaltigkeitsbericht S. 75–79).

## Betriebliche Umweltkennzahlen der Geschäftsbereiche

### Betrieblicher Ressourcenverbrauch und betriebliche CO<sub>2</sub>-Emissionen Swiss Prime Site<sup>1,2</sup>

	Angaben in	2022	2023
Fläche	m <sup>2</sup>	584	736
Betrieblicher Gesamtenergieverbrauch (angemietete Flächen) <sup>3</sup>	MWh	117	67
Anteil erneuerbar	MWh	67	21
Anteil nicht erneuerbar	MWh	50	46
Elektrizität	MWh	67	21
Anteil erneuerbar	MWh	67	21
Anteil nicht erneuerbar	MWh	0	0 <sup>4</sup>
Wärme	MWh	50	46
Gas	MWh	50	39
Anteil erneuerbar (Biogas)	MWh	N/A	0
Anteil nicht erneuerbar	MWh	N/A	39
Heizöl	MWh	0	7
CO <sub>2</sub> -Emissionen	tCO <sub>2</sub> e	230	12
CO <sub>2</sub> -Emissionen Scope 1	tCO <sub>2</sub> e	10	0
CO <sub>2</sub> -Emissionen Scope 2	tCO <sub>2</sub> e	0	1
CO <sub>2</sub> -Emissionen Scope 3 <sup>5</sup>	tCO <sub>2</sub> e	220	11
Wasserverbrauch (angemietete Flächen)	m <sup>3</sup>	N/A <sup>6</sup>	434

<sup>1</sup> Der Energieverbrauch der Gruppengesellschaften auf Flächen des Swiss Prime Site Immobilienportfolios wird seit 2019 miteinbezogen. Der Verbrauch wird nicht den betrieblichen Emissionen zugewiesen, sondern beim Portfolio aufgeführt.

<sup>2</sup> Die Angaben umfassen die Swiss Prime Site Management AG sowie die Gruppengesellschaften Swiss Prime Site Immobilien und Swiss Prime Site Solutions.

<sup>3</sup> Da die eingeschlossenen Gesellschaften Flächen von Drittanbietern mieten, fallen im Betrieb Energieverbräuche an, die gemäss Bilanzierungskonzept nicht dem Immobilienportfolio zugerechnet wurden. Siehe: Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen (Bilanzierungskonzept), Nachhaltigkeitsbericht S. 75–79.

<sup>4</sup> Effektiver Wert: 0.09 MWh

<sup>5</sup> Die Scope-3-Emissionen enthalten CO<sub>2</sub>e-Emissionen aus den Elektrizitäts- und Wärmeverbräuchen von extern eingemieteten Büroflächen, welche nicht Teil des Swiss Prime Site Immobilien Portfolios sind.

<sup>6</sup> Aufgrund der Auflösung bisheriger Standorte und der neuen Büroflächen in Zug sind 2022 keine Daten zum Wasserverbrauch vorhanden.

### 1.3 Kreislaufwirtschaft

Die Kreislaufwirtschaft ist für uns vor allem in Zusammenhang mit dem erheblichen Material- und Ressourcenbedarf sowie dem Abfallaufkommen der Bauwirtschaft relevant. Ansätze der Kreislaufwirtschaft lassen sich insbesondere in Bauphasen, in der Projektentwicklung, aber auch bei der Umnutzung oder dem Um- und Ausbau von Liegenschaften anwenden. Einflussmöglichkeiten bestehen unter anderem durch die Nutzung bestehender Bausubstanz, die entsprechend sensibilisierte Auswahl und Wiederverwendung von Materialien und Bauteilen, die Gewährleistung, dass Bauteile und Komponenten am Ende des Lebenszyklus demontiert werden können, sowie durch die Reduktion von Abfällen.

Der Bau und Betrieb von Gebäuden sind in der Schweiz für rund 50% des Rohstoffverbrauchs, einen Drittel der CO<sub>2</sub>-Emissionen und über 80% des Abfallaufkommens verantwortlich. Die Emissionen aus der Herstellung von Baumaterialien (Treibhausgasemissionen Erstellung) und der zugehörige Energieverbrauch (graue Energie) sind dabei die wesentlichen Faktoren, weshalb die Schliessung von Kreisläufen beim Bauen und Nutzen zentrale Elemente unseres Klimaschutzengagements darstellen. Dies umso mehr, als aufgrund der demografischen und gesellschaftlichen Entwicklung in der Schweiz weiterhin mit einer starken Bautätigkeit zu rechnen ist.

Im Kontext der Immobilienbranche sehen wir auch Biodiversität als Teilaspekt der Kreislaufwirtschaft, der an Bedeutung gewinnt und auf politischer und wirtschaftlicher Ebene immer stärker gewichtet wird.

Auf dem Weg zu einer kreislauffähigen Bauwirtschaft fördern und nutzen wir Innovationen wie die Digitalisierung, neue Geschäftsmodelle und Prozesse. In regelmässigem Austausch halten wir uns über aktuelle Entwicklungen auf dem Laufenden.

#### Ressourcenschonendes Bauen

Im Bau schonen wir Primärressourcen und Deponieraum und senken die CO<sub>2</sub>-Emissionen, indem wir auf den Erhalt der bestehenden Gebäudesubstanz, die Reduktion des Materialeinsatzes, die Wiederverwendung, die Materialwahl sowie die Reduktion des Bauabfalles fokussieren.

Bei der Abfallentsorgung und Wiederverwendung von Wertstoffen werden alle gesetzlichen Vorgaben eingehalten. Die Entsorgung der Abfälle findet, wo immer möglich, nach dem Recyclingprinzip statt.

#### Kreislaufgedanken in unsere Dienstleistungen integrieren

Unser Know-how im Bereich der Kreislaufwirtschaft nutzen wir unternehmensweit. Einerseits bei unseren eigenen Bau- und Entwicklungsprojekten und andererseits auch bei unseren Dienstleistungen. Als Dienstleisterin im Auftrag verschiedener Investoren nutzen wir unseren Handlungsspielraum, um sowohl die Eigentümer als auch die Mieterschaft für Kreislauf- und Umweltthemen zu sensibilisieren.

Wir haben in unserem Konzept zur Umweltpolitik unter anderem auch eine Zertifizierungsstrategie definiert, nach welcher bei allen Entwicklungsprojekten der SNBS oder eine vergleichbare Zertifizierung angestrebt wird. Dabei werden Vorgaben zur nachhaltigen Beschaffung und zum ressourcenschonenden Einsatz von Materialien berücksichtigt, wie zum Beispiel die Verwendung von Recyclingbeton, regionale Lieferanten oder die Rückbaubarkeit. Im aktualisierten Kriterienkatalog wurden erstmals transversale Themen wie Kreislaufwirtschaft, Klimaanpassung oder Suffizienz beschrieben und relevante Einzelkriterien zugeordnet.

#### Kreislaufwirtschaft in der Lieferkette verankern

Wir nutzen auch die Möglichkeit, unsere Lieferanten in die Pflicht zu nehmen. So werden die Ansätze des kreislauffähigen Gebäudes bereits in die Leistungsbeschreibungen von Architekturwettbewerben, in Werkverträge sowie in die Facility-Management-Rahmenverträge integriert. Die Facility-Management-Dienstleister sind für den nachhaltigen Umgang mit Ressourcen und Energie in der Immobilie verantwortlich. Auch die Sensibilisierung der Mietenden für einen nachhaltigen Gebäudebetrieb (z. B. Vermeidung und Trennung von Abfall) fällt in den Aufgabenbereich der Facility-Management-Dienstleister.

### Innovative Ansätze und Partnerschaften für die Kreislaufwirtschaft

Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft entwickeln sich zum Wert- und Innovationstreiber. Dabei geht es nicht allein um die Minimierung des ökologischen Fussabdrucks, sondern vielmehr um gezielte Innovationen – beispielsweise Urban Mining – und neue Geschäftsoportunitäten durch die Transformation des eigenen Geschäfts- und Wertschöpfungsmodells sowie neue und intensivere Zusammenarbeitsmodelle mit Stakeholdern über die gesamte Lieferkette hinweg. Wir verstehen uns als treibende Kraft hinter dem Kreislaufengagement der Schweizer Immobilienbranche. Deshalb engagieren wir uns beispielsweise im Vorstand von Madaster Schweiz, dem Schweizer Kataster für verbauten Material. Madaster Schweiz will Transparenz hinsichtlich der verbauten Materialien schaffen, denn das ist die Voraussetzung dafür, dass Rückgewinnung und Wiederverwendung künftig gezielt möglich sind. Ebenso beteiligen wir uns an der Plattform Sustainable Switzerland des Swiss Sustainability Forums der NZZ und haben uns bei der Entwicklung und als Erstunterzeichnerin an der Charta «Kreislauffähiges Bauen» beteiligt (siehe Massnahmen und Fortschritte).

#### Ambition und Ziele zur Kreislaufwirtschaft

Siehe Nachhaltigkeitsroadmap und -ziele (S. 14), Thema Nachhaltiges Entwickeln und Bauen, sowie Charta Kreislauffähiges Bauen (cbcharta.ch)

#### Richtlinien und Weisungen zur Kreislaufwirtschaft

- Charta Kreislauffähiges Bauen (cbcharta.ch)
- Konzept zur Umweltpolitik (sps.swiss/richtlinien)
- Verhaltenskodex für Lieferanten (sps.swiss/richtlinien)
- Interne Nachhaltigkeitsvorgaben Swiss Prime Site Immobilien
- Interne Nachhaltigkeitsvorgaben Swiss Prime Site Solutions

### Massnahmen und Fortschritte

#### Charta «Kreislauffähiges Bauen»

Wir sind der Überzeugung, dass der Umweltschutz in der Schweizer Immobilien- und Baubranche breit vorangetrieben werden muss. In diesem Kontext haben wir uns zusammen mit weiteren grossen Bauherren der Schweiz im Berichtsjahr intensiv an der Entwicklung und Implementierung der Charta Kreislauffähiges Bauen beteiligt und uns als Erstunterzeichnerin entsprechend hohe Ambitionen gesetzt.

Im Rahmen der Charta ist es unsere Ambition, bis 2030 die Verwendung von nicht erneuerbaren Primärrohstoffen auf 50% der Gesamtmasse zu reduzieren, den Ausstoss grauer Treibhausgasemissionen zu erfassen und stark zu reduzieren sowie die Kreislauffähigkeit von Sanierungen und Neubauten zu messen und stark zu verbessern.

Entlang der Aktionen der Charta, namentlich Sanieren statt neu bauen, langfristiges Bauen, Materialeinsatz reduzieren, Wiederverwenden, richtiges Material wählen und Abfall reduzieren, werden in ausgewählten Entwicklungsprojekten konkrete Aktionen bis 2026 umgesetzt.

Die in der Charta formulierten Initiativen und Ziele werden aktuell mit den laufenden Entwicklungsprojekten abgeglichen und deren Umsetzung in den Projekten gefördert.

→ [MEHR LESEN: WESENTLICHES THEMA UMWELT, 1.1 NACHHALTIGES ENTWICKELN UND BAUEN](#)

#### Ein Projekt im Zeichen der Kreislaufwirtschaft: Müllerstrasse, Zürich

Ein erfolgreiches Beispiel für die Anwendung von kreislauforientierten Ansätzen ist die Repositionierung der in die Jahre gekommenen Büroliegenschaft an der Müllerstrasse in der Zürcher Innenstadt, welche im Berichtsjahr abgeschlossen wurde. Im Projekt wurde der Bestand erhalten und die Aluminiumgussfassade wiederverwertet, insbesondere aber auch der Abbruch des Rohbaus auf ein Minimum reduziert, wodurch mehr als 90% des Betons, eines der CO<sub>2</sub>-intensivsten Materialien, wiederverwendet werden konnte und alleine hierdurch 2 600 Tonnen weniger CO<sub>2</sub>-Emissionen zu Buche schlagen.

→ [SIEHE AUCH: BEITRAG «DIE RESSOURCEN IM BLICK» \(SPS.SWISS/RESSOURCEN-IM-BLICK\)](#)

## 2 Soziales

### 2.1 Mitarbeitende

Für uns sind fähige, zufriedene und motivierte Mitarbeitende ein zentraler Erfolgsfaktor. Diesen Erfolgsfaktor pflegen wir umfassend – über die Anstellungsbedingungen, Investitionen in Aus- und Weiterbildung und die Pflege der Unternehmenskultur. Wissen, Leistungsfähigkeit und Leistungswille gilt es deshalb strategisch zu fördern und zu erhalten. Gelebte Werte, eine faire Führungskultur, individuelle Förderung und generell ein respektvoller Umgang miteinander wirken sich positiv auf die Zufriedenheit und Leistungsfähigkeit der Mitarbeitenden aus.

Unseren Fokus legen wir auf sechs Komponenten, welche die Zufriedenheit der Mitarbeitenden in besonderem Masse beeinflussen:

- Marktkonforme monetäre Leistungen des Arbeitgebers
- Flexibles, mobiles Arbeiten und Möglichkeit zur Teilzeitarbeit
- Mitsprache und Gestaltungsmöglichkeiten in diversen Belangen (hohe Autonomie hinsichtlich Arbeitszeiteinteilung, inhaltlicher Aufgaben etc.)
- Individuelle Förderung und Entwicklungsmöglichkeiten
- Gelebte Diversität
- Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz

Alle zwei Jahre führen wir gruppenweit eine Mitarbeitendenumfrage durch. Das Thema Zufriedenheit spielt darin eine wichtige Rolle und wird umfassend erhoben und ausgewertet.

#### Attraktive Anstellungsbedingungen und Leistungen

Attraktive Gehaltsmodelle und eine grosszügige berufliche Vorsorge sind die Basis unserer Arbeitgeberattraktivität. Dabei ist es uns sehr wichtig, allen Mitarbeitenden dieselben Leistungen zu bieten – insbesondere unabhängig von ihrem Arbeitspensum. Zudem bestehen verschiedene Modelle zur variablen Vergütung, zusätzliche freie Tage als Dienstaltersgeschenke oder fallweise geschenkte Ferientage über Weihnachten. Weiter gewähren wir zusätzliche bezahlte Sonderurlaube bei Ereignissen, wie beispielsweise Hochzeit, Wohnungswechsel, gesetzlich vorgeschriebenen Pflegeleistungen oder Todesfällen, und geben allen Mitarbeitenden die Möglichkeit, unbezahlten Urlaub von bis zu sechs Monaten zu beziehen. Darüber hinaus ist es uns wichtig, persönliches Engagement der Mitarbeitenden zu unterstützen, wofür den Mitarbeitenden jährlich ein zusätzlicher Ferientag für gemeinnütziges Engagement gewährt wird, was unsere Ambition unterstreicht, der Gesellschaft etwas zurückzugeben.

#### Flexible Arbeitsbedingungen

Grundlage unserer Arbeitsbedingungen sind die branchenspezifischen, arbeitsvertraglichen Anstellungsbedingungen. Diese fassen auf dem Arbeitsgesetz. Darüber hinaus sind wir bestrebt, den Mitarbeitenden die bestmögliche Work-Life-Balance zu ermöglichen, um die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben zu optimieren. Eine flexible und eigenverantwortliche Arbeitszeiteinteilung ist möglich und erwünscht. Unter der Voraussetzung, dass Datenschutz und Geheimhaltungsvorgaben sowie die angemessene Reaktionszeit gegenüber Kunden und anderen Stakeholdern jederzeit gewährleistet sind, besteht hinsichtlich der Wahl des Arbeitsortes grundsätzlich Flexibilität.

#### Aus- und Weiterbildungsprogramme

Die Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeitenden ist zentral, um die strategische Weiterentwicklung unseres Unternehmens voranzutreiben und unsere Arbeitgebermarke zu stärken. Nicht zuletzt sind Investitionen in Aus- und Weiterbildung auch unerlässlich, um dem Fachkräftemangel und den Entwicklungen in unserer Branche zu begegnen. Daher investieren wir in die individuelle, massgeschneiderte Weiterentwicklung unserer Mitarbeitenden, zeitlich wie auch finanziell. Die Verantwortlichkeit hierfür liegt bei den Vorgesetzten und der Abteilung Human Resources. Die durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildungen pro Mitarbeitende betrug in 2023 5.16 Stunden.

Ergänzend bieten wir älteren Mitarbeitenden Vorbereitungskurse für den Ruhestand an, um sie beim Übergang vom Berufsleben in den neuen Lebensabschnitt bestmöglich zu unterstützen.

Um die Qualität des Aus- und Weiterbildungsangebots zu prüfen, werden Teilnehmerfeedbacks zu den Kursen ausgewertet. Die Instrukto:ren erhalten das Feedback und werden im Bedarfsfall kontaktiert, um das Konzept anzupassen und zu verbessern. Berechtigte Verbesserungswünsche und Anregungen der Teilnehmenden werden möglichst zeitnah umgesetzt.

Die individuellen Entwicklungs- und Ausbildungsziele werden im Rahmen der jährlichen Beurteilungsgespräche für alle Mitarbeitenden definiert. Das jährliche Zielvereinbarungsgespräch («Management by Objectives»-Prozess) lässt neben quantitativen Zielen auch genügend Raum, um Kompetenzen und Werte zu besprechen, die in einer eigenen Sektion festgehalten werden. Hier kann ein persönliches Fokusthema aus dem Bereich «Kompetenzen und Werte» definiert werden, an welchem dediziert gearbeitet werden soll.

Ein unter den Hochschulabsolventen sehr beliebtes, geschäftsbereichsübergreifendes Traineeprogramm bietet seit 2017 immobilienaffinen Studienabgängern den Einstieg in die Immobilienwelt. Nach dem Rotationsprinzip erhalten die Trainees Einblick in verschiedene Bereiche. Ausserdem unterstützen wir das schweizerische Bildungssystem, indem Bachelor- oder Masterarbeiten durch unsere qualifizierten Mitarbeitenden begleitet werden.

Um den Nachwuchs zu fördern und unsere Verantwortung als bedeutende Arbeitgeberin wahrzunehmen, stellen wir Arbeitsplätze für die berufliche Grundausbildung zur Verfügung.

→ MEHR LESEN: WESENTLICHES THEMA SOZIALES, 2.1 MITARBEITENDE

### Verankerung von Diversität und Chancengleichheit

Wir sind der Überzeugung, dass Diversität und Chancengleichheit zentrale Elemente der Kultur eines Unternehmens ausmachen. In unseren Allgemeinen Arbeitsvertraglichen Bestimmungen (AAB) sowie im Verhaltenskodex bekennen wir uns zum Schutz der Persönlichkeit und Integrität der Mitarbeitenden. Wir verurteilen und verbieten ungerechte Behandlungen, Mobbing, sexuelle Belästigung oder Diskriminierung jeglicher Art und setzen uns dafür ein, dass Mitarbeitende sich wehren können, ohne dass ihnen Nachteile daraus entstehen. Allen Mitarbeitenden steht nebst dem direkten, offenen Dialog oder der schriftlichen Kommunikation auch ein anonymes Hinweis- und Beschwerdeweg über eine externe Applikation (EQS) zur Verfügung.

Als verbindliche Leitlinie für den Umgang miteinander dienen die Unternehmenswerte und der Verhaltenskodex. Wir berücksichtigen zudem die «Women's Empowerment Principles (WEPs)» der vereinten Nationen, um die Gleichstellung der Geschlechter und die Stärkung der Rolle der Frauen am Arbeitsplatz zu fördern.

Die Gruppenleitung und die Personalverantwortlichen sind dafür verantwortlich, eine faire Arbeitsumgebung sicherzustellen. Der Grundsatz der Nichtdiskriminierung ist in unserem Verhaltenskodex festgelegt und geht über anwendbare Gesetze und Richtlinien hinaus. Der Grundsatz der Nichtdiskriminierung gilt für alle Bereiche, unter anderem für die Rekrutierung, Beförderung, Aus- und Weiterbildung sowie für die Lohngleichheit. Der Grundsatz der Lohngleichheit wurde gemäss den gesetzlichen Vorgaben überprüft, von allen Gruppengesellschaften erfüllt und von einem unabhängigen Prüfer bestätigt.

Hinsichtlich der Vielfalt in der Belegschaft sind für uns ein hoher Frauenanteil in Kaderpositionen, die Anstellung von Personen über 50 Jahre und die Möglichkeit für Teilzeitarbeit auch für Kadermitarbeitende besonders wichtige Anliegen. Die entsprechenden Kennzahlen werden deshalb halbjährlich erhoben und auch dem Nominations- und Vergütungsausschuss zur Kenntnis gebracht.

### Arbeitsicherheit und Gesundheitsschutz

Das Arbeitssicherheits- und Gesundheitsmanagement liegt in der Verantwortung der Geschäftsbereiche und orientiert sich mindestens an den gesetzlichen Vorgaben. Das Thema hat für uns einen hohen Stellenwert, denn gerade in kleineren Teams sind Ausfälle aufgrund der individuellen Kompetenzen nur schwer auszugleichen. Bei Beschwerden betreffend Arbeitssicherheit oder einer Verletzung der persönlichen Integrität können sich die Mitarbeitenden an ihre Vorgesetzten, an die Personalabteilung oder anonym an die «Integrity Line» wenden.

Verantwortlich für den Schutz der Mitarbeitenden sind die direkten Vorgesetzten, die Abteilung Human Resources sowie Sicherheitsbeauftragte. Wir appellieren aber auch an die Eigenverantwortung aller Mitarbeitenden. Sie werden ermuntert, bei Problemen aktiv das Gespräch zu suchen. Ein professionelles Absenzen-Management hilft, mögliche Fälle von krankheitsbedingten Langzeitabsenzen rechtzeitig zu erkennen und falls möglich zu vermeiden. Bei Langzeiterkrankungen haben die Beschäftigten die Möglichkeit, Beratungs- und Unterstützungsleistungen des «Case Managements» des Versicherers in Anspruch zu nehmen. Ist der Mitarbeitende im privaten Umfeld mit Problemen konfrontiert (z. B. Todesfälle, Scheidung, Betreuungsaufgaben in der Familie etc.), steht zusätzlich eine externe Supportorganisation zur Verfügung, die unentgeltlich in Anspruch genommen werden kann.

### Mitarbeiterbezogene Richtlinien und Weisungen

- Allgemeine Arbeitsvertragliche Bestimmungen (AAB)
- Verhaltenskodex Swiss Prime Site AG (sps.swiss/richtlinien)

## Ambitionen und Ziele bezüglich Mitarbeitenden

Siehe Nachhaltigkeitsroadmap und -ziele (S. 14),  
Thema Mitarbeitende

### Kennzahlen zu den Mitarbeitenden

Swiss Prime Site wird sich mit dem fokussierten Geschäftsmodell auf das Kerngeschäft Immobilien konzentrieren. Vor diesem Hintergrund wurde im Berichtsjahr die auf die Gebäudewirtschaftung spezialisierte Gruppengesellschaft Wincasa verkauft. Zudem wurde entschieden, den operativen Betrieb des Warenhauses Jelmoli nach 2024 nicht weiter fortzuführen und das Gebäude umzunutzen. Deshalb hat sich

die Zusammensetzung unserer Mitarbeitenden grundlegend verändert. Die in diesem Bericht enthaltenen Angaben zu den Mitarbeitenden umfassen neu die Gesellschaften Swiss Prime Site Management AG, Swiss Prime Site Immobilien AG und Swiss Prime Site Solutions AG (vgl. Tabelle Mitarbeitende nach Gesellschaften). Die Angaben zu den Jelmoli-Mitarbeitenden werden separat auf S. 87 ausgewiesen.

### Mitarbeitende nach Gesellschaften

Gesellschaft	2021	2022	2023 <sup>3</sup>
Swiss Prime Site Management AG	76	46	49
Swiss Prime Site Immobilien AG	0 <sup>1</sup>	41	45
Swiss Prime Site Solutions AG	30	83	79
Jelmoli	579	587	0
Wincasa	982	1022	0
<b>Total<sup>2,3</sup></b>	<b>1667</b>	<b>1779</b>	<b>173</b>

<sup>1</sup> 2021 wurden die Mitarbeiter der SPS Immobilien AG bei der SPS Management AG aufgeführt.

<sup>2</sup> Starke Abnahme der Gesamtzahl der Mitarbeitenden aufgrund des Verkaufs der Wincasa und des Nichtweiterführens von Jelmoli

<sup>3</sup> Für die Swiss Prime Site arbeiten keine Mitarbeitenden, die keine Angestellten sind. Leistungen von Dritten werden in der Form von Dienstleistungsverträgen geregelt.

### Mitarbeitende Vollzeit/Teilzeit

	2021			2022			2023 <sup>3</sup>		
	Männer	Frauen	Total	Männer	Frauen	Total	Männer	Frauen	Total
<b>Vollzeit/Teilzeit<sup>1,2</sup></b>									
Vollzeit	572	581	1153	610	583	1193	70	41	111
Teilzeit <50%	21	99	120	16	84	100	3	3	6
Teilzeit 50%–79%	23	158	181	31	205	236	2	13	15
Teilzeit 80%–99%	53	160	213	65	185	250	17	24	41
<b>Total</b>	<b>669</b>	<b>998</b>	<b>1667</b>	<b>722</b>	<b>1057</b>	<b>1779</b>	<b>92</b>	<b>81</b>	<b>173</b>

<sup>1</sup> Nicht enthalten sind Mitglieder des Verwaltungsrats.

<sup>2</sup> Anzahl Personen am Jahresende ohne Aushilfen, Hauswarte und weitere temporäre Mitarbeitende.

<sup>3</sup> Das Jahr 2023 enthält nur die Gesellschaften Swiss Prime Site Management AG, Swiss Prime Site Immobilien AG und Swiss Prime Site Solutions AG.

### Mitarbeitende nach Art des Arbeitsvertrags

	2021			2022			2023 <sup>2</sup>		
	Männer	Frauen	Total	Männer	Frauen	Total	Männer	Frauen	Total
<b>Permanent/temporär<sup>1</sup></b>									
Permanente Mitarbeitende	624	945	1569	722	1057	1779	88	79	167
davon Mitglieder der Geschäfts- leitung	13	3	16	15	4	19	12	14	2
Auszubildende (Lehrlinge, Praktikanten)	45	53	98	44	55	99	4	2	6
Aushilfen (temporär)	9	55	64	5	59	64	0	0	0
Hauswarte	3	11	14	0	7	7	0	0	0
Weitere temporäre Mitarbeitende	10	20	30	11	18	29	0	0	0
<b>Total</b>	<b>691</b>	<b>1084</b>	<b>1775</b>	<b>782</b>	<b>1196</b>	<b>1978</b>	<b>92</b>	<b>81</b>	<b>173</b>

<sup>1</sup> Nicht enthalten sind Mitglieder des Verwaltungsrats.

<sup>2</sup> Das Jahr 2023 enthält nur die Gesellschaften Swiss Prime Site Management AG, Swiss Prime Site Immobilien AG und Swiss Prime Site Solutions AG.

## Ausbildungsplätze

	2021			2022			2023 <sup>3</sup>		
	Männer	Frauen	Total	Männer	Frauen	Total	Männer	Frauen	Total
<b>Auszubildende<sup>1</sup></b>									
Lehrlinge	42	47	89	38	51	89	0	0	0
Praktikanten	3	6	9	6	4	10	4	2	6
<b>Total</b>	<b>45</b>	<b>53</b>	<b>98</b>	<b>44</b>	<b>55</b>	<b>99</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>6</b>

<sup>1</sup> Das Jahr 2023 enthält nur die Gesellschaften Swiss Prime Site Management AG, Swiss Prime Site Immobilien AG und Swiss Prime Site Solutions AG.

## Altersstruktur der Mitarbeitenden

	2021			2022			2023 <sup>3</sup>		
	Männer	Frauen	Total	Männer	Frauen	Total	Männer	Frauen	Total
<b>Altersverteilung<sup>1,2</sup></b>									
Mitarbeitende < 25 Jahre	109	143	252	108	156	264	3	4	7
Mitarbeitende 25–35 Jahre	224	360	584	234	361	595	30	27	57
Mitarbeitende 36–45 Jahre	143	203	346	169	224	393	37	27	64
Mitarbeitende 46–55 Jahre	126	180	306	130	193	323	17	19	36
Mitarbeitende > 55 Jahre	67	112	179	81	123	204	5	4	9
<b>Total</b>	<b>669</b>	<b>998</b>	<b>1667</b>	<b>722</b>	<b>1057</b>	<b>1779</b>	<b>92</b>	<b>81</b>	<b>173</b>

<sup>1</sup> Nicht enthalten sind Mitglieder des Verwaltungsrats.

<sup>2</sup> Anzahl Personen am Jahresende ohne Aushilfen, Hauswarte und weitere temporäre Mitarbeitende.

<sup>3</sup> Das Jahr 2023 enthält nur die Gesellschaften Swiss Prime Site Management AG, Swiss Prime Site Immobilien AG und Swiss Prime Site Solutions AG.

### Fluktuationsrate

Um die Effektivität unserer Personalarbeit zu prüfen, sind für uns die Ergebnisse der Mitarbeitendenumfragen zentral. Zudem werten wir regelmässig die gängigen Leistungskennzahlen (KPI), etwa zur Absenzenquote, zur Fluktuation oder zur Weiterbildung, aus. Der Fluktuationsanstieg bei der Swiss Prime Site Immobilien gegenüber dem Vorjahr beruht darauf, dass Supportfunktionen aufgrund der Restrukturierung der Swiss Prime Site Gruppe konsolidiert wurden. Bei Swiss Prime Site Solutions wurde entschieden, den Bereich «Realisation» nicht mehr selbst zu betreiben.

Fluktuationsraten in %	2021	2022	2023 <sup>1</sup>
Swiss Prime Site Group	27.1	24.3	22.7
Swiss Prime Site Management AG	25.1	19.1	22.9
Swiss Prime Site Immobilien AG	0.0 <sup>1</sup>	17.3	23.3
Swiss Prime Site Solutions AG	29.6	13.1	22.4

<sup>1</sup> Das Jahr 2023 enthält nur die Gesellschaften Swiss Prime Site Management AG, Swiss Prime Site Immobilien AG und Swiss Prime Site Solutions AG.

### Ausfälle

Raten in %	2021			2022			2023 <sup>1</sup>		
	Unfall	Krankheit	Absenz	Unfall	Krankheit	Absenz	Unfall	Krankheit	Absenz
Swiss Prime Site Group	0.1	0.8	1.0	0.3	3.6	3.9	0.1	1.7	1.8
Swiss Prime Site Management AG	0.2	1.0	1.2	0.0	0.5	0.5	0.2	2.5	2.7
Swiss Prime Site Immobilien AG	0.0 <sup>1</sup>	0.0 <sup>1</sup>	0.0 <sup>1</sup>	0.0	1.3	1.3	0.0	1.3	1.3
Swiss Prime Site Solutions AG	0.0	0.4	0.4	0.0 <sup>2</sup>	0.2	0.2	0.2	1.3	1.5

<sup>1</sup> Das Jahr 2023 enthält nur die Gesellschaften Swiss Prime Site Management AG, Swiss Prime Site Immobilien AG und Swiss Prime Site Solutions AG.

<sup>2</sup> Effektiver Wert: 0.02

### Diskriminierungsvorfälle

Wir stellten 2023 gruppenweit keine Diskriminierungsfälle fest.

## Massnahmen und Fortschritte rund um die Mitarbeitenden

### Mitarbeitendenumfrage belegt hohe Zufriedenheit

2023 wurde die Mitarbeitendenumfrage mit dem Label «Great Place to Work» durchgeführt. 87% der Mitarbeitenden stimmten der folgenden Aussage zu: «Alles in allem kann ich sagen, dies hier ist ein sehr guter Arbeitsplatz.» Mit einer Rücklaufquote von 88% ist diese Aussage repräsentativ und belegt die hohe Qualität der Arbeitsplätze bei Swiss Prime Site.



### Baustellenführungen für Mitarbeitende

Bei uns dreht sich alles um Immobilien. Die damit verbundenen Arbeiten sind in der Regel jedoch vom Büroarbeitsplatz aus zu erledigen. Seit diesem Jahr führen wir deshalb für unsere Mitarbeitenden Baustellenführungen durch. So erhalten sie einen direkten Eindruck von unseren Projekten, die in Realisierung sind. Zudem schätzen auch unsere für die Ausführung zuständigen Projektleiter die Möglichkeit, ihre Projekte einem breiteren Publikum zugänglich machen zu dürfen.

### Gemeinsame Erlebnisse als Teil der Unternehmenskultur

Wir erachten gemeinsame Aktivitäten ausserhalb des beruflichen Kerngeschäfts als wichtige Elemente einer Unternehmenskultur. Im Berichtsjahr haben über 40 unserer Mitarbeitenden am Real Estate Run teilgenommen. Für jeden gelaufenen Kilometer wurden in einem Waldstück im Kanton Zug unter der Aufsicht des Försters neue Bäume gepflanzt. Diese Aktion fand grossen Anklang und wird im nächsten Jahr im Rahmen einer «Waldwoche» wiederholt. Fixe Elemente unseres Jahresprogramms sind der Mitarbeiterausflug und das Weihnachtsfest.

## 2.2 Mietende

Unsere bedeutendste Kundengruppe sind die kommerziellen Mietenden. Der regelmässige Austausch mit ihnen hilft uns, uns noch gezielter auf die Wünsche unserer Kunden einzustellen sowie kunden- und marktgerechte Immobilien anzubieten. Wichtige Instrumente, um diese Bedürfnisse zu erheben, sind regelmässige Umfragen zu Standortpräferenzen, Flächenbedarf, Bezugsterminen oder spezifischen Anforderungen an den Mieterausbau. Bei bestehenden Mietenden werden regelmässig Zufriedenheitsumfragen durchgeführt. Als weiterer Gradmesser für die Kundenorientierung kommt die Verlängerungsquote bei auslaufenden Mietverträgen hinzu. Mit Grossmietern pflegen wir einen regelmässigen und konstruktiven Austausch, der für beide Seiten Vorteile bringt und das Tagesgeschäft erleichtert. Dabei stehen Themen wie Liegenschaft, Mietflächen oder Nachhaltigkeit im Fokus.

### Richtlinien und Weisungen zum Umgang mit den Mietenden

- Nachhaltigkeitsvorgaben für Portfolio- und Asset-Management
- Mit Nachhaltigkeitsaspekten ergänzte Mietverträge («Green Leases») und ergänzenden Unterlagen (z. B. Mieterhandbuch, strukturierte Mietergespräche)

### Ambitionen und Ziele zum Umgang mit den Mietenden

Siehe Nachhaltigkeitsroadmap und -ziele (S. 14), Thema Mietende

## Massnahmen und Fortschritte rund um die Mietenden

### Mieterumfrage

Wir erheben regelmässig die Zufriedenheit der Kunden. Die gewonnenen Erkenntnisse dienen dazu, Massnahmen zur Steigerung der Kundenzufriedenheit zu identifizieren und negative Auswirkungen zu reduzieren.

Im Berichtsjahr führte Swiss Prime Site Immobilien eine Online-Befragung unter ihren Geschäftsmietenden durch. Das Ergebnis: Die Zufriedenheit der Mietenden ist und bleibt auf einem hohen Niveau. Drei Viertel würden das Mietverhältnis verlängern.

Swiss Prime Site Solutions führt im Auftrag ihrer Kunden ebenfalls Mieterumfragen durch. Weitere Informationen dazu können aus den Geschäftsberichten der Produkte entnommen werden.

### Umsetzung Green Leases im Geschäftsbereich Immobilien

Im Berichtsjahr wurden intensive Anstrengungen zur Implementierung von Green Leases unternommen.

→ MEHR LESEN: WESENTLICHES THEMA UMWELT, 1.2 NACHHALTIGKEIT IN NUTZUNG UND BETRIEB

## «Green Leases» – wie funktioniert das ganz genau?

Zur Förderung einer nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung regeln Vermieter und Mieter in einer Vertragsbeilage mit der Bezeichnung «Nachhaltigkeitshandbuch» konkrete Massnahmen für das Mietobjekt.

Diese Massnahmen sind, soweit sie sich an Nutzer des Mietobjekts richten, verbindlicher Bestandteil des Mietvertrages. Der Mietende erkennt diese Regelungen an und hat diese im Rahmen seiner vertragsgemässen Nutzung des Mietobjekts zu befolgen. Der Mietende verpflichtet sich insbesondere, seine Mitarbeitenden mit dem Inhalt des Nachhaltigkeitshandbuches und etwaigen Änderungen vertraut machen und zu deren Befolgung anzuhalten. Zum Zwecke des Nachhaltigkeitsdialogs benennen die Parteien gegenseitig Ansprechpartner und beziehen – soweit möglich – auch das Property- und das Facility-Management in den Nachhaltigkeitsdialog mit ein.

### Gemeinsame Nachhaltigkeitsziele

Der Vermieter und der Mieter überprüfen jährlich die im Nachhaltigkeitshandbuch definierten Ziele und deren Erreichung – nicht abschliessend sind dies folgende Themen:

- Reduktion des Energieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen
- Umweltschonende Reinigung und Verpflegung
- Haushälterischer Umgang mit dem Wasserverbrauch
- Umweltschonendes Abfallmanagement
- Nachhaltiger Ausbau, nachhaltige Nutzung und nachhaltige Bewirtschaftung des Mietobjekts
- Umweltfreundliche Mobilität
- Fokus auf Biodiversität

### Community Management

Das Community Management in der Nutzungsphase unserer Areale und Liegenschaften hat zum Ziel, die Gemeinschaftsbildung und das Wohlbefinden zu steigern, die Nähe zu den Kunden zu erhöhen und die Werthaltigkeit unserer Areale und Liegenschaften zu steigern.

→ MEHR LESEN: WESENTLICHES THEMA SOZIALES, 2.3 COMMUNITY ENGAGEMENT

### 2.3 Community Engagement

Unsere Vision und Mission ist es, Lebensräume zu gestalten. Einen Beitrag dazu leisten wir auch mit unserem Community Engagement. Darunter verstehen wir im breiteren gesellschaftlichen Kontext Spenden und Sponsorings sowie weitere Partnerschaften. Im engeren Immobilien-Kontext beinhaltet das Engagement die Interaktion mit den Menschen und der lokalen Bevölkerung im Umfeld unserer Immobilien, um diese optimal zu nutzen und entwickeln.

#### Community Engagement in der Entwicklung von Lebensräumen

Bei Entwicklungsprojekten stehen wir in engem Austausch mit lokalen und kantonalen Behörden sowie ortsansässigen Stakeholdern wie beispielsweise Vereinen, politischen Gremien und Anwohnenden. Dies erlaubt es uns, bei der Standortentwicklung die lokalen Gegebenheiten und Bedürfnisse frühzeitig in die Planung einzubeziehen, und stellt damit sicher, dass das Umfeld bei neuen Immobilien profitiert und negative Auswirkungen so weit wie möglich vermieden werden.

#### Beitrag zur Quartierentwicklung

Wir nehmen unsere unternehmerische Verantwortung für das soziale, ökologische und ökonomische Gefüge rund um unsere Liegenschaften wahr. So verstehen wir Immobilien nicht nur als Einzelobjekte, sondern im Kontext der Stadt- und Quartierentwicklung. Dabei gilt: je grösser das Projekt, desto stärker müssen raumplanerische und städtebauliche Aspekte berücksichtigt werden.

Um sicherzustellen, dass jede Liegenschaft und jedes Um- oder Neubauprojekt Mehrwert für die Nutzer sowie die Anwohnenden und die lokale Wirtschaft bringt, führen wir als Ausgangspunkt für weitere Massnahmen eine detaillierte Analyse der Standortbesonderheiten im Austausch mit Anwohnenden, interessierten Nutzern, Behörden und Wirtschaftsvertretern durch. Diese Analyse kann projekt- und bedarfsabhängig auch eine Konsultation zu Umwelt-, Gesundheits- und Sicherheitsaspekten beinhalten. Verantwortlich dafür sind unsere Mitarbeitenden in den Bereichen Development und Asset Management.

#### Immobilienlösungen mit Zukunft

Unsere Innovationsvorhaben basieren darauf, die Kunden- und Nutzerbedürfnisse von heute zu verstehen und jene von morgen frühzeitig zu antizipieren, um entsprechende Veränderungen in der Unternehmenskultur und Leistungserstellung proaktiv vorzunehmen. Wir beobachten den Markt und ökonomische beziehungsweise gesellschaftliche Entwicklungen, um Immobilienlösungen zu entwickeln, die beispielsweise auch unter dem Begriff der Space-as-a-Service-Angebote die Bedürfnisse der Nutzenden in den Mittelpunkt stellen.

Neben der bedarfsgerechten Konzeption der Gebäude tragen wir zur Gestaltung von öffentlichen Plätzen, Grünflächen und Mobilitätsangeboten bei und ermöglichen kreative Zwischennutzungen von leerstehenden Objekten.

#### Community Engagement in der Nutzungsphase

Das Community Management in der Nutzungsphase unserer Areale und Liegenschaften hat zum Ziel, die Gemeinschaftsbildung und das Wohlbefinden zu steigern, die Nähe zu den Kunden zu erhöhen und die Werthaltigkeit unserer Areale und Liegenschaften zu steigern.

Grundlage bildet ein Konzept, aus welchem objektspezifische Massnahmen definiert werden, die auf die gesetzten Ziele einzahlen. Die definierten Leistungsfelder lassen sich in die Kategorien Kommunikation, Events, Services sowie On-/Offboarding einteilen und werden durch das Property Management koordiniert und umgesetzt.

### **Gesellschaftliches Engagement**

Als Unternehmen ist es uns ein Anliegen, uns entlang unserer Vision und unserer Werte gesellschaftlich und gemeinnützig zu engagieren. Wir tun das auf den Schwerpunkten Philanthropie und Immobilien sowie mit Bezug zu Gesundheit und Sport. Hierbei schöpfen wir unser breites Ressourcenpotenzial aus: Wir setzen finanzielle Mittel in Form von Spenden und Sponsorings ein, unsere Mitarbeitenden investieren ihre Zeit in allgemeinnützige Projekte wie beispielsweise zur Förderung anderer Menschen oder für die Umweltpflege. Zudem stellen wir unsere Gebäude jungen Unternehmen mit gesellschaftsdienlichem Zweck kostenlos zur Verfügung. Darüber hinaus engagieren wir uns in unterschiedlicher Ausprägung in Partnerschaften, beispielsweise durch Kooperationen zur Förderung von Innovationen in der Städteentwicklung.

Unser Engagement folgt drei Schwerpunkten:

#### **Philanthropie**

Wir fördern die soziale Entwicklung vor allem junger Menschen. Zusätzlich zu unserem Firmenengagement kann jeder Mitarbeitende gemeinnützige Organisationen auswählen, bei welchen wir uns dann auch als Firma engagieren.

Unsere Engagements: SOS Kinderdorf, Orphan Healthcare – Stiftung für seltene Krankheiten, Swiss Cancer Foundation, WeCare, Stiftung Schweizer Sporthilfe, Young Enterprise Switzerland.

#### **Immobilien**

Wir fördern die allgemeine Weiterentwicklung des Immobiliensektors in Bezug auf Innovation, Nachhaltigkeit und in weiteren Feldern.

Unsere Engagements: NZZ Real Estate Days, Baloise Session, Sustainable Switzerland, EPRA, startup days, Urban Land Institute, Avenir Suisse, SwissPropTech.

#### **Community**

Wir fördern die Gesundheit und das Wohlbefinden unserer Mitarbeitenden und der lokalen Bevölkerung. Hierbei setzen wir vor allem auf den Sport, der auch den allgemeinen Teamgeist fördern soll.

Unsere Engagements im Bereich Gesundheit: Athletes Network, Greifenseelauf

Unsere Engagements im Bereich Wohlbefinden: kostenlose Zurverfügungstellung von Gebäudefläche an junge Unternehmen wie beispielsweise flexoffice, Urban Connect und Memox.

Dabei investieren wir jährlich rund 1 Million Franken in unser soziales Engagement. Zusätzlich unterstützen wir das gemeinnützige Engagement unserer Mitarbeitenden mit jährlich zwei einsetzbaren Arbeitstagen im Kontext eines gesellschaftlichen Engagements.

## 3 Governance

### 3.1 Verantwortungsvolle Unternehmensführung

Wir bekennen uns zu einer verantwortungsvollen, wertorientierten Führung und Kontrolle des Unternehmens. Darunter verstehen wir, dass zentrale Themen zur Sicherstellung einer tadellosen Unternehmensführung schriftlich geregelt und im Rahmen der Berichterstattung öffentlich einsehbar sind. Ferner umfasst dieses Thema die organisatorischen Massnahmen und Managementsysteme, die für die Einhaltung ethischer, sozialer, ökologischer und rechtlicher Anforderungen von grundlegender Bedeutung sind. In all diesen Aspekten Transparenz zu schaffen, rundet die Thematik ab.

Wir gehören nicht nur zu den grössten Immobilienunternehmen der Schweiz, sondern bieten in immer bedeutenderem Umfang Anlageprodukte an. Ein tadelloser Ruf, der im Kern auf einer verantwortungsvollen und ethischen Unternehmensführung basiert, ist für uns deshalb existenziell. Branchenbedingt stehen in diesem Themenkreis für uns die tadellose Rechtskonformität allgemein und spezifisch die Vermeidung von Korruption, Geldwäscherei und Insiderhandel im Zentrum. Wir sind uns zudem bewusst, dass unsere Geschäftstätigkeit Auswirkungen auf die Menschenrechte haben kann, sei es durch die eigene Tätigkeit oder durch Geschäftsbeziehungen entlang der Lieferkette. Wir unternehmen kontinuierlich Schritte, um menschenrechtliche Risiken und Auswirkungen zu erkennen, zu mindern und anzugehen, verantwortungsbewusstes Geschäftsverhalten in den Geschäftsprozessen zu verankern, die Leistung zu verfolgen und zu kommunizieren.

Unser Compliance-Management umfasst die systematische Erfassung, Kenntnis und Einhaltung von gesetzlichen Vorschriften sowie von unternehmensinternen Richtlinien und ethischen Grundsätzen. Dabei setzen wir auf ein strukturiertes Weisungswesen und Prozessmanagement sowie die kontinuierliche Weiterentwicklung zur Erfüllung aller Sorgfalts- und Berichterstattungspflichten. In einem dedizierten IT-Tool werden alle dazugehörenden Dokumente und Informationen erfasst und stehen allen Mitarbeitenden jederzeit zur Verfügung. Alle enthaltenen Informationen werden durch die entsprechenden Verantwortlichen regelmässig aktualisiert.

### Verbindlicher Verhaltenskodex / gelebte Unternehmenswerte

Der Verhaltenskodex von Swiss Prime Site (sps.swiss/richtlinien) fusst auf den Unternehmenswerten und ist für alle Mitarbeitenden verbindlich. Er wird allen neuen Mitarbeitenden mit dem Arbeitsvertrag zugänglich gemacht und geschult.

Die Werte Respekt, Integrität, einschliesslich der Unterstützung und Respektierung internationaler Menschenrechte, Verantwortung, Ambition und Innovation sind bei uns mit Leitsätzen verankert und unternehmensspezifisch präzisiert. Alle Mitarbeitenden sind angehalten, Menschen mit Respekt zu begegnen, Integrität ins Zentrum des eigenen Handelns zu stellen, Verantwortung wahrzunehmen, eine Vorbildrolle zu übernehmen, sich hohe Ziele zu stecken, sich kontinuierlich zu verbessern und Innovation zu leben.

Dazu zählt auch, dass Situationen zu vermeiden sind, die zu Interessenkonflikten führen könnten. Liegt ein Interessenkonflikt vor, sind die vorgesetzte Stelle und allenfalls der zuständige Compliance Officer zu informieren. Es gelten die im Verhaltenskodex festgehaltenen Ausstandsregeln.

### Informationssicherheit und Datenschutz

Alle Gesellschaften von Swiss Prime Site erfassen im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit persönliche und vertrauliche Daten von Kunden, Partnern und Mitarbeitenden. Wir nehmen den Schutz dieser Daten ernst: Aus Überzeugung übernehmen wir die Verantwortung in Form einer dedizierten Organisationsstruktur im Bereich Datenschutz. Pro Gesellschaft ist ein betrieblicher Datenschutzbeauftragter (bDSB) zur Umsetzung der gesetzlichen Bestimmungen verpflichtet. Ein gruppenweiter Datenschutzbeauftragter (DSB) stellt die Gesamtkoordination und Entscheidungskompetenz sicher. Des Weiteren nimmt eine externe Datenschutzberatung sämtliche für Swiss Prime Site datenschutzrelevanten Öffentlichkeitsinteressen und Aufgaben wahr.

Die Informationssicherheit umfasst alle organisatorischen und technischen Massnahmen zum Schutz vor Verlust, Verfälschung sowie unberechtigtem Zugriff. Das Unternehmen definiert im Rahmen des gruppenweiten Informationssicherheits- und Datenschutzkonzepts und weiterführender Anwendungsweisungen, wie Informationssicherheit und umfassender Datenschutz jederzeit gewährleistet und kontinuierlich verbessert werden können. Die Rollen, Prozesse und Kontrollen orientieren sich in diesem Zusammenhang am Standard ISO 27001. Durch die Anbindung an ein externes «Security Operations Center (SOC)» werden ein 7×24-h-Monitoring von Informationssicherheitsvorfällen und eine möglichst kurze Reaktionszeit sichergestellt.

Um die Achtsamkeit aller Mitarbeitenden bezüglich Cyber-Risiken weiter zu erhöhen, werden regelmässig Phishing-Tests durchgeführt und die Mitarbeitenden im Nachgang über Verbesserungsmöglichkeiten aufgeklärt. Zudem absolvieren unsere Mitarbeitenden wiederkehrend spezifische Trainings zum Thema Informationssicherheit und Datenschutz. Mittels Kommunikation via Intranet weist der Chief Information Security Officer (CISO) laufend auf aktuelle Risiken hin.

Wir prüfen bei Datenbearbeitungsvorgängen, ob diese in den Geltungsbereich der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) fallen. Sofern dies der Fall ist, stellen wir sicher, dass sie die Grundsätze der DSGVO eingehalten werden und die Rechte der betroffenen Person entsprechend gewährleistet.

### **Bekämpfung von Bestechung und Korruption / Insiderhandel ausschliessen**

Korruption stellt aufgrund des stabilen politischen und regulatorischen Umfelds in der Schweiz kein vorrangiges Risiko dar, jedoch gehört die Immobilienbranchen zu den kritischen Sektoren. So kann nicht ausgeschlossen werden, dass operative Bereiche von Swiss Prime Site beispielsweise bei grossen Immobilientransaktionen oder bei grossen Einkaufsvolumen mit dem Thema in Berührung kommen.

Wir verurteilen jede Art von Bestechung und Korruption, fördern eine Kultur der Betrugsbekämpfung und verfolgen diesbezüglich den Ansatz der Nulltoleranz. Sollte es zu einem Bestechungsversuch kommen, können sich unsere Mitarbeitenden jederzeit anonym an die unabhängige, von einem externen Partner (EQS) betriebene Integrity Line wenden. Über diesen Whistleblowing-/Benachrichtigungsmechanismus können Mitarbeitende auch allgemeine interne Missstände, Gesetzesübertretungen oder Datenschutzverletzungen melden.

Für den Umgang mit Gefälligkeiten und Geschenken haben wir strikte Regeln aufgestellt. Unseren Mitarbeitenden ist es untersagt, im Zusammenhang mit ihrer geschäftlichen Tätigkeit von Dritten Geschenke, Einladungen oder andere Vorteile, welche über geringfügige, allgemein übliche Geschenke oder Vorteile hinausgehen, für sich oder andere anzunehmen oder sich versprechen zu lassen. In Zweifelsfällen klären die Mitarbeitenden mit den Vorgesetzten und mit der für Compliance zuständigen Stelle die Zulässigkeit der Annahme von Vorteilen beziehungsweise Einladungen. Dasselbe gilt sinngemäss bei der Gewährung von Geschenken oder anderen Vorteilen beziehungsweise bei Einladungen durch Mitarbeitende.

Um Insidergeschäfte auszuschliessen, werden alle Mitarbeitenden über Handelssperren und «trading windows» betreffend Swiss Prime Site-Aktien informiert. Zudem unterzeichnen die in spezifische Projekte involvierten Mitarbeitenden eine Insidererklärung. Darin wird explizit auf Straftatbestände im Zusammenhang mit börsenrechtlich relevanten Insiderinformationen hingewiesen.

### **Integrity-Plattform /**

#### **Meidung wettbewerbswidriger Praktiken**

Alle Personen – ob Mitarbeitende, Geschäftspartner, Kunden, Lieferanten oder Dritte – können Verstösse gegen die externen und internen Vorschriften (z. B. Korruption, Betrug, Mobbing usw.) anonym über die externe und unabhängige Integrity-Plattform melden. Die Integrity-Plattform wird von der externen und unabhängigen Firma EQS Group ([www.eqs.com](http://www.eqs.com)) betrieben. Alle Meldungen laufen über die sicheren Server von EQS Integrity Line und nicht über die Server von Swiss Prime Site. Alle Daten sind verschlüsselt. Bei der Nutzung der Integrity-Plattform werden zudem weder IP-Adressen, Uhrzeit noch Metadaten protokolliert oder gespeichert. Daher sind keine Informationen vorhanden, die den Computer der Person mit der Integrity-Plattform in Verbindung bringen könnten. Dadurch wird die Anonymität der Person gewährleistet, ausser wenn diese proaktiv ihren Namen angeben möchte.

Über die gemeldeten Vorfälle werden die Abteilungen Human Resources und Legal & Compliance via Integrity-Plattform benachrichtigt. Diese analysieren und beurteilen die gemeldeten Vorfälle innerhalb der Organisation. Relevante Vorfälle, welche eine Handlung seitens der Swiss Prime Site erfordern, werden anonymisiert und zuhanded von CEO und Verwaltungsrat rapportiert. In diesem engen Personenkreis wird das weitere Vorgehen definiert.

Klare Zuständigkeiten und Kompetenzen sorgen dafür, wettbewerbswidrige Praktiken zu vermeiden. Alle Verträge müssen von der jeweiligen Rechtsabteilung geprüft werden. Gruppenweit sind Unterschriften jeweils durch zwei Berechtigte zu leisten. Damit wird ein effektives Vieraugenprinzip umgesetzt.

#### **Mitarbeitende hinsichtlich Geschäftsethik sensibilisieren**

Regelmässige interne Schulungen zum Thema Geschäftsethik und Compliance stellen ein zentrales Instrument dar, um sicherzustellen, dass unsere grundlegenden Werte allen Mitarbeitenden bekannt sind und gelebt werden. Solche Schulungen werden durch die Abteilung Legal & Compliance initialisiert und koordiniert und je nach Thema durchgeführt. Ein besonderes Augenmerk legen wir branchenbedingt auf die Vermeidung von Korruption und wettbewerbswidrigem Verhalten. Zudem thematisieren wir regelmässig den Umgang mit Sicherheitsthemen in allen Bereichen des Geschäftsmodells – rund um die Immobilien, für die Mitarbeitenden sowie die Kundinnen und Kunden. Dazu zählt für uns auch die IT-Sicherheit.

### **Verantwortungsvoller und treuhänderischer Umgang mit Anlagegeldern**

Im November 2022 hat Swiss Prime Site Solutions die von den Vereinten Nationen unterstützten «Principles for Responsible Investment (UN PRI)» unterzeichnet. Sie unterstreicht damit ihr Bekenntnis, Umwelt- und soziale Themen sowie Fragen einer guten Unternehmensführung (Environmental, Social, Governance – ESG) aktiv in den Anlageprozess zu integrieren.

Swiss Prime Site Solutions verfügt seit Herbst 2021 über die als Fondsleitung benötigte Lizenz der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA. Dies ist mit zusätzlichen Vorgaben für die Unternehmensführung verbunden. So hat Swiss Prime Site Solutions die Anforderungen gemäss FINMA-Rundschreiben 13/8 «Marktverhaltensregeln» einzuhalten. Dieses Schreiben konkretisiert das aufsichtsrechtlich unzulässige Marktverhalten. Es verbietet das Ausnutzen von Insiderinformationen sowie Marktmanipulation und statuiert Vorgaben, die unzulässiges Marktverhalten verhindern oder aufdecken sollen.

Swiss Prime Site Solutions stellt über das Reglement «Angebote und Werbung für Finanzinstrumente» sicher, dass die im FIDLEG festgehaltenen Anforderungen zum Anbieten von Finanzinstrumenten eingehalten werden. Der Vertrieb respektive das Anbieten von Finanzinstrumenten stellt eine wichtige Funktion im Geschäftsmodell von Swiss Prime Site Solutions dar, da es die direkte Schnittstelle zu den Anlegern abbildet. Das Anbieten der kollektiven Kapitalanlagen zielt darauf ab, dass bei der Beratung und der Weitergabe von Informationen an die Anleger ein hoher Qualitätsstandard eingehalten wird. Dabei ist der Informationsgehalt zum Produktvertrieb wie folgt geregelt: «Ein Angebot im Sinne von Art. 3 lit. g FIDLEG liegt vor bei einer Kommunikation jeglicher Art, die ausreichende Informationen über die Angebotsbedingungen und das Finanzinstrument enthält und üblicherweise darauf abzielt, auf ein bestimmtes Finanzinstrument aufmerksam zu machen und dieses zu veräussern.»

## Richtlinien und Weisungen zur verantwortungsvollen Unternehmensführung

- Verhaltenskodex (sps.swiss/richtlinien)
- Statuten (sps.swiss/richtlinien)
- Anlagereglement (sps.swiss/richtlinien)
- Organisationsreglement (sps.swiss/richtlinien)
- Konzept zur Umweltpolitik (sps.swiss/richtlinien)
- Verhaltenskodex für Lieferanten (sps.swiss/richtlinien)
- Datenschutz (sps.swiss/de/datenschutz)
- Integrity Platform (sps.integrityplatform.org)
- Allgemeine Arbeitsvertragliche Bestimmungen (AAB)

## Ambitionen und Ziele zur verantwortungsvollen Unternehmensführung

Siehe Nachhaltigkeitsroadmap und -ziele (S. 14)  
Thema Leadership, Verantwortung und Transparenz

### Massnahmen und Fortschritte rund um die verantwortungsvolle Unternehmensführung Neue Vorgaben zum Datenschutz implementiert

Am 1. September 2023 sind das neue Datenschutzgesetz (DSG) und Verordnungen (DSV) in Kraft getreten. Swiss Prime Site hat die Massgaben dieser Gesetzesgrundlage übernommen. So wurden die Vorgabe Dokumentationen in allen Gruppengesellschaften, unter anderem Richtlinien und Weisungen, angepasst. Das Immobilienportfolio von Swiss Prime Site Immobilien wurde zudem auf datenschutzrelevante Gebäudeinfrastrukturen wie Zutrittssysteme und Videoüberwachungen durchleuchtet, um für jede Liegenschaft die jeweiligen Datenbearbeitungsprozesse formell zu präzisieren.

### Interne Compliance-Prüfungen

Zur Prüfung der Einhaltung von gesetzlichen Vorschriften sowie von unternehmensinternen Richtlinien und ethischen Grundsätzen finden regelmässig durch die interne Revision Compliance-Prüfungen statt. 2023 erfolgte eine Prüfung der «Spesen des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung». Die Prüfung bestätigte eine Übereinstimmung der Spesen der obersten Unternehmensleitung mit dem Spesenreglement der Swiss Prime Site ohne negative Befunde. Der Scope der Compliance-Prüfung wird jährlich im Rahmen der Jahresplanung der Internen Revision festgelegt und vom Verwaltungsrat genehmigt.

### Wiederkehrend spezifische Trainings zum Thema Informationssicherheit und Datenschutz

Im laufenden Jahr wurden in den Schulungen zwei wichtige Themen adressiert: IT-Phishing und Interessenkonflikte bei Transaktionen mit Nahestehenden.

### Sorgfalts- und Berichterstattungspflichten

Im Berichtsjahr wurden im Zuge der Fokussierung des Geschäftsmodells und im Zusammenhang mit den Sorgfaltspflichten, insbesondere bezüglich Kinderarbeit und Konfliktmineralien, die Aktualisierung des Code of Conduct, des Supplier Code of Conducts und des Konzepts zur Umweltpolitik sowie die Implementierung entsprechender Konzepte und Prozesse (Einbettung, Analyse, Monitoring und Beschwerdemechanismen) eingeleitet beziehungsweise befinden sich in Umsetzung.

→ MEHR LESEN: WESENTLICHES THEMA GOVERNANCE, 3.3 NACHHALTIGE BESCHAFFUNG UND LIEFERKETTE

**Kennzahlen und Wirksamkeitsprüfung der verantwortungsvollen Unternehmensführung**

- Im laufenden Jahr sind keine Fälle von Nichteinhaltung von Gesetzen und/oder Vorschriften bei Swiss Prime Site bekannt. Entsprechend sind keine Bussen bzw. Sanktionen verzeichnet worden.
- Im Berichtsjahr gab es keine Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung.
- Seit Bestehen von Swiss Prime Site wurden keine Verletzungen der Datensicherheit oder des Datenschutzes bekannt.
- Seit Bestehen von Swiss Prime Site wurden keine Korruptionsfälle festgestellt.
- Im Berichtsjahr gab es keine Rechtsverfahren aufgrund von Nichteinhaltung von Umweltschutzgesetzen und -verordnungen.
- Ratings, siehe Stakeholder-Management, 5.3 Investor Relations.

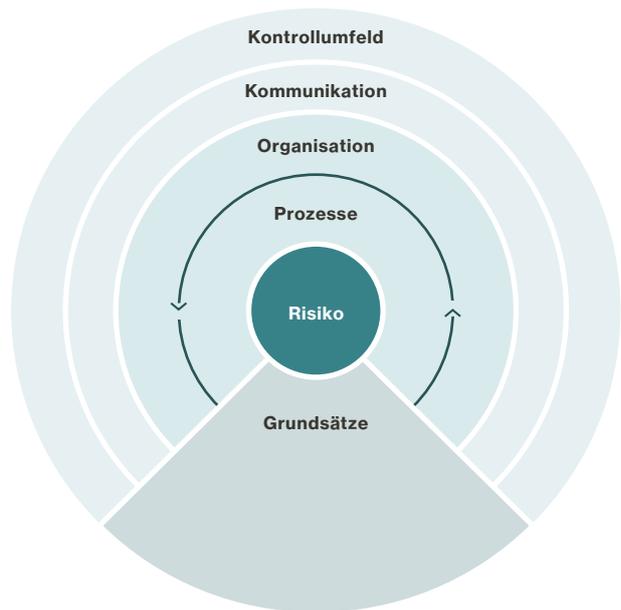
**3.2 Integriertes Risikomanagement**

Unter integriertem Risikomanagement verstehen wir einen ausgewogenen Umgang mit Chancen und Risiken sowie mit den dazugehörigen Prozessen und Kontrollen. Zu einem integrierten Risikomanagement gehören beispielsweise auch der Umgang mit physischen und transitorischen Risiken, die vom Klimawandel zusätzlich beschleunigt werden.

Wir sind einem breiten Spektrum von Chancen und Risiken ausgesetzt. Zur Erreichung der langfristigen Unternehmensziele ist es entscheidend, Veränderungen im wirtschaftlichen, gesellschaftlichen, regulatorischen, technologischen und ökologischen Umfeld frühzeitig zu erkennen. Für das Management von Chancen und Risiken wenden wir einen systematischen Prozess an, der die Grundlage für eine kontinuierliche Geschäftsentwicklung und einen nachhaltigen Unternehmenserfolg bildet.

**Systematisches Risikomanagement auf allen Ebenen**

Unser Risikomanagementsystem basiert auf einer gültigen Risikopolitik. Diese legt einen homogenen, verantwortungsbewussten Umgang mit Chancen und Risiken fest und fördert ein einheitliches Verständnis des Risikomanagements. Die Risikopolitik umfasst die folgenden Elemente: Grundsätze, Kontrollumfeld, Kommunikation, Organisation und Prozesse.



### Grundsätze

Die Grundsätze stellen sicher, dass alle Mitarbeitenden ein einheitliches Risikoverständnis und ein adäquates Risikobewusstsein haben. Sie werden im Dialog mit sämtlichen Risikoeignern berücksichtigt.

### Kontrollumfeld

Das Kontrollumfeld basiert auf der von Verwaltungsrat und Gruppenleitung vorgelebten Verantwortung, ihrem Risikobewusstsein sowie auf den organisatorischen Massnahmen hinsichtlich der ordnungsgemässen Geschäftstätigkeit. Ergänzt wird dies durch unsere ethischen Grundwerte, die Organisationsstruktur, die Verhaltensregeln und die klare Zuweisung von Verantwortlichkeiten.

### Kommunikation

Die transparente Kommunikation mit internen und externen Stakeholdern ist ein entscheidender Faktor beim Risikomanagement. Alle Mitarbeitenden sind angehalten, einen kontinuierlichen Austausch über Chancen und Risiken zu pflegen.

### Organisation

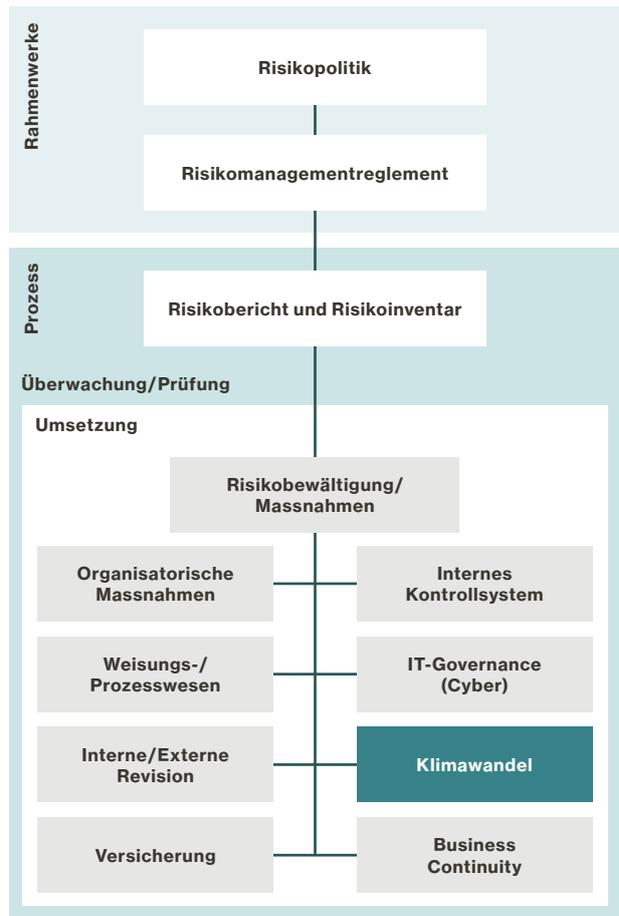
In der Risikoorganisation trägt der Verwaltungsrat durch die Festlegung der Risikostrategie die Gesamtverantwortung im Rahmen seiner Aufsichtspflicht. Die Gruppenleitung verantwortet die operative Umsetzung. Dabei wird sie von der Abteilung Group Risk Management unterstützt. Diese ist für die Koordination und Steuerung des Risikomanagementprozesses zuständig.

### Prozesse

Der Risikomanagementprozess umfasst sämtliche Tätigkeiten zur Bewirtschaftung der Chancen und Risiken. Die Identifizierung der Risiken ist ein laufender und dynamischer Prozess unter Einbezug aller Mitarbeitenden. Im regelmässigen Dialog und auf der Basis von Analysen der verfügbaren internen sowie externen Informationen werden bestehende sowie neue Chancen und Risiken laufend überwacht und bedarfsweise Massnahmen definiert.

### Risikomanagementprozess

Der Risikomanagementprozess wird im gültigen Risikomanagementreglement abgebildet. Darin werden die Mindestanforderungen und Vorgaben an den Risikomanagementprozess festgelegt.



Zentraler Bestandteil im Risikomanagementprozess sind die jährlichen Risikogespräche. Diese erfolgen in einem ersten Schritt zwischen der Gruppenleitung und dem Verwaltungsrat. Dabei liegt der Fokus auf den bestehenden und künftigen Chancen und Herausforderungen. Andererseits erfolgen Risikogespräche zwischen den Risikoeignern und der Stelle Group Risk Management mit Fokus auf die konkrete Identifikation, Bewertung und Massnahmendefinition. Ergänzend zu den Informationen aus den Risikogesprächen erfolgen eine Risikoanalyse und -beurteilung spezifischer Systeme und Prozesse. Auf diesen Grundlagen werden Risikoinventare erstellt, welche in einem Folgeschritt in die übergeordnete Risikolandschaft integriert und im jährlichen Risikobericht präsentiert werden.

### Zentrale Risikomanagementmassnahmen

Die Risikobewältigung ist ein wichtiger Bestandteil des Risikomanagements. Die Angemessenheit der Umsetzung und der Reifegrad werden regelmässig, jedoch mindestens jährlich, durch das Group Risk Management beurteilt. Bedarfsweise erfolgt dabei eine aktive Koordinations- und Unterstützungsrolle in der Umsetzung. Die Verantwortung zur Einhaltung der Anforderungen sowie zur Festlegung und Umsetzung der Massnahmen in diesen Themenfeldern obliegt weiterhin dem operativen Management. Die definierten und umgesetzten Massnahmen zur Risikobewältigung können in acht übergeordneten Kategorien/Themengebieten zusammengefasst werden:

#### Organisatorische Massnahmen

Die Angemessenheit der Organisationsstruktur wird laufend durch den Verwaltungsrat und das Topmanagement beurteilt. Die stetige Gewährleistung der Effektivität der Geschäftsführung, der Effizienz der Entscheidungsfindung und der Prozessdurchführung hat einen hohen Stellenwert. Ein zentraler Erfolgsfaktor sind die an der Zielerreichung massgebend beteiligten Mitarbeitenden. Dem Aspekt, gute und qualifizierte Mitarbeitende im aktuell schwierigen Arbeitsmarkt zu gewinnen (Rekrutierung) und sie zu halten (Retention), wird grosse Aufmerksamkeit beigemessen.

#### Weisungs- und Prozesswesen

Wir führen ein umfassendes und formelles Weisungs- und Prozesswesen. Der Prozess und die Verantwortlichkeiten zu deren Steuerung und Pflege sind klar definiert. Alle relevanten Themen, inkl. Nachhaltigkeit, sind in spezifischen Weisungen beschrieben und stehen allen Mitarbeitenden jederzeit zur Verfügung. Alle relevanten Geschäftsprozesse sowie die damit verbundene Vorlagendokumentation sind in einer unternehmensweiten Prozess- und Dokumentenlandschaft zentral abgebildet. Diese Hilfsmittel unterstützen die Mitarbeitenden im Tagesgeschäft, sei es im persönlichen Verhalten (z. B. Interessenkonflikt), in der Kommunikation mit internen und externen Stakeholdern sowie in der Prozessdurchführung.

### Interne und externe Revision

Die interne und die externe Revision unterstützen den Verwaltungsrat in der Ausübung seiner Überwachungs- und Kontrollfunktionen. Die Interne Revision erhält Prüfungs- und Analyseaufträge vom Verwaltungsrat. Sie hat gegenüber allen Stellen ein uneingeschränktes Auskunfts- und Akteneinsichtsrecht. Ferner kann die Gruppenleitung in Absprache mit dem Prüfungsausschuss die interne Revision ausserhalb der geplanten Revisionstätigkeit mit der Durchführung spezieller Untersuchungen und Analysen beauftragen.

→ [SIEHE AUCH: SWISS PRIME SITE CORPORATE GOVERNANCE BERICHT 2023](#)

### Versicherungswesen

Die Aufgaben, Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten im Bereich Versicherungswesen sind in einer übergeordneten Weisung geregelt. Der Prozess wird in Zusammenarbeit mit dem Group CFO von einem externen Versicherungsberater koordiniert und laufend auf Synergien und Optimierungsmöglichkeiten geprüft. Die Gruppengesellschaften werden in diesen Prozess aktiv involviert und sind für die jeweilige Umsetzung zuständig.

### Internes Kontrollsystem (IKS)

Das Interne Kontrollsystem ist ein integraler Bestandteil des Risikomanagements. Die Struktur des IKS wird in einem IKS-Framework beschrieben, wobei die drei Dimensionen Governance, IT- und Prozesskontrollen berücksichtigt werden.

Das Framework und die Kontrollinstrumente werden regelmässig überprüft, um den Bedarf nach Anpassungen aufgrund neuer Risiken oder veränderter Geschäftsprozesse zu identifizieren und Massnahmen einzuleiten.

### IT-Governance (Cyber)

Die laufende und rasante Entwicklung der IT-Technologien (u. a. Digitalisierung, Abhängigkeit von Informations- und Kommunikationsinfrastrukturen und Vernetzung von Wirtschaft und Gesellschaft) stellt eine zunehmende Bedrohung dar. Gleichzeitig bieten sich aber grosse Chancen. Wir haben diese Entwicklung erkannt und in einer gültigen IT-Governance adressiert. Dabei werden organisatorische, prozessuale und technische Massnahmen zur Erhöhung der Resilienz (Widerstandsfähigkeit gegen IT-Sicherheitsvorfälle) und zur Verhinderung von schwerwiegenden finanziellen und nichtfinanziellen Auswirkungen (Reputationsrisiken) umgesetzt.

### Klimawandel

Chancen und Risiken aus dem Klimawandel sind für uns von grosser Bedeutung und werden dementsprechend in einem dedizierten Risikoinventar abgebildet. Dabei werden sowohl physische Risiken als auch Übergangsrisiken berücksichtigt. Die entsprechende Aktualisierung wurde in der Berichtserstattung zu klimabedingten Finanzrisiken gemäss den Empfehlungen der «Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)» reflektiert.

→ MEHR LESEN: TCFD-BERICHT

### Business Continuity Management (BCM)

Unser BCM ist in einem übergeordneten, umfassenden Konzept und in zentralen Rahmenwerken (BCM-Policy und Vorlagen) abgebildet. Auf dieser Grundlage haben alle Geschäftsbereiche eine dedizierte Business-Impact-Analyse (BIA) durchgeführt und ein eigenes BCM erstellt. Das Disaster Recovery ist dabei hinsichtlich der zunehmenden Digitalisierung von Prozessen ein zentrales Element. Die Aktualität und Angemessenheit des BCM werden jährlich durch das Group Risk Management in Zusammenarbeit mit der Group IT überprüft. Die Effektivität und Funktionalität des BCM werden jährlich im Rahmen von BCM-Tests überprüft.

→ MEHR LESEN: WESENTLICHES THEMA GOVERNANCE, 3.3 NACHHALTIGE BESCHAFFUNG UND LIEFERKETTE

### Wichtigste Risiken

Im Rahmen der jährlichen Risikobeurteilung wurden die nachstehenden wichtigsten Risiken identifiziert. Einige davon sind von übergeordneter Bedeutung, da diese sowohl die Swiss Prime Site Immobilien wie auch die Swiss Prime Site Solutions betreffen. Andere spezifischere Risiken betreffen nur die jeweiligen Geschäftsbereiche. Alle stellen für uns ein Risiko dar, wobei sich auch bedeutende Chancen ergeben können, wenn diese Themen rechtzeitig adressiert und fortlaufend aktiv gemanagt werden.

Unternehmen	Immobilien
Geschäftspartner/ Outsourcing	Immobilienmarkt, Finanzmärkte, Zinsen
Kunden/Mietende	Projektentwicklung und Realisierung
Mitarbeitende	Portfolio-/Objektstrategie
Nachhaltigkeit/Klima	Leerstand/Vermarktung
Cyber-Risiken/Datenschutz	Bewertungen

### Risiken für das Gesamtunternehmen

#### Geschäftspartner/Lieferkette

Die Auswahl von professionellen, erfahrenen und finanziell soliden Geschäftspartnern wird durch interne Richtlinien und Vorschriften sichergestellt. Dabei werden diverse ESG-Aspekte berücksichtigt, welche im «Verhaltenskodex für Lieferanten» konkretisiert werden. Darüber hinaus werden insbesondere im Entwicklungsgeschäft mit der Zertifizierungsstrategie Kriterien zur nachhaltigen Beschaffung in die Projekte integriert und durch die externe Zertifizierungsstelle eine entsprechende Qualitätssicherung gewährleistet.

#### Kunden/Mietende

Die Orientierung an den Bedürfnissen der Kunden wird durch den permanenten Austausch mit Mietenden sowie aktiven Umfragen mit Grossmietern und durch den Dialog mit weiteren Stakeholdern im Sinne der unternehmerischen Verantwortung bewusst wahrgenommen. Chancenpotenziale werden durch den fördernden Einbezug von Innovationskonzepten umgesetzt und dadurch die langfristig ausgelegte Kundenbeziehung nachhaltig gestärkt.

#### Mitarbeitende

Mitarbeitende sind ein zentrales Element unseres Erfolgs. Durch viele Massnahmen werden die Rekrutierung und der Erhalt von qualifizierten, leistungsfähigen und motivierten Mitarbeitenden in einem kompetitiven Arbeitsmarktumfeld sichergestellt. Hierzu zählen attraktive und zeitgerechte Arbeitsbedingungen, die Förderung von Aus- und Weiterbildungen (interne sowie externe) und der gruppenübergreifenden Durchlässigkeit der Karrierewege sowie Massnahmen zur Sicherstellung der Arbeitssicherheit und des Gesundheitsschutzes. Alle relevanten Aspekte im Kontext der Mitarbeitenden werden regelmässig überprüft und bei Bedarf Anpassungen vorgenommen.

### Nachhaltigkeit/Klima

Detaillierte Informationen zum Umgang mit Risiken und Chancen im Kontext von Nachhaltigkeit und Klimawandel können der Berichterstattung zu finanzbezogenen Klimarisiken, dem «TCFD-Bericht» entnommen werden.

→ MEHR LESEN: TCFD-BERICHT

### Cyber-Risiken/Datenschutz

Die zunehmende Bedrohungslage im Kontext von Cyber-Kriminalität und Datensicherheit erkennen wir durch organisatorische, prozessuale und technische Massnahmen. Übergeordnetes Ziel ist die Sicherstellung der Verfügbarkeit, Integrität, Vertraulichkeit und Nachvollziehbarkeit von Daten und Anwendungen sowie die Einhaltung sämtlicher gesetzlicher Auflagen und Empfehlungen (u. a., Datenschutz). Die Daten und Systeme müssen stets gegen Ausfälle sowie interne und externe Angriffe (Cyber-Risiken wie z. B. Sabotage, Datendiebstahl usw.) geschützt werden. Gleichzeitig werden im Rahmen von diversen Initiativen (Transformationsprojekte) die potenziellen Chancen aus der Digitalisierung adressiert, um künftig Wettbewerbsvorteile (z. B. Automatisierung und Prozesseffizienz sowie Dienstleistungsqualität und Datentransparenz) zu schaffen.

### Immobilienpezifische Risiken

#### Immobilienmarkt, Finanzmärkte, Zinsen

Diese externen Faktoren haben infolge der auf das Geschäftsmodell bezogenen Exposition einen bedeutenden Einfluss auf den nachhaltigen Erfolg. Die Auswirkungen einer negativen Marktentwicklung sind durch das grösstenteils in Prime-Lagen investierte Immobilienportfolio der Swiss Prime Site Immobilien, nachhaltige Objektstrategien sowie eine ausgewogene Finanzierungsstrategie gedämpft. Weiter haben wir Capital-Management-Prinzipien formuliert, um die Opportunitäten auf den Finanzmärkten bestmöglich nutzen zu können. Zu den wichtigsten Prinzipien gehören die Optimierung des Mix aus Eigen- und Fremdkapital, die Erhöhung der finanziellen Flexibilität, die Sicherstellung der Homogenität der Finanzierungsquellen, die Reduktion der Refinanzierungsrisiken sowie die Minimierung der Finanzierungskosten.

### Projektentwicklung und Realisierung

Wir verfügen über eine Projektpipeline in Höhe von rund CHF 3.3 Mrd. (CHF 2.2 Mrd. bei Swiss Prime Site Immobilien und CHF 1.1 Mrd. bei Swiss Prime Site Solutions). Durch innovative und nachhaltige Konzepte, professionelle Geschäftspartner und eine laufende Überwachung werden die Risiken in puncto Kosten, Termine und Qualität im Entwicklungs- und Realisierungsgeschäft gemindert. Frühzeitige Vermarktungsaktivitäten ermöglichen zudem eine stärkere Kundenorientierung.

### Portfolio-/Objektstrategie

Eine klare und formalisierte Portfoliostrategie ist vorhanden und konkretisiert sich in den jeweiligen Objektstrategien. Dabei werden alle Aspekte einer Immobilie, unter anderem Erneuerungen zwecks Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen, Marktpotenzial und Sicherheitsaspekte, reflektiert und daraus nachhaltige und wertoptimierte Strategien definiert. Generell sind CO<sub>2</sub>-Absenkpfade ein zentrales Element unserer Portfolio- und Objektstrategien.

### Leerstand/Vermarktung

Durch die Schaffung einer internen Vermarktungsabteilung konnte die Wirksamkeit des Vermarktungsprozesses wesentlich erhöht und dadurch die Leerstände abgebaut werden. Ebenso zentral zur Risikominderung sind die Portfoliostrategie sowie innovative und nachhaltige Entwicklungskonzepte. Im Jahr 2023 betrug die Leerstandquote 4%.

### Bewertungen

Wir sind bei Bewertungsfehlern sowie -anpassungen sehr exponiert. Der Wert der Immobilienportfolios unterliegt diversen externen (z. B. Markt, Zinsen) sowie internen (Leerstand, Objektstrategien) Faktoren. Die korrekte Bewertung wird durch externe Bewerter sowie durch die externe Revisionsstelle halbjährlich respektive jährlich überprüft. Die Steuerung der internen Faktoren erfolgt auf mehreren Ebenen, u. a. durch umfassende Objektstrategien und professionelle Vermarktungsaktivitäten. Ausserdem werden Rückstellungen für Steuerverbindlichkeiten (direkte sowie latente) gebildet. Entsprechende Berechnungen oder Steuersatzveränderungen haben einen wesentlichen finanziellen Einfluss.

### 3.3 Nachhaltige Beschaffung und Lieferkette

Wir beschaffen Güter und auch Dienstleistungen in bedeutendem Umfang. Erstens im Rahmen unserer Entwicklungs- und Bautätigkeit (Planungsleistungen, Rohstoffe, Materialien, Produkte) und zweitens im Management (Dienstleistungen, Ressourcen) der eigenen und der in Anlageprodukten betreuten Immobilien. Die Nachhaltigkeit unserer Beschaffung und Lieferkette hängt von der Auswahl unserer Partner sowie von unseren Vorgaben ab.

Die Beschaffung ist ein bedeutendes Element unseres Nachhaltigkeitsengagements und gleichzeitig von grosser Relevanz für unseren wirtschaftlichen Erfolg. Durch unsere Beschaffungspraktiken und Lieferketten üben wir sowohl auf soziale als auch auf umweltbezogene Aspekte Einfluss aus. Mittels hoher Anforderungen an unsere Partner und Lieferanten, inklusive ihrer vertraglichen Verpflichtung, können wir den Schutz von Menschenrechten, die Arbeitsbedingungen in der Rohstoffproduktion oder auch die Bedingungen auf den Baustellen positiv beeinflussen. Zudem wirken sich die Art der Rohstoffgewinnung, der Transport und die Verarbeitung von Materialien auf die Umwelt, Biodiversität und die emittierten Emissionen aus, so dass wir hier die negativen Auswirkungen minimieren können. Sind doch die Beschaffungskosten ein gewichtiger Teil unserer Aufwände.

#### Allgemeine Vorgaben für Lieferanten

Wir sind uns bewusst, dass Nachhaltigkeit bei der Beschaffung zentral ist, um einem umfassenden Ansatz unternehmerischer Verantwortung gerecht zu werden. Durch die sorgfältige Auswahl der Lieferanten sowie durch vertragliche Verpflichtungen tragen wir sozialen und ökologischen Aspekten entlang der Lieferketten-Rechnung. Anforderungen für Lieferanten enthalten allgemeine Vorgaben (zu Gesetzen und Vorschriften, Geschäftsethik, Informationsveranstaltungen), Vorgaben zu ökologischen Aspekten (ergänzend zum Konzept zur Umweltpolitik) sowie zu sozialen Belangen (Menschenrechte, Diskriminierung und Unterdrückung, Vereinigungsfreiheit, Beschäftigungsbedingungen, Verhinderung von Zwangsarbeit und Kinderarbeit, Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz). Dabei stützen wir uns unter anderem auf international anerkannte Menschenrechtsprinzipien wie die Allgemeine Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen (UN Guiding Principles on Business and Human Rights «UNGP»). Das Konzept zur Umweltpolitik sowie der Verhaltenskodex für Lieferanten (sps.swiss/richtlinien) bilden integrierte Bestandteile aller Verträge.

#### Überwachung und Einhaltung von Vorgaben an Lieferanten

Wir führen Trainings für Mitarbeitende und Lieferanten durch, um diese hinsichtlich ESG-Standards zu sensibilisieren und mehr Transparenz zur Wirksamkeit unserer Beschaffungspolitik zu erlangen. Hierfür sind wir oder eine von uns beauftragte Drittpartei berechtigt, bei den Lieferanten Stichproben durchzuführen, um beurteilen zu können, ob und wie der Verhaltenskodex für Lieferanten eingehalten wird. Ausserdem informieren wir alle von künftigen Anpassungen des Kodex betroffenen Lieferanten proaktiv und frühzeitig. Wenn wir Verstösse gegen die Bestimmungen dieses Kodex feststellen, suchen wir das Gespräch mit dem fehlbaren Lieferanten und legen im gegenseitigen Einvernehmen Verbesserungsmaßnahmen mit einer klaren Umsetzungsfrist fest. Werden diese nicht wie vereinbart umgesetzt, können wir die Geschäftsbeziehung beenden. Bei schweren Verstössen gegen diesen Kodex behalten wir uns das Recht vor, die Geschäftsbeziehung unmittelbar zu beenden. Im Falle von Verstössen gegen diesen Kodex steht es auch den Lieferanten und ihren Mitarbeitenden frei, Meldung an eine unabhängige Stelle zu erstatten. Die Kontaktaufnahme mit unserer Integrity-Plattform der Swiss Prime Site kann anonym erfolgen.

#### Sorgfaltspflichten und Transparenz bezüglich Mineralien und Metallen aus Konfliktgebieten und Kinderarbeit (OR Art. 964j-k)

- Im Berichtsjahr haben wir keine Konfliktmineralien eingeführt oder bearbeitet.
- Im Berichtsjahr haben die Tätigkeiten oder das Umfeld von uns keine Anhaltspunkte ergeben, welche auf Risiken für schwerwiegende Auswirkungen auf die Menschenrechte hindeuten. Insbesondere gab es keine Verdachtsmomente zu Kinderarbeit.
- Wir sind daher gestützt auf die Verordnung über Sorgfaltspflichten und Transparenz bezüglich Mineralien und Metallen aus Konfliktgebieten und Kinderarbeit von den entsprechenden Sorgfalts- und Berichterstattungspflichten der Schweiz und der EU befreit.

### **Vorgaben an unsere Lieferanten im Entwicklungs- und Bauprozess**

Neben dem übergeordneten Konzept zur Umweltpolitik bildet die konsequente Zertifizierungsstrategie in Entwicklungsprojekten ein Qualitätssicherungsinstrument (unabhängige Zertifizierungsstelle). Unsere internen Nachhaltigkeitsvorgaben orientieren sich entlang der Kriterien des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) und auch entsprechenden Präzisierungen im Zusammenhang mit der Beschaffung von Materialien und Baustoffen (z. B. Ausschlusskriterien Minergie-ECO, regionale Beschaffung). Für alle verwendeten Materialien, insbesondere für kritische Produkte wie beispielsweise Naturmaterialien, ist ein Herkunftsnachweis erforderlich. Wir achten darauf, dass auch bei der Produktion von Baumaterialien die Menschenrechte und der Verhaltenskodex sowie der Verhaltenskodex für Lieferanten eingehalten werden (sps.swiss/richtlinien). Unsere Lieferanten verpflichten sich mit Vertragsabschluss, Rohstoffe und Materialien möglichst aus lokaler Erzeugung zu beschaffen. Diese Vorgabe ist in unserem Konzept zur Umweltpolitik festgehalten. Zudem müssen Lieferanten nachweisen, dass in der gesamten Produktions- sowie Beschaffungskette unethisches Verhalten wie beispielsweise Kinderarbeit grundsätzlich ausgeschlossen ist.

### **Vorgaben für nachhaltiges Betreiben und Bauen**

Dezierte Vorgaben zum nachhaltigen Betreiben und Bauen sind entlang der Wertschöpfungskette von Akquisition, Portfolio- und Asset-Management über Entwicklungsprojekte definiert und in die entsprechenden Prozesse und Hilfsmittel integriert. Dies beinhaltet unter anderem Vorgaben im Betrieb in Bezug auf CO<sub>2</sub>-Reduktion, Energieeffizienz, lokale Energieproduktion, Wassereffizienz, nachhaltige Mobilitätslösungen (E-Mobilität), Energiebeschaffung, Betriebsvorgaben im Facility Management und in den Green Leases sowie eine umfassende Auseinandersetzung mit dem Thema Nachhaltigkeit in der Formulierung von Bestellungen und Pflichtenheften für Bau- und Entwicklungsprojekte entlang der Zertifizierungsstrategie sowie der Kreislaufwirtschaft.

Wir übertragen die Pflicht zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben bezüglich Arbeitssicherheit und ethischer Beschaffungskriterien vollumfänglich den jeweiligen Baudienstleistern und deren Subunternehmen. Vor Baubeginn muss ein Sicherheitskonzept (beispielsweise nach OHSAS 18001) zur Verhinderung von Unfällen auf der Baustelle erstellt und von uns abgenommen werden.

#### Richtlinien und Weisungen

- Verhaltenskodex für Lieferanten (sps.swiss/richtlinien)
- Konzept zur Umweltpolitik (sps.swiss/richtlinien)
- Anlagereglement (sps.swiss/richtlinien)
- Interne Nachhaltigkeitsvorgaben für Swiss Prime Site Immobilien und Swiss Prime Site Solutions

# Sustainability Key Indicators

## In den folgenden Tabellen verwendete Abkürzungen

N	Nachhaltigkeitsbericht
CG	Corporate Governance Bericht
V	Vergütungsbericht
SKI	Sustainability Key Indicators
N/A	nicht verfügbar
(ja)	trifft teilweise zu

## 1 Umwelt

### CO<sub>2</sub> Emissionen<sup>1</sup>

	Einheit	2021	2022	2023	Verweise		
					2021	2022	2023
<b>Immobilienportfolio</b>							
Total CO <sub>2</sub> -Emissionen	tCO <sub>2</sub> e	25 064	21 300	26 246	N 2021 S. 44	N 2022 S. 46	N 2023 S. 35
Emissionen Scope 1	tCO <sub>2</sub> e	10 696	9 303	9 461	N 2021 S. 44	N 2022 S. 46	N 2023 S. 35
Emissionen Scope 2	tCO <sub>2</sub> e	3 697	3 773	5 224	N 2021 S. 44	N 2022 S. 46	N 2023 S. 35
Emissionen Scope 3	tCO <sub>2</sub> e	10 671	8 224	11 561	N 2021 S. 44	N 2022 S. 46	N 2023 S. 35
CO <sub>2</sub> -Intensität	kg CO <sub>2</sub> e/ m <sup>2</sup>	19.6	16.9	15.2	N 2021 S. 44	N 2022 S. 46	N 2023 S. 35
Angestrebte CO <sub>2</sub> -Intensität im Jahr 2040	kg CO <sub>2</sub> e/ m <sup>2</sup>	7.2	2.4	3.6	N 2021 S. 14	N 2022 S. 42	N 2023 S. 30
Notwendige Reduzierung der CO <sub>2</sub> -Intensität bis 2040 im Vergleich zu 2019	%	-66	-88	-82	N 2021 S. 14	N 2022 S. 42	N 2023 S. 30
<b>Betriebliche Umweltkennzahlen der Geschäftsbereiche</b>							
Total CO <sub>2</sub> -Emissionen	tCO <sub>2</sub> e	2 282	2 307	12	N 2021 S. 47	N 2022 S. 61	N 2023 S. 38
Emissionen Scope 1	tCO <sub>2</sub> e	294	217	0	N 2021 S. 47	N 2022 S. 61	N 2023 S. 38
Emissionen Scope 2	tCO <sub>2</sub> e	84	79	1	N 2021 S. 47	N 2022 S. 61	N 2023 S. 38
Emissionen Scope 3	tCO <sub>2</sub> e	1 905	2 011	11	N 2021 S. 47	N 2022 S. 61	N 2023 S. 38
CO <sub>2</sub> -Intensität	kg CO <sub>2</sub> e/ FTE	1 546	1 463	41	N 2021 S. 47	N 2022 S. 61	N 2023 S. 38
<b>Immobilienportfolio &amp; betriebliche Umweltkennzahlen der Geschäftsbereiche</b>							
Ziele zur Reduzierung der CO <sub>2</sub> -Emissionen		Ja	Ja	yes	N 2021 S. 14	N 2022 S. 41-42	N 2023 S. 29-30
Wissenschaftsbasierter Pfad zum 1,5-Grad-Ziel nach CRREM für Immobilienportfolio		Ja	Ja	yes	N 2021 S. 14	N 2022 S. 41-42	N 2023 S. 30

<sup>1</sup> Die Methodik der Kohlenstoffbilanzierung des Immobilienportfolios wurde überarbeitet. Eine detaillierte Beschreibung findet sich in den Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen (Bilanzierungskonzept), Nachhaltigkeitsbericht S. 75–79.

**Energie<sup>1</sup>**

	Einheit	2021	2022	2023	Verweise		
					2021	2022	2023
<b>Immobilienportfolio</b>							
Gesamtenergieverbrauch	MWh	206 343	217 122	245 739	N 2021 S. 44	N 2022 S. 46	N 2023 S. 35
Gesamtenergieintensität Gebäude	kWh/m <sup>2</sup>	173.5	177	142	N 2021 S. 44	N 2022 S. 46	N 2023 S. 35
Gesamtelektrizitätsverbrauch	MWh	74 987	98 868	145 667	N 2021 S. 44	N 2022 S. 46	N 2023 S. 35
Elektrizitätsintensität Gebäude	kWh/m <sup>2</sup>	79.9	93.4	84.3	N 2021 S. 44	N 2022 S. 46	N 2023 S. 35
Energieverbrauch für Gebäude- heizung <sup>2</sup>	MWh	131 356	118 254	100 072	N 2021 S. 44	N 2022 S. 46	N 2023 S. 35
Gesamtheizölverbrauch	MWh	77 819	7 400	4 713	N 2021 S. 44	N 2022 S. 46	N 2023 S. 35
Gesamtgasverbrauch	MWh	71 162	53 161	45 834	N 2021 S. 44	N 2022 S. 46	N 2023 S. 35
Gesamtverbrauch an Fernwärme	MWh	53 251	57 693	49 525	N 2021 S. 44	N 2022 S. 46	N 2023 S. 35
Energieintensität für Gebäude- heizung	kWh/m <sup>2</sup>	94.8	84.1	57.9	N 2021 S. 44	N 2022 S. 46	N 2023 S. 35
Gesamtverbrauch an erneuerbarer Energie	MWh	94 883	121 695	160 800	N 2021 S. 44	N 2022 S. 46	N 2023 S. 35
<b>Betriebliche Umweltkennzahlen der Geschäftsbereiche</b>							
Gesamtenergieverbrauch	MWh	2 595	3 032	67	N 2021 S. 47	N 2022 S. 62–65	N 2023 S. 38
Gesamtenergieintensität Gebäude	kWh/m <sup>2</sup>	41.8	43.4	91	N 2021 S. 47	N 2022 S. 62–65	N 2023 S. 38
Gesamtelektrizitätsverbrauch	MWh	923	1 394	21	N 2021 S. 47	N 2022 S. 62–65	N 2023 S. 38
Elektrizitätsintensität Gebäude	kWh/m <sup>2</sup>	14.8	20	29	N 2021 S. 47	N 2022 S. 62–65	N 2023 S. 38
Energieverbrauch für Gebäude- heizung	MWh	1 673	1 638	46	N 2021 S. 47	N 2022 S. 62–65	N 2023 S. 38
Gesamtverbrauch fossile Energie- träger	MWh	1 287	959	46	N 2021 S. 47	N 2022 S. 62–65	N 2023 S. 38
Gesamtverbrauch an Fernwärme	MWh	386	680	0	N 2021 S. 47	N 2022 S. 62–65	N 2023 S. 38
Gesamtverbrauch an erneuerbarer Energie	MWh	814	1 357	21	N 2021 S. 47	N 2022 S. 62–65	N 2023 S. 38

<sup>1</sup> Die Zuordnung des Energieverbrauchs erfolgt nach der in den Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen (Bilanzierungskonzept), Nachhaltigkeitsbericht S. 75–79.

<sup>2</sup> Der Elektrizitätsverbrauch der Wärmepumpe wird, da er nicht immer separat ausgewiesen werden kann, bei Allgemeinstrom aufgeführt.

## Wasser

	Einheit	2021	2022	2023	Verweise		
					2021	2022	2023
<b>Immobilienportfolio</b>							
Gesamtwasserverbrauch	m <sup>3</sup>	580 564	669 566	699 932	N 2021 S. 63	N 2022 S. 53	N 2023 S. 35
Wasserintensität Gebäude	Wasser m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.4	0.6	0.4			
<b>Betriebliche Umweltkennzahlen der Geschäftsbereiche</b>							
Gesamtwasserverbrauch	m <sup>3</sup>	12 510	11 105	434	N 2021 S. 63	N 2022 S. 53	N 2023 S. 38
Wasserintensität Gebäude	Wasser m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.2	0.2	0.6			

## Abfall

	Einheit	2021	2022	2023	Verweise		
					2021	2022	2023
<b>Immobilienportfolio</b>							
Abfallmenge <sup>1</sup>	t	7 354	13 031	N/A			
Altlastensanierungsaufwand	CHF	600 000	650 000	90 000			
Politik zur Abfallreduzierung		Ja	Ja	Ja	www.sps. swiss/ richtlinien	www.sps. swiss/ richtlinien	www.sps. swiss/ richtlinien

<sup>1</sup> Die Zahlen zu den Abfallmengen liegen erst im Verlauf von 2024 vor. Der Abdeckungsgrad betrug 2022 77% und 2021 49%.

## Gefährdung durch Klimawandel

	Einheit	2021	2022	2023	Verweise		
					2021	2022	2023
Klimarisikobewertung		Ja	Ja	Ja	N 2021 S. 85–90	N 2022 S. 73–78	
Klimawandelrichtlinien		Ja	Ja	Ja	www.sps. swiss/ richtlinien	www.sps. swiss/ richtlinien	www.sps. swiss/ richtlinien
Verstösse gegen die Umwelt-richtlinien	Anzahl	0	0	0	N 2021 S. 62	N 2022 S. 83	N 2023 S. 55

## Zertifizierungen & Ratings

	Einheit	2021	2022	2023	Verweise		
					2021	2022	2023
Art und Anzahl der nachhaltig zertifizierten Assets	Anzahl	12	111	126	SKI 2021 S. 16	SKI 2022 S. 16	N 2023 S. 70–74
Art und Anzahl der nachhaltig zertifizierten Assets (% der gesamten Gebäude/Fläche)	%	20	73	94	SKI 2021 S. 16	SKI 2022 S. 16	N 2023 S. 70–74
Assets mit Energierating	Anzahl	12	6	8			
Assets mit Energierating (% der Gesamtfläche)	%	20	4	6			
GRESB Score Standing Investment		74	85	89	N 2021 S. 5	N 2022 S. 14	N 2023 S. 32
GRESB Score Development		78	88	97	N 2021 S. 5	N 2022 S. 14	N 2023 S. 26

## 2 Soziales

### Mitarbeitende

	Einheit	2021	2022	2023	Verweise		
					2021	2022	2023
Gesamtzahl der Mitarbeitenden	Anzahl	1 667	1 779	674	N 2021 S. 63	N 2022 S. 61	N 2023 S. 43
Fluktuation der Mitarbeitenden	%	27.1	24.3	22.7	N 2021 S. 63	N 2022 S. 61	N 2023 S. 46
Kündigung durch Mitarbeitende	%	18.4	19.2	10.7			
Kündigung durch Arbeitgeber	%	2.9	5.1	12.0			
Formale Gründe für die Kündigung	%	5.7	N/A	N/A			
Grössere Entlassungen in den letzten drei Jahren (10% der Belegschaft oder mehr als 1 000 Mitarbeitende betroffen)		nein	nein	nein			
Formalisierte Beschwerde- eskalation/Berichterstattung (Integrity line)		ja	ja	ja	N 2021 S. 38	N 2022 S. 55	N 2023 S. 42
Das Unternehmen überprüft regelmässig die Mitarbeiter*innen- zufriedenheit		ja	ja	ja	N 2021 S. 9	N 2022 S. 54	N 2023 S. 41

### Diversität & Inklusion

	Einheit	2021	2022	2023	Verweise		
					2021	2022	2023
Frauen in der Unternehmensleitung	%	29	42.9	42.9	CG 2021 S. 7	CG 2022 S. 9	CG 2023 S. 14–17
Frauen in der Konzernleitung	%	17	20	–	CG 2021 S. 14	CG 2022 S. 15	CG 2023 S. 19–20
Frauen in der Geschäftsleitung von Gruppenunternehmen	%	27	23.5	12.5	N 2021 S. 64–67	N 2022 S. 62–65	
Frauen in der Belegschaft	%	60	59.2	46.8	N 2021 S. 50	N 2022 S. 61	N 2023 S. 44–45
Richtlinie für Chancengleichheit		yes	yes	yes	NB 2021 S. 56	NB 2022 S. 57	www.sps. swiss/ richtlinien

### Gesundheit & Sicherheit

	Einheit	2021	2022	2023	Verweise		
					2021	2022	2023
Gesundheits- und Sicherheits- richtlinien		(ja)	ja	ja	N 2021 S. 52	N 2022 S. 55	www.sps. swiss/ richtlinien
Gesamtabwesenheitsquote (Krankheit + Unfälle in %)	%	3.6	3.9	1.8	N 2021 S. 63	N 2022 S. 61	
Verstösse	Anzahl	0	0	0	N 2021 S. 52–53	N 2022 S. 52–56	N 2023 S. 55

### Arbeits- & Menschenrechte

	Einheit	2021	2022	2023	Verweise		
					2021	2022	2023
Unterzeichner des UN Global Compact		nein	nein	nein			
Richtlinie zum Schutz der Menschenrechte		(ja)	ja	ja	www.sps.swiss/richtlinien	www.sps.swiss/richtlinien	www.sps.swiss/richtlinien
Verstösse	Anzahl	0	0	0	N 2021 S.62	N 2022 S.31	N 2023 S.55

### Training & Mitarbeitendenentwicklung

	Einheit	2021	2022	2023	Verweise		
					2021	2022	2023
Investitionen in die Weiterbildung in Prozent der jährlichen Lohnkosten	%	0.8	0.7	0.8	N 2021 S.63	N 2022 S.61	
Strategie zur Entwicklung von Talentpipelines (Prognose des Einstellungsbedarfs, aktive Entwicklung neuer Talentpools)		(ja)	ja	ja	N 2021 S.54	N 2022 S.58	N 2023 S.41
Lehrlingsausbildung / internes Praktikumsprogramm		(ja)	ja	ja	N 2021 S.54	N 2022 S.59	N 2023 S.41–42
Berufsspezifische Entwicklungs- und Führungsschulungsprogramme		(ja)	ja	ja	N 2021 S.54	N 2022 S.52–56	N 2023 S.41–42
Regelmässige Leistungsbeurteilungen und Feedbackprozesse		(ja)	ja	ja	N 2021 S.55	N 2022 S.59	N 2023 S.41

### Lieferkette

	2021	2022	2023	Verweise		
				2021	2022	2023
Nachhaltige Lieferantenrichtlinien, die ESG-Bereiche umfassen und publik gemacht werden	ja	ja	ja	www.sps.swiss/richtlinien	www.sps.swiss/richtlinien	www.sps.swiss/richtlinien

## Compliance Programme

	Einheit	2021	2022	2023	Verweise		
					2021	2022	2023
Verhaltenskodex		ja	ja	ja	www.sps. swiss/ richtlinien	www.sps. swiss/ richtlinien	www.sps. swiss/ richtlinien
Schulung der Mitarbeitenden über den Verhaltenskodex		ja	ja	ja	N 2021 S. 39	N 2022 S. 58–59	N 2023 S. 51
Möglichkeit zur Meldung von Regelwidrigkeiten		ja	ja	ja	N 2021 S. 39	N 2022 S. 83	N 2023 S. 53
				ja			
<b>Korruptionsbekämpfung/Ethik</b>							
Leitfaden zu Korruptionsbekämpfung/Antibestechungsmassnahmen		ja	ja	ja	N 2021 S. 39	N 2022 S. 23	N 2023 S. 52
Verstösse	Anzahl	0	0	0	N 2021 S. 39	N 2022 S. 24	N 2023 S. 55
<b>Schutz der Privatsphäre &amp; Datensicherheit</b>							
Informationssicherheits- und Datenschutzrichtlinien		ja	ja	ja	N 2021 S. 61	N 2022 S. 25	N 2023 S. 51
Das Unternehmen sammelt Informationen über seine Kunden oder andere Personen		ja	ja	ja	N 2021 S. 61	N 2022 S. 70	N 2023 S. 51
<b>Externe Initiativen</b>							
Verweis auf nachhaltige Entwicklungsziele (Sustainable Development Goals/SDGs)		ja	ja	ja	N 2021 S. 10–18	N 2022 S. 12	N 2023 S. 23

### 3 Governance

#### Verwaltungsrat

	Einheit	2021	2022	2023	Verweise		
					2021	2022	2023
Verwaltungsratsmitglieder insgesamt	Anzahl	7	7	7	CG 2021 S. 7	CG 2022 S. 8	CG 2023 S. 9
Unabhängigkeit des Verwaltungsrats	%	100	100	100	CG 2021 S. 7	CG 2022 S. 8	CG 2023 S. 9
Amtszeit im Verwaltungsrat	Durchschnitt in Jahren	5	6	5	CG 2021 S. 7	CG 2022 S. 8	CG 2023 S. 9
CEO Dualität		nein	nein	nein	CG 2021 S. 7	CG 2022 S. 8	CG 2023 S. 9
Unabhängige*r Vorsitzende*r		ja	ja	ja	CG 2021 S. 7	CG 2022 S. 8	CG 2023 S. 9
Ehemalige*r CEO oder gleichwertiges Mitglied des Verwaltungsrats		nein	nein	nein	CG 2021 S. 7	CG 2022 S. 8	CG 2023 S. 9
Verfahren zur Ernennung und Auswahl des obersten Leitungsorgans		ja	ja	ja	CG 2021 S. 7	CG 2022 S. 9 f.	CG 2023 S. 10
Verfahren zum Umgang mit Interessenkonflikten		ja	ja	ja	CG 2021 S. 39	CG 2022 S. 8	CG 2023 S. 12

#### Diversität im Verwaltungsrat

	Einheit	2021	2022	2023	Verweise		
					2021	2022	2023
Frauen im Verwaltungsrat	Anzahl	3	3	3	CG 2021 S. 7	CG 2022 S. 8	CG 2023 S. 14-17
Frauen im Verwaltungsrat	%	43	43	43	CG 2021 S. 7	CG 2022 S. 8	CG 2023 S. 14-17
Durchschnittsalter der Verwaltungsratsmitglieder	Jahre	56	59	58	CG 2021 S. 7	CG 2022 S. 8	CG 2023 S. 14-17
Altersgrenze für Verwaltungsratsmitglieder	Jahre	70	70	70	CG 2021 S. 7	CG 2022 S. 8	CG 2023 S. 9

#### Nachhaltigkeitsgovernance

	2021	2022	2023	Verweise		
				2021	2022	2023
Nachhaltigkeitsausschuss	ja	ja	ja	CG 2021 S. 9	CG 2022 S. 10	CG 2023 S. 12
Mitglied der Gruppenleitung mit Kompetenzen für Nachhaltigkeit	ja	ja	ja	CG 2021 S. 9	CG 2022 S. 10	CG 2023 S. 13

## Vergütung

	Einheit	2021	2022	2023	Verweise		
					2021	2022	2023
Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung	CHF Mio.	10.1	10.1	10.1	V 2021 S. 6	V 2022 S. 6, 9	V 2023 S. 7–9
Richtlinie zur Rückforderung		ja	ja	ja	V 2021 S. 7	V 2022 S. 7	www.sps.swiss/richtlinien
Deutliches Votum gegen Lohnpraktiken		nein	nein	nein			
Richtlinie für Lohngleichheit		ja	ja	ja	N 2021 S. 56	N 2022 S. 57	www.sps.swiss/richtlinien
An die ESG-Performance gekoppelte Entlohnung der Gruppenleitung		(ja)	(ja)	ja			

## Eigentum & Kontrolle

	Einheit	2021	2022	2023	Verweise		
					2021	2022	2023
Beherrschender Aktionär		nein	nein	nein			
Stimmrechtsanteile des grössten Aktionärs oder der grössten Aktiengruppe	%	<10	10	10	CG 2021 S. 4	CG 2022 S. 5	CG 2023 S. 5
Abweichung von «One Share, One Vote» – eine Aktie, eine Stimme		nein	nein	nein	CG 2021 S. 5	CG 2022 S. 19	CG 2023 S. 5

## Risikomanagement

	2021	2022	2023	Verweise		
				2021	2022	2023
Das Unternehmen verfügt über Rahmenwerk für das Risikomanagement	ja	ja	ja	N 2021 S. 78–83	N 2022 S. 73–78	N 2023 S. 55–60
Das Rahmenwerk für das Risikomanagement deckt ESG-Risiken ab	ja	ja	ja	N 2021 S. 78–90	N 2022 S. 73–78	N 2023 S. 55–60
Aufsicht des Verwaltungsrats über das Risikomanagement	ja	ja	ja	N 2021 S. 78–83	N 2022 S. 73–78	N 2023 S. 55–60

## 4 Liegenschaften

	Angaben zum Eigentum per 31.12.2023			Energie/Wasser					Emissionen	Zertifikat	PV-Anlage
	Baujahr	Letzte Sanierung	Totale Energiebezugsfläche m <sup>2</sup>	Heizenergieträger	Heizenergieverbrauch [kWh/a]	Elektrizitätsverbrauch [kWh/a]	Spezifischer Energieverbrauch [kWh/m <sup>2</sup> a]	Wasserverbrauch [m <sup>3</sup> /a]	Spezifische CO <sub>2</sub> Emissionen [kgCO <sub>2</sub> -e/m <sup>2</sup> a]	Zertifikatstyp	Installierte Leistung der PV-Anlage [kWp]
Aarau, Bahnhofstrasse 23	1946	1986	2 091	Fernwärme	88 093	206 575	141	178	11.9	BREEAM Bestand	
Baar, Grabenstrasse 17, 19	2015		3 944	Erdgas	308 413	295 636	153	464	23.8	BREEAM Bestand	
Baar, Zugerstrasse 57, 63	2009		8 779	Erdgas	689 079	388 064	123	3 732	23.3	BREEAM Bestand	
Baden, Bahnhofstrasse 2	1927	1975	902	Erdgas	73 803	195 732	299	242	34.6	BREEAM Bestand	
Baden, Weite Gasse 34, 36	1953	1975	1 654	Erdgas	148 162	97 355	148	1 041	25.9	BREEAM Bestand	
Basel, Aeschenvorstadt 2–4	1960	2005	6 971	Fernwärme	357 586	513 156	125	2 043	11.2	BREEAM Bestand	
Basel, Barfüsserplatz 3	1874	2020	4 444	Fernwärme	238 851	371 711	137	590	11.6	BREEAM Bestand	
Basel, Centralbahnplatz 9/10	1870/2005	2005	1 543	Fernwärme	121 914	77 008	129	4 221	12.8	BREEAM Bestand	
Basel, Elisabethenstrasse 15	1933	1993	4 939	Heizöl	229 432	348 841	117	3 332	21.5	BREEAM Bestand	28
Basel, Freie Strasse 26 / Falknerstrasse 3	1854	1980	3 119	Fernwärme	177 951	240 123	134	1 708	15.0	BREEAM Bestand	
Basel, Freie Strasse 36	1894	2003	2 151	Fernwärme	45 613	186 973	108	224	12.9	BREEAM Bestand	
Basel, Freie Strasse 68	1930	2015/2016	8 126	Fernwärme	315 723	500 796	100	4 358	9.8	BREEAM Bestand	
Basel, Henric Petri-Strasse 9 / Elisabethenstrasse 19	1949	1985	7 047	Heizöl	364 426	322 208	97	3 324	21.8	BREEAM Bestand	
Basel, Hochbergerstrasse 40 / Parkhaus	1976		29	Ohne Heizung	3)	3)	3)	3)	3)	nicht zertifizierbar <sup>1</sup>	
Basel, Hochbergerstrasse 60 / Gebäude 860	1990		978	Fernwärme	73 728	42 225	119	54	12.3	BREEAM Bestand	
Basel, Hochbergerstrasse 60 / Stücki Park	2008		42 123	Fernwärme	4 993 515	2 195 231	171	10 212	14.5	BREEAM Bestand	160
Basel, Hochbergerstrasse 62	2005		186	Ohne Heizung	3)	3)	3)	3)	3)	nicht zertifizierbar <sup>1</sup>	
Basel, Hochbergerstrasse 70 / Stücki Park (Shopping)	2009	2019–2021	74 246	Fernwärme	4 335 998	4 693 870	122	28 648	9.7	BREEAM Bestand	1166
Basel, Messeplatz 12 / Messeturm	2003		25 786	Fernwärme	3 418 751	4 379 414	302	26 690	19.3	BREEAM Bestand	
Basel, Peter Merian-Strasse 80	1999		10 004	Fernwärme	334 443	554 956	89	1 123	8.3	BREEAM Bestand	
Basel, Rebgasse 20	1973	1998	11 923	Fernwärme	534 438	1 127 010	139	4 002	12.2	BREEAM Bestand	134
Basel, Steinvorstadt 11	1871		989	Fernwärme	3)	3)	3)	3)	3)	BREEAM Bestand geplant <sup>2</sup>	
Bern, Genfergasse 14	1905	1998	16 680	Fernwärme	833 498	794 102	98	3 464	7.9	BREEAM Bestand	
Bern, Mingerstrasse 12–18 / PostFinance-Arena	1969/2009	2009	47 722	Erdgas	1 377 036	2 790 596	87	19 058	10.7	BREEAM Bestand	
Bern, Schwarztorstrasse 48	1981	2011	9 010	Fernwärme	1 120 428	371 238	166	2 728	9.9	BREEAM Bestand	
Bern, Viktoriastrasse 21, 21a, 21b / Schönburg	1970/2020	2020	29 925	Fernwärme	1 391 419	1 170 353	86	18 205	6.9	Minergie	112
Bern, Wankdorfallée 4 / EspacePost	2014		33 010	Wärmepumpe/ Erdgas <sup>4</sup>	37 480	3 036 780	93	7 167	6.8	DGNB, Minergie	
Bern, Weltpoststrasse 5	1975/1985	2013	28 466	Erdgas/Heizöl	1 109 412	1 600 263	95	3 323	14.1	BREEAM Bestand	106

Angaben zum Eigentum per 31.12.2023				Energie/Wasser					Emissionen	Zertifikat	PV-Anlage
	Baujahr	Letzte Sanierung	Totale Energiebezugsfläche m <sup>2</sup>	Heizenergieträger	Heizenergieverbrauch [kWh/a]	Elektrizitätsverbrauch [kWh/a]	Spezifischer Energieverbrauch [kWh/m <sup>2</sup> a]	Wasserverbrauch [m <sup>3</sup> /a]	Spezifische CO <sub>2</sub> Emissionen [kgCO <sub>2</sub> -e/m <sup>2</sup> a]	Zertifikatstyp	Installierte Leistung der PV-Anlage [kWp]
<b>Biel</b> , Solothurnstrasse 122	1961	1993	3 564	Erdgas	220 007	546 567	215	327	26.2	BREEAM Bestand	
<b>Brugg</b> , Hauptstrasse 2	1958	2000	5 346	Erdgas	263 810	790 528	197	2 034	19.8	SNBS geplant	
<b>Buchs SG</b> , St. Gallerstrasse 5	1995		1 777	Fernwärme	135 958	73 825	118	374	5.0	BREEAM Bestand	
<b>Buchs ZH</b> , Mülibachstrasse 41	2009/2020		9 624	Wärmepumpe gasbetrieben <sup>4</sup>	132 675	1 009 787	119	1 343	16.3	BREEAM Bestand	199
<b>Burgdorf</b> , Industrie Buchmatt	1973		11 721	Heizöl	424 901	374 551	68	522	15.7	BREEAM Bestand	
<b>Carouge</b> , Avenue Cardinal-Mermillod 36–44	1956	2002	39 944	Erdgas/Heizöl	2 179 564	2 851 287	126	10 067	19.5	BREEAM Bestand	
<b>Carouge</b> , Rue Antoine-Jolivet 7	1975		3 929	Heizöl	40 183	246 843	73	40 183	11.2	BREEAM Bestand geplant <sup>2</sup>	
<b>Conthey</b> , Route Cantonale 4	2009		5 751	Erdgas	135 850	909 913	182	813	17.5	BREEAM Bestand	
<b>Conthey</b> , Route Cantonale 11	2002		8 577	Erdgas	281 729	968 039	146	1 174	17.5	BREEAM Bestand	
<b>Dietikon</b> , Bahnhofplatz 11/ Neumattstrasse 24	1989		2 661	Fernwärme	144 151	195 288	160	1 814	26.4	BREEAM Bestand	
<b>Dübendorf</b> , Bahnhofstrasse 1	1988		1 673	Erdgas	144 674	122 906	128	264	6.1	BREEAM Bestand	
<b>Eyholz</b> , Kantonsstrasse 79	1991		1 299	Heizöl	89 097	126 628	166	52	23.7	BREEAM Bestand	
<b>Frauenfeld</b> , St. Gallerstrasse 30–30c	1991		8 689	Erdgas	710 359	243 293	110	7 845	22.3	BREEAM Bestand	
<b>Genève</b> , Centre Rhône-Fusterie	1990		10 563	Heizöl	1 021 412	2 268 716	311	23 479	45.2	Minergie vorzertifiziert	
<b>Genève</b> , Place du Molard 2–4	1690	2002	7 809	Wärmepumpe/ Erdgas <sup>4</sup>	21 463	2 149 761	278	4 998	11.6	BREEAM Bestand geplant <sup>2</sup>	
<b>Genève</b> , Route de Malagnou 6 / Rue Michel-Chauvet 7	1960/1969	1989	1 869	Wärmepumpe/ Erdgas <sup>4</sup>	209 856	76 208	153	7 640	30.2	BREEAM Bestand	
<b>Genève</b> , Route de Meyrin 49	1987		12 838	Fernwärme	996 848	897 004	148	2 704	10.1	SNBS geplant	
<b>Genève</b> , Rue de la Croix-d'Or 7 / Rue Neuve-du-Molard 4–6	1974/1985	1994	4 112	Erdgas/Heizöl	317 692	354 484	163	3 771	23.4	BREEAM Bestand	
<b>Genève</b> , Rue des Alpes 5	1860		3 018	Erdgas	341 191	123 856	154	1 200	30.4	BREEAM Bestand	
<b>Genève</b> , Rue du Rhône 48–50	1921	2002	33 467	Wärmepumpe/ Erdgas <sup>4</sup>	97 775	8 769 620	265	44 127	11.8	BREEAM Bestand geplant <sup>2</sup>	
<b>Grand-Lancy</b> , Route des Jeunes 10 / CCL La Praille	2002		51 238	Erdgas/Heizöl	5 086 848	5 528 882	207	30 312	31.4	BREEAM Bestand	136
<b>Grand-Lancy</b> , Route des Jeunes 12	2003		15 517	Erdgas/Heizöl	1 044 530	921 787	127	22 323	20.4	BREEAM Bestand	
<b>Heimberg</b> , Gurnigelstrasse 38	2000		1 514	Heizöl	37 206	166 199	134	1 724	21.3	BREEAM Bestand	
<b>La Chaux-de-Fonds</b> , Boulevard des Eplatures 44	1972		2 524	Heizöl	254 933	299 447	220	153	47.4	BREEAM Bestand	
<b>Lachen</b> , Seidenstrasse 2	1993		1 562	Fernwärme	177 917	72 091	160	614	8.2	BREEAM Bestand	
<b>Lausanne</b> , Rue de Sébeillon 9 / Sébeillon Centre	1930	2001	11 838	Heizöl	528 666	560 463	92	2 028	19.5	BREEAM Bestand	
<b>Lausanne</b> , Rue du Pont 5	1910	2004	19 887	Erdgas	1 637 701	4 214 986	294	8 204	30.2	BREEAM Bestand	
<b>Lutry</b> , Route de l'Ancienne Ciblerie 2	2006		3 597	Erdgas	397 119	399 236	221	6 537	36.0	BREEAM Bestand	

Angaben zum Eigentum per 31.12.2023				Energie/Wasser					Emissionen	Zertifikat	PV-Anlage
	Baujahr	Letzte Sanierung	Totale Energiebezugsfläche m <sup>2</sup>	Heizenergieträger	Heizenergieverbrauch [kWh/a]	Elektrizitätsverbrauch [kWh/a]	Spezifischer Energieverbrauch [kWh/m <sup>2</sup> a]	Wasserverbrauch [m <sup>3</sup> /a]	Spezifische CO <sub>2</sub> Emissionen [kgCO <sub>2</sub> -e/m <sup>2</sup> a]	Zertifikatstyp	Installierte Leistung der PV-Anlage [kWp]
Luzern, Kreuzbuchstrasse 33/35	2010		9 398	Erdgas	599 072	453 569	112	6 779	15.3	BREEAM Bestand	
Luzern, Langensandstrasse 23 / Schönbühl	1969	2007	11 406	Fernwärme	869 019	1 149 859	177	5 285	32.5	BREEAM Bestand	
Luzern, Pilatusstrasse 4 / Flora	1979	2008	10 167	Erdgas	2 545 384	1 177 214	366	20	69.1	nicht zertifizierbar <sup>1</sup>	
Luzern, Schwanenplatz 3	1958	2004	1 750	Erdgas	50 427	113 801	94	990	12.5	BREEAM Bestand	
Luzern, Schweizerhofquai 6 / Gotthardgebäude	1889	2002	6 795	Erdgas	355 817	360 280	105	593	18.7	BREEAM Bestand	
Luzern, Weggisgasse 20, 22	1982		1 243	Erdgas	68 792	273 915	276	87	27.1	BREEAM Bestand	
Meilen, Seestrasse 545	2008		2 376	Erdgas	170 970	129 279	51	1 834	3.6	BREEAM Bestand	
Meyrin, Chemin de Riantbosson 19 / Riantbosson Centre	2018		8 477	Fernwärme	732 056	810 444	197	2 364	44.6	Minergie	13
Monthey, Rue de Venise 5-7 / Avenue de la Plantaud 4	2021		5 965	Fernwärme	134 211	167 018	51	3 818	11.0	Minergie	80
Morges, Les Vergers-de-la-Gottaz 1	1795/ 2003	1995	1 919	Erdgas	371 260	53 726	221	1 228	48.0	BREEAM Bestand	
Münchenstein, Genuastrasse 11	1993		11 336	Heizöl	265 480	308 186	126	652	17.2	BREEAM Bestand	
Münchenstein, Helsenkistrasse 12	1998		7 327	Heizöl	185 240	223 404	182	142	12.5	SNBS geplant	
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	1985	2006	13 849	Erdgas	379 486	1 128 390	109	1 012	13.9	BREEAM Bestand	
Oberwil BL, Mühlemattstrasse 23	1986		1 638	Erdgas	173 023	164 442	206	130	36.9	BREEAM Bestand	
Oftringen, Spitalweidstrasse 1/ Einkaufszentrum a1	2006/ 2020	2020	24 020	Fernwärme	497 404	2 672 272	132	1 663	12.0	BREEAM Bestand	
Olten, Bahnhofquai 18	1996		6 553	Erdgas	937 739	391 201	203	2 269	39.1	BREEAM Bestand	
Olten, Bahnhofquai 20	1999		8 081	Erdgas	597 832	377 017	121	2 347	22.2	BREEAM Bestand	
Olten, Frohburgstrasse 1	1899	2009	1 345	Erdgas	87 080	55 864	106	449	19.0	BREEAM Bestand	
Olten, Frohburgstrasse 15	1961	1998	2 153	Erdgas	174 319	96 358	126	407	21.6	BREEAM Bestand	
Opfikon, Müllackerstrasse 2, 4 / Bubenzholz	2015		7 779	Erdgas	419 401	274 440	89	7 542	12.8	BREEAM Bestand	87
Ostermündigen, Mitteldorfstrasse 16	2009		10 377	Wärmepumpe <sup>4</sup>	-	625 567	60	7 327	0.8	BREEAM Bestand	182
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	1965	2000	81 453	Fernwärme	5 920 616	4 723 736	131	4 609	5.8	BREEAM Bestand	
Otelfingen, Industriestrasse 31	1986	1993	12 231	Fernwärme	399 746	585 349	81	472	5.1	BREEAM Bestand	
Payerne, Route de Bussy 2	2006		5 515	Erdgas	267 751	238 546	92	420	11.8	BREEAM Bestand	
Petit-Lancy, Route de Chancy 59	1990		25 002	Erdgas	773 784	1 966 329	110	16 197	12.4	BREEAM Bestand	
Pfäffikon SZ, Huobstrasse 5	2004		11 665	Fernwärme	262 468	326 627	51	13 576	4.5	BREEAM Bestand	
Regensdorf, Riedthofstrasse 172-184 / Iseli-Areal	1962/ 2009		15 201	Erdgas/Heizöl	444 929	310 453	50	990	8.5	BREEAM Bestand	
Richterswil, Gartenstrasse 7, 17 / Etzelblick	2022		6 736	Wärmepumpe/ Erdgas <sup>4</sup>	-	478 256	71	4 311	8.9	BREEAM Bestand	
Romanel, Chemin du Marais 8	1973	1995	7 720	Erdgas	407 796	1 002 483	183	858	24.5	BREEAM Bestand	
Schlieren, Zürcherstrasse 39 / JED	1992/ 2003	2021	28 705	Fernwärme	2 899 701	2 970 700	205	5 893	28.9	BREEAM Bestand	296
Spreitenbach, Industriestrasse / Tivoli	1974	2010	1 007	Fernwärme	21 145	62 067	83	624	1.3	BREEAM Bestand	
Spreitenbach, Müslistrasse 44	2002		372	Erdgas	32 493	11 533	118	328	24.0	BREEAM Bestand	

	Angaben zum Eigentum per 31.12.2023			Energie/Wasser					Emissionen	Zertifikat	PV-Anlage
	Baujahr	Letzte Sanierung	Totale Energiebezugsfläche m <sup>2</sup>	Heizenergieträger	Heizenergieverbrauch [kWh/a]	Elektrizitätsverbrauch [kWh/a]	Spezifischer Energieverbrauch [kWh/m <sup>2</sup> a]	Wasserverbrauch [m <sup>3</sup> /a]	Spezifische CO <sub>2</sub> Emissionen [kgCO <sub>2</sub> -e/m <sup>2</sup> a]	Zertifikatstyp	Installierte Leistung der PV-Anlage [kWp]
<b>Spreitenbach</b> , Pfadackerstrasse 6 / Limmatpark	1972	2003	39 214	Fernwärme	744 334	3 378 085	105	10 130	8.6	BREEAM Bestand	
<b>St. Gallen</b> , Zürcherstrasse 462–464 / Shopping Arena	2008		54 116	Erdgas/Heizöl	2 702 861	6 270 272	166	10 918	19.4	BREEAM Bestand	
<b>Thônex</b> , Rue de Genève 104–108	2008		15 172	Erdgas	544 754	1 022 194	103	8 947	15.7	BREEAM Bestand	111
<b>Thun</b> , Bälliz 67	1953	2001	3 687	Heizöl	225 285	213 665	119	1 734	26.3	BREEAM Bestand	
<b>Thun</b> , Götlibachweg 2–2e, 4, 6, 8	2003		12 100	Erdgas	910 691	237 561	95	9 023	17.6	BREEAM Bestand	
<b>Uster</b> , Poststrasse 10	1972	2012	1 443	Fernwärme	83 599	84 379	116	189	23.3	BREEAM Bestand	
<b>Uster</b> , Poststrasse 12	1890		789	Erdgas	132 663	23 716	198	329	41.1	SNBS geplant	
<b>Uster</b> , Poststrasse 14/20	1854	2000	4 156	Heizöl	246 055	445 933	167	2 843	28.4	SNBS geplant	
<b>Vernier</b> , Chemin de l'Etang 72 / Patio Plaza	2007		14 922	Fernwärme	305 001	945 185	84	2 224	6.8	BREEAM Bestand	
<b>Vevey</b> , Rue de la Clergère 1	1927	1994	3 348	Biogas	196 666	172 654	110	383	13.7	BREEAM Bestand	
<b>Winterthur</b> , Theaterstrasse 15a–c, 17	1999/2000/2004		38 175	Fernwärme / Heizöl	1 137 964	1 869 011	79	4 967	6.0	BREEAM Bestand	
<b>Winterthur</b> , Untertor 24	1960	2006	1 239	Fernwärme	24 301	55 053	64	143	1.5	BREEAM Bestand	
<b>Worblaufen</b> , Alte Tiefenaustrasse 6	1999		33 518	Fernwärme / Heizöl	873 425	1 666 457	76	3 413	7.8	BREEAM Bestand	
<b>Zollikofen</b> , Industriestrasse 21	2003	2016	7 671	Heizöl	184 832	84 274	35	946	8.0	BREEAM Bestand	
<b>Zollikon</b> , Bergstrasse 17, 19	1989	2004	2 225	Erdgas	178 245	106 593	128	704	23.5	BREEAM Bestand	
<b>Zollikon</b> , Forchstrasse 452–456	1984/1998		2 544	Erdgas	150 145	31 283	71	1 242	15.1	BREEAM Bestand	
<b>Zuchwil</b> , Dorfackerstrasse 45 / Birchi-Center	1997		14 545	Erdgas/Heizöl	336 763	1 453 901	123	3 002	15.2	BREEAM Bestand	
<b>Zug</b> , Zählerweg 4, 6 / Dammstrasse 19 / Landis+Gyr-Strasse 3 / Opus 1	2002		17 627	Erdgas	160 230	1 239 575	79	2 408	7.9	Minergie	
<b>Zug</b> , Zählerweg 8, 10 / Dammstrasse 21, 23 / Opus 2	2003		21 884	Erdgas	631 113	1 165 774	82	3 269	12.3	Minergie	
<b>Zürich</b> , Affolternstrasse 52 / MFO-Gebäude	1889	2012	2 633	Fernwärme	58 414	112 361	65	41	7.6	BREEAM Bestand geplant <sup>2</sup>	
<b>Zürich</b> , Affolternstrasse 54, 56 / Cityport	2001		22 981	Fernwärme	2 074 861	2 058 203	180	7 774	16.0	BREEAM Bestand	
<b>Zürich</b> , Albisriederstrasse 203, 207, 243	1942–2003		14 270	Erdgas	2 452 502	1 342 904	266	5 812	44.7	DGNB geplant	
<b>Zürich</b> , Albisriederstrasse / Rütliwiesweg / YOND	2019		20 677	Fernwärme	1 081 256	1 592 944	129	10 133	21.4	BREEAM Bestand	228
<b>Zürich</b> , Bahnhofstrasse 42	1968	1990	2 083	Erdgas	205 022	273 382	230	702	29.4	BREEAM Bestand	
<b>Zürich</b> , Bahnhofstrasse 69	1898	2007	1 299	Erdgas	92 946	82 677	135	258	20.6	BREEAM Bestand	
<b>Zürich</b> , Bahnhofstrasse 106	1958		1 251	Erdgas	78 933	76 045	124	2 008	19.2	BREEAM Bestand geplant <sup>2</sup>	
<b>Zürich</b> , Beethovenstrasse 33, Dreikönigstrasse 24	1966–1968	2013–2016	6 319	Fernwärme	875 884	321 744	190	2 438	12.0	BREEAM Bestand	
<b>Zürich</b> , Brandschenkestrasse 25	1910	2015–2017	14 356	Erdgas	1 398 703	282 378	117	5 940	20.1	BREEAM Bestand	
<b>Zürich</b> , Carl-Spitteler-Strasse 68/70	1993		15 634	Erdgas	1 292 743	507 869	115	17 063	17.2	BREEAM Bestand	
<b>Zürich</b> , Etzelstrasse 14	2017		2 312	Erdgas	219 572	215 348	188	2 892	23.0	BREEAM Bestand	

Angaben zum Eigentum per 31.12.2023			Energie/Wasser					Emissionen	Zertifikat	PV-Anlage	
Baujahr	Letzte Sanierung	Totale Energiebezugsfläche m <sup>2</sup>	Heizenergieträger	Heizenergieverbrauch [kWh/a]	Elektrizitätsverbrauch [kWh/a]	Spezifischer Energieverbrauch [kWh/m <sup>2</sup> a]	Wasserverbrauch [m <sup>3</sup> /a]	Spezifische CO <sub>2</sub> Emissionen [kgCO <sub>2</sub> -e/m <sup>2</sup> a]	Zertifikatstyp	Installierte Leistung der PV-Anlage [kWp]	
Zürich, Flurstrasse 55 / Medienpark	1979	2013–2015	34 329	Fernwärme	1 725 142	1 707 986	100	4 167	11.3	Minergie	
Zürich, Flurstrasse 89	1949	2003	3 675	Erdgas	165 970	102 394	73	959	12.6	BREEAM Bestand	
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	1901	2017	9 496	Fernwärme	654 191	563 199	128	4 458	11.0	BREEAM Bestand	
Zürich, Giesshübelstrasse 15	1956	1999	3 245	Erdgas	234 811	245 083	148	2 061	20.2	BREEAM Bestand	
Zürich, Hagenholzstrasse 60 / SkyKey	2014		44 585	Fernwärme	4 736 698	7 688 378	279	8 327	18.7	LEED	100
Zürich, Hardstrasse 201 / Prime Tower	2011		54 532	Wärmepumpe/ Fernwärme <sup>4</sup>	544 446	6 822 552	135	22 368	6.7	LEED, Minergie	
Zürich, Hardstrasse 219 / Eventblock Maag	1929–1978		10 608	Fernwärme	1 079 175	742 435	172	3 862	12.1	SNBS geplant	
Zürich, Josefstrasse 53, 59	1962/1972	2001	12 686	Erdgas	830 392	676 594	119	3 704	20.8	BREEAM Bestand	
Zürich, Juchstrasse 3 / West-Log	2021		16 970	Fernwärme	676 445	624 662	77	1 627	9.6	BREEAM Bestand	
Zürich, Jupiterstrasse 15 / Böcklinstrasse 19	1900/1995	1996	1 296	Erdgas	242 640	84 236	252	1 675	38.9	BREEAM Bestand	
Zürich, Kappenbühlweg 9, 11 / Holbrigstrasse 10 / Regensdorferstrasse 18a	1991		11 916	Erdgas	1 197 095	663 726	156	14 939	21.5	BREEAM Bestand	191
Zürich, Maagplatz 1 / Plattform	2011		21 733	Wärmepumpe/ Fernwärme <sup>4</sup>	712 845	625 548	62	10 701	2.0	BREEAM Bestand	156
Zürich, Manessestrasse 85	1985	2012	10 552	Erdgas	639 353	714 862	128	1 504	17.0	BREEAM Bestand	
Zürich, Müllerstrasse 16, 20	1980		15 801	Fernwärme	3)	3)	3)	3)	3)	SNBS, Minergie vorzertifiziert	
Zürich, Nansenstrasse 5/7	1985		6 934	Fernwärme	872 785	638 833	218	3 701	21.7	BREEAM Bestand	
Zürich, Ohmstrasse 11, 11a	1927	2007	7 134	Fernwärme	847 549	2 275 477	438	2 628	24.8	BREEAM Bestand	
Zürich, Pfingstweidstrasse 51, Fifty-One	2011		23 953	Fernwärme	3)	3)	3)	3)	3)	LEED	
Zürich, Querstrasse 6	1927	1990	667	Fernwärme	36 655	21 510	87	445	9.9	BREEAM Bestand	
Zürich, Restelbergstrasse 108	1936	1997	688	Erdgas	83 182	39 746	179	962	25.3	BREEAM Bestand	
Zürich, Seidengasse 1 / Jelmoli	1898	2010	41 374	Erdgas	867 674	6 662 153	182	11 390	6.8	BREEAM Bestand	
Zürich, Siewerdstrasse 8	1981		4 234	Fernwärme	882 313	206 605	257	715	28.2	BREEAM Bestand	
Zürich, Sihlstrasse 24 / St. Annagasse 16	1885	2007	2 973	Erdgas	205 162	142 867	117	708	19.7	BREEAM Bestand	
Zürich, Steinmühleplatz 1 / St. Annagasse 18 / Sihlstrasse 20	1957	1999	7 185	Erdgas	844 957	713 665	217	1 059	30.4	BREEAM Bestand	
Zürich, Steinmühleplatz / Jelmoli Parkhaus	1972	2009	593	Ohne Heizung	–	421 751	711	1 397	12.8	nicht zertifizierbar <sup>1</sup>	
Zürich, Talacker 21, 23	1965	2008	5 716	Fernwärme	1 521 680	454 073	346	1 281	74.7	BREEAM Bestand	
Zürich, Vulkanstrasse 126	1942/1972/1979		2 542	Erdgas	33 267	52 395	34	1 448	5.3	BREEAM Bestand geplant <sup>2</sup>	
<b>Total (144 Liegenschaften)</b>					<b>100 071 938</b>	<b>145 666 886</b>	<b>142</b>	<b>699 932</b>	<b>15.2</b>	<b>126</b>	<b>18</b>

<sup>1</sup> Tankstellen, Parkhäuser und Minderheitsbeteiligungen (STWE)

<sup>2</sup> Nach Aquisition/Abschluss Bauprojekt

<sup>3</sup> Von der Bilanzierung der Umweltkennzahlen ausgeschlossen (weniger als 1 Kalenderjahr in Betrieb oder spezielle Eigentumsverhältnisse)

<sup>4</sup> Der Elektrizitätsverbrauch der Wärmepumpe wird, da er nicht immer separat ausgewiesen werden kann, bei Allgemeinstrom aufgeführt

# Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen

## Organisatorische Abgrenzung (Scope der Umweltkennzahlen)

Die Systemgrenze der Umweltkennzahlen werden für Swiss Prime Site entlang der beiden Segmente Immobilien (Swiss Prime Site Immobilien AG «SPSI») und Asset Management (Swiss Prime Site Solutions AG «SPSS») gelegt.

Für Swiss Prime Site Solutions werden im Bericht nur diejenigen Immobilienprodukte genannt, für welche Swiss Prime Site Solutions über die direkte operative Kontrolle verfügt (Anlagegefässe, die der FINMA-Lizenz von SPSS unterliegen). Namentlich sind dies aktuell der Akara Swiss Diversity Property Fund PK «Akara» und der Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial «IFC». Ausgenommen sind die Swiss Prime Anlagestiftung, welche über einen eigenen und unabhängigen Stiftungsrat verfügt, sowie die Drittmandate aus dem Bereich Asset Management Services.

Die Bilanzierung folgt dem Green House Gas Protocol (GHG-Protocol) und dem Ansatz «Operational Control» und, sofern nicht anders erwähnt, dem Ansatz «market-based». Wenn möglich wird zwischen eigentümer- und mieterkontrollierten (Tenant-/Landlord-Controlled) Umweltkennzahlen differenziert.

Daraus resultiert die folgende Berücksichtigung von Umweltkennzahlen im Nachhaltigkeitsreport von Swiss Prime Site:

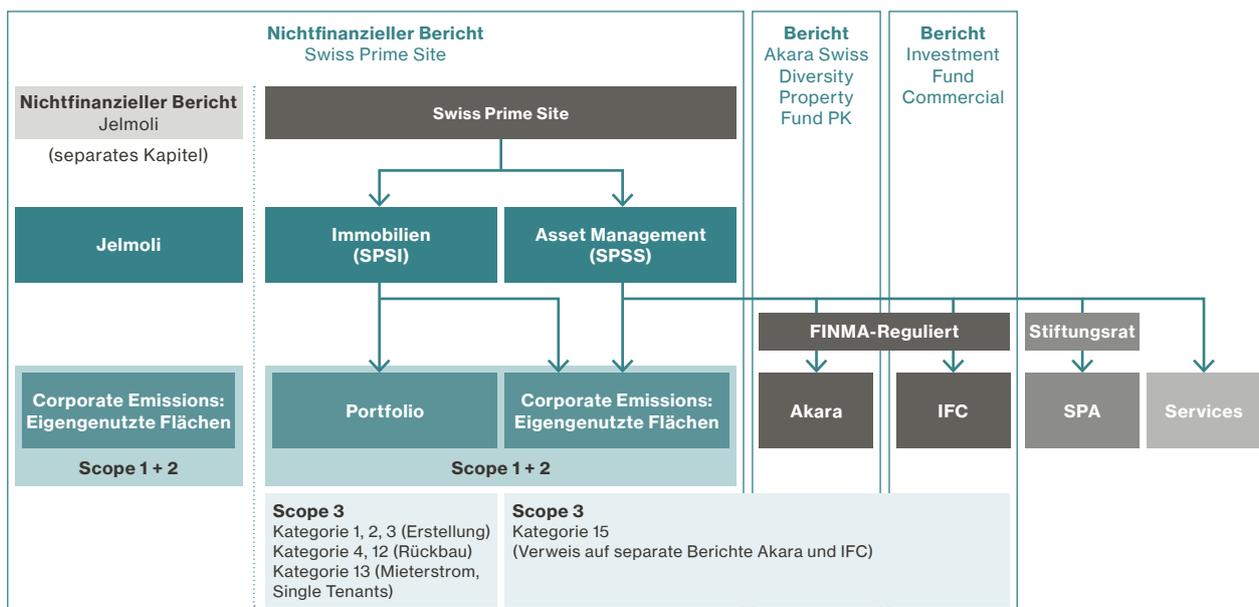
### Scope 1 und 2

Gesamtes gehaltenes Immobilienportfolio von Swiss Prime Site Immobilien sowie die selbst genutzten Büroflächen (inkl. angemietete Flächen) werden für Swiss Prime Site Immobilien und Swiss Prime Site Solutions berücksichtigt.

Jelmoli wird aufgrund der Geschäftsaufgabe per Ende 2024 als aufgegebenen Geschäftsbereich in Anlehnung an die Finanzberichterstattung separat rapportiert. Jelmoli wird im Immobilienportfolio als Mieter behandelt und ausgewiesen.

### Scope 3.13

Kategorie 13, Mieterstrom: vermietete oder verleaste Sachanlagen; bezieht sich auf Mieterstrom und Einzelmietende (Single Tenants). Die entsprechenden Verbrauchs- und Emissionsdaten fliessen als Scope 3-Kategorie in die Bilanzierung mit ein. Informationen zur Entwicklung weiterer Kategorien innerhalb von Scope 3 finden sich nachfolgend im separaten Kapitel Umgang mit Scope 3-Emissionen.



### **Methodik Umweltkennzahlen (Offenlegung von Umweltkennzahlen im Berichtsjahr)**

Die nachfolgenden Erläuterungen beziehen sich auf die Offenlegung der Umweltkennzahlen für das Berichtsjahr. Sie bilden gleichzeitig auch die Ausgangslage für die Prognose der Emissionen im CO<sub>2</sub>-Absenkpfad. Die ergänzenden Rahmenbedingungen zum Absenkpfad sind im Folgekapitel Erläuterungen zum CO<sub>2</sub>-Absenkpfad beschrieben.

### **Liegenschaften/Portfolio**

Die Umweltkennzahlen beinhalten alle Liegenschaften, welche sich am Ende des Berichtsjahres im Eigentum von Swiss Prime Site Immobilien befanden oder durch die Swiss Prime Site genutzt wurden (Objektinventar Bestand per 31.12.; vgl. separate Liegenschaftsliste im Kapitel Sustainability Key Indicators). Ausgenommen sind Liegenschaften, für welche Swiss Prime Site Immobilien nicht die volle operative Kontrolle hat (z. B. Minderheitsbeteiligungen im Stockwerkeigentum).

### **Referenzflächen**

Die verwendeten Flächenangaben beziehen sich auf die Energiebezugsfläche (EBF). Es werden, sofern vorhanden, die ausgemessenen Energiebezugsflächen verwendet. Sind in Einzelfällen die Energiebezugsflächen für den Berichtszeitraum nicht vorhanden, werden diese in Anlehnung an die methodischen Grundlagen zum CO<sub>2</sub>e-Report von Real Estate Investment Date Association (REIDA) mit den entsprechenden Umrechnungsfaktoren auf Basis der vermieteten Flächen aus dem Objektinventar umgerechnet.

### **Zuordnung nach Nutzungsarten**

Die Aufteilung nach Nutzungsarten folgt dem Objektinventar und der entsprechenden Zuordnung zu den Nutzungsarten (Verkauf, Büro, Hotel/Gastro, Leben im Alter, Logistik, Übrige). Bei gemischtgenutzten Liegenschaften wurde die Liegenschaft zu der Nutzungsart gezählt, welche flächenmässig (EBF) den grössten Anteil ausmacht.

Für die Ausweisung der Umweltkennzahlen spezifisch gemäss den Anforderungen von ISS ESG werden die Nutzungsarten wie folgt zugordnet; sowie Retail = Verkauf Hotel/Gastro, Office = Büro, Wohnen = Wohnen im Alter, Andere = Logistik, Übrige.

### **Ressourcen- und Energieverbrauchsdaten**

Die Ressourcen- und Energieverbrauchsdaten werden auf jährlicher Basis erhoben und, sofern nicht anders vermerkt, pro Kalenderjahr ausgewiesen (z. B. Liegenschaftszugänge im Verlauf des Berichtsjahrs).

Die Energieverbrauchsdaten des Immobilienportfolios werden dem Energiemanagementsystem e3m direkt entnommen. Die Erfassung erfolgt jeweils durch die in den Liegenschaften verbauten Zähler (automatisch) oder über vorhandene Abrechnungen (manuell). Ebenfalls werden Daten bei Energielieferanten oder Verbrauchern (insb. Mieternden) direkt eingefordert (Green Leases).

Wo Verbrauchsdaten oder Rechnungsbelege zum Jahresende nicht vorhanden sind, werden Schätzungen des Verbrauchs erstellt. Diese Verbrauchsschätzungen basieren auf Vorjahreswerten der entsprechenden Zeitperiode sowie auf portfoliointernen Benchmarks nach Nutzungsarten.

Der Stromverbrauch der Mietenden, sofern dieser nicht vorliegt, erfolgt mittels Berechnung über den Nutzungstyp und Kennzahlen gemäss SIA 380/4 auf Grundlage der vermietbaren Fläche.

Erfasst werden die Verbräuche aus dem Betrieb der Liegenschaften im Immobilienportfolio sowie den eigengenutzten (bzw. intern/extern angemieteten) Flächen. Darin enthalten sind sämtliche zugekauften Energieträger wie Strom, Brennstoffe, Fernwärme und Wasser sowie der mittels Photovoltaikanlagen produzierte Strom.

Der ausgewiesene Gesamtenergieverbrauch umfasst den gesamten Verbrauch für die Bereitstellung von Wärme und Kälte, den Betrieb von technischen Anlagen (z. B. für Belichtung, Belüftung, Aufzugsanlagen sowie für den Allgemein- und Eigentümerstrom, zum Beispiel in Parkgaragen) sowie den Stromverbrauch der Mietenden.

Der eigenproduzierte und verbrauchte Solarstrom (Eigenverbrauch) wird auf den jeweiligen Verbraucher (Eigentümer oder Mietender) zugewiesen und ihm angerechnet. Die Zahlen werden nicht anhand von Heizgradtagen (HGT) oder anderen Methoden witterungsbereinigt.

### **Emissionsfaktoren**

Die Treibhausgasemissionsfaktoren entstammen den Ökobilanzdaten im Baubereich KBOB / ecobau / IPB 2009 / 1:2022 (Treibhausgasemissionen CO<sub>2</sub>-eq). Für Fernwärmenetze werden die Treibhausgasemissionsfaktoren jeweils jährlich auf der Basis des vom Energiewerk gelieferten Energiemixes ermittelt. Die Bilanzierung beinhaltet die folgenden Treibhausgase: Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>), Methan (CH<sub>4</sub>), Lachgas (N<sub>2</sub>O), Fluorkohlenwasserstoffe (HFC), perfluorierte Kohlenstoffe (PFC), Schwefelhexafluorid (SF<sub>6</sub>) und Stickstofftrifluorid (NF<sub>3</sub>).

**Schnittstelle Mietender / Vermieter und Zuordnung Scope 1, 2 und 3**

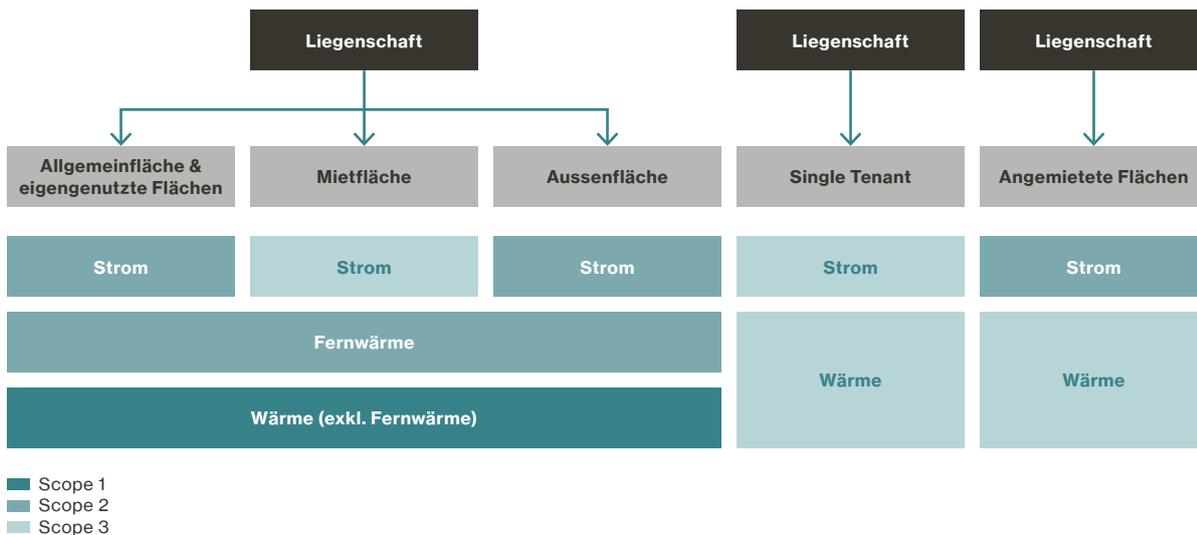
Die Zuordnung der Emissionen nach Scopes folgt dem GHG Protocol und dem Ansatz der «Operational Control» bzw. der Aufteilung nach eigentümer- vs. mieterkontrollierten Verbräuchen/Emissionen.

Eigentümerkontrollierte Verbräuche/Emissionen (insbesondere Wärmeerzeugung, Allgemiestrom) werden den Scopes 1 und 2 zugeordnet. Für mieterkontrollierte Emissionen (ins-

besondere bei Mieterstrom oder Single Tenant), bei welchen die Vertragsbeziehung und die Abrechnung direkt zwischen Energieversorger und Mietendem bestehen, werden die Emissionen dem Scope 3, Kategorie 13 zugeordnet.

Unter Berücksichtigung der gleichen Logik wird der eingekaufte Strom bei angemieteten Flächen (andere Eigentümer der Liegenschaften) dem Scope 2 zugeordnet und die bezogene Wärme dem Scope 3.

**1: Aufteilung der Emissionen nach Flächen und Scopes**



**Berechnung der spezifischen Kennzahlen**

Für die Berechnung der spezifischen Kennzahlen (insbesondere Energie, Wasser und Treibhausgase) werden die absoluten Energie- und Ressourcenverbrauchsdaten (eigentümer- und mieterkontrollierte Verbräuche) der Liegenschaften durch die Energiebezugsfläche geteilt.

**Abfalldaten**

Wir erheben die Abfalldaten in unseren Liegenschaften anhand von Umfragen bei den Abfallentsorgern selbst resp. bei der Hauswartung / beim FM Provider. Es werden dabei folgende Abfallfraktionen jährlich erhoben oder, wo nicht vorhanden, über Volumen und Entleerungsfrequenz abgeschätzt: Hauskehricht, Grüngut, Karton/Papier, Glas, Metalle, PET.

### **Erläuterungen zum CO<sub>2</sub>-Absenkpfad (Prognose zur Entwicklung der spezifischen CO<sub>2</sub>-Emissionen)**

Um ihre Klimaziele definieren zu können, entwickelte Swiss Prime Site 2019 einen CO<sub>2</sub>-Absenkpfad und berichtet seither jährlich im Rahmen der Nachhaltigkeitsberichterstattung über die Fortschritte und Massnahmen (abrufbar unter: [sps.swiss/berichterstattung](https://www.sps.swiss/berichterstattung)). Bei der Zielsetzung werden die CO<sub>2</sub>-Intensität der Scope 1- und 2-Emissionen sowie die Scope 3-Emissionen (Kategorie 13: Mieterstrom) auf Objektebene betrachtet.

### **Referenzkurve zur Einhaltung des 1.5-Grad-Klimaziels**

Um den CO<sub>2</sub>-Absenkpfad in den Kontext der internationalen Klimaziele zu stellen, wird die Referenzkurve des Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) für den 1.5-Grad-Klimapfad für Immobilien in der Schweiz (gewichtet nach Nutzungsverteilung im Portfolio) abgebildet.

### **Berücksichtigte Liegenschaften**

Der CO<sub>2</sub>-Absenkpfad bezieht sich auf die im Kapitel Methodik Umweltkennzahlen beschriebenen Systemgrenzen des Immobilienportfolios und berücksichtigt Objekte gemäss Objektinventar (Bestand per 31.12.).

### **Referenzflächen (Annahme zur Entwicklung)**

Grundlage für den simulierten CO<sub>2</sub>-Absenkpfad bilden die Umweltkennzahlen des Berichtsjahrs und die im Kapitel Methodik Umweltkennzahlen beschriebene Systemgrenze (Umgang mit An- und Verkauf). Entwicklungsprojekte bzw. die damit verbundenen Flächen werden in dem Jahr im Absenkpfad aufgenommen, in dem sie aus dem Bau in den Bestand überführt werden bzw. über ein volles Kalenderjahr in Betrieb sind (Verfügbarkeit Verbrauchsdaten). Massgebend ist das Objektinventar per 31.12.

### **Referenzjahr**

Das Jahr 2019 wird als Referenzjahr für unsere Klimaziele verwendet.

### **Treibhausgasemissionsfaktoren (Annahme zur Entwicklung)**

Die Treibhausgasemissionsfaktoren für künftige Energieträgerwechsel werden auf Basis der im Berichtsjahr geltenden Emissionsfaktoren je Energieträger (Market-based-Ansatz) berücksichtigt und jährlich angepasst. Für Fernwärmenetze werden die Treibhausgasemissionsfaktoren jeweils jährlich auf der Basis des vom Energiewerk gelieferten Energiemixes ermittelt (vgl. Kapitel Methodik Umweltkennzahlen).

Für die Treibhausgasemissionsfaktoren von Strom und Fernwärme (Scope 2) wird auf Grundlage der langfristigen Klimastrategie der Schweiz sowie der Energieperspektive 2050 zusätzlich prognostiziert, dass die nationalen Klimaziele – Netto-Null bis 2050 – zu einer kontinuierlichen Verbesserung der Treibhausgasemissionsfaktoren für Fernwärme und Strom führen (Annahme lineare Abnahme bis 2050 bzw. sofern kantonale Ziele darüber hinausgehen, früher).

### **Stromeigenproduktion mit Photovoltaikanlagen**

Der vor Ort produzierte und genutzte Strom (Eigenverbrauch) wird als solcher gemessen und führt zu einem reduzierten Stromeinkauf. Sofern möglich, werden die produzierten Herkunftsnachweise (HKN) nicht verkauft, sondern in der Bilanzgruppe behalten. Für die Prognose werden nur die bereits vorhandenen Photovoltaikanlagen und deren Produktionsmengen berücksichtigt.

### **Energieeffizienz (Annahme zur Entwicklung)**

Eine Reduktion der Verbrauchsdaten aufgrund von Effizienzmassnahmen (Gebäudehüllsaniierungen, Betriebsoptimierungen etc.) werden nicht vorweggenommen (keine prognostizierten Annahmen).

### **Like-for-like-Werte (LfL)**

Die «Like-for-like»-Betrachtung umfasst jeweils diejenigen Liegenschaften, welche sowohl im Berichtsjahr wie auch im Referenzjahr in den Umweltkennzahlen berücksichtigt sind.

### **Umgang mit Scope 3-Emissionen**

Im Bereich der Scope 3-Emissionen sind für Swiss Prime Site (exkl. Jelvoli) nachfolgende Kategorien als besonders wesentlich identifiziert:

#### **Erstellung von Gebäuden «embodied carbon»**

- Kategorie 1 und 2, Einge kaufte Güter und Dienstleistungen sowie Investitionsgüter: beziehen sich insbesondere auf unsere Bautätigkeit (Ressourcen, Material, Bauteile etc.) sowie die damit verbundenen Upstream-Emissionen aus eingekauften Materialien und Gütern
- Kategorie 3, Brennstoff- und energiebezogene Emissionen (nicht in Scope 1 oder 2 enthalten): beziehen sich auf vor- und nachgelagerte Emissionen der Energie- und Brennstoffe aus Scope 1 und 2

### Rückbau und Entsorgung

#### (Scope 3-Kategorien 9 und 12) «embodied carbon»

- Kategorie 9, Transport und Verteilung (nachgelagert); Transport bei Rückbau von Gebäuden
- Kategorie 12, Umgang mit verkauften Produkten an deren Lebenszyklusende; Rückbau von Gebäuden

### Mieterstrom (Scope 3-Kategorie 13)

#### «operational carbon»

- Kategorie 13, Vermietete oder verleaste Sachanlagen: bezieht sich auf Mieterstrom und Einzelmietler (Single Tenants). Die entsprechenden Verbrauchs- und Emissionsdaten fließen als einzige Scope 3-Kategorie in die Bilanzierung mit ein.

### Anlagegefässe Geschäftsbereich Asset Management (Scope 3-Kategorie 15)

- Kategorie 15, Investitionen (auch finanzielle Dienstleistungen): bezieht sich auf die beiden Immobilienfonds der Swiss Prime Site Solutions (IFC/Akara), wobei deren Umweltkennzahlen in separaten Berichten offengelegt werden.

Swiss Prime Site hat die GHG-Scope 3-Kategorien 1, 2 und 3 (Erstellung) sowie Kategorie 9 und 12 (Rückbau) im Verlaufe des Geschäftsjahres 2023 evaluiert und die internen Prozesse sowie Datengrundlagen überprüft. Swiss Prime Site hat nach sorgfältiger Prüfung entschieden, dass zum aktuellen Zeitpunkt noch keine Emissionsdaten über GHG Scope 3, Kategorien 1, 2, 3, 9 und 12 per 31.12.2023 veröffentlicht werden. Der Grund besteht darin, dass die Datengrundlagen teilweise unvollständig sind und noch nicht in der gewünschten Qualität vorliegen. Swiss Prime Site wird im nächsten Jahr alle GHG-Scope 3-Kategorien weiterhin evaluieren mit dem Ziel, die Datenqualität weiter zu erhöhen und weitere GHG-Scope 3-KPIs in zukünftigen Nachhaltigkeitsberichterstattungen offenzulegen.

### Präzisierungen gegenüber der Berichterstattung 2022

Im Berichtsjahr wurde die Gruppengesellschaft Wincasa an Implenia verkauft sowie entschieden, die Geschäftstätigkeit der Gruppengesellschaft Jelmoli per Ende 2024 einzustellen. Die entsprechenden Kennzahlen sind somit nicht mehr Teil der Berichterstattung.

Aufgrund der neuen Struktur sowie zur Erhöhung der Vergleichbarkeit mit anderen Immobilienportfolios wurden die vorliegenden Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen überarbeitet und präzisiert.

### Präzisierungen bei den Umweltkennzahlen (Berichtszeitraum)

- Absenkpfad wird differenziert nach Scope 1 und 2 sowie Scope 3 dargestellt
- Referenzfläche bezieht sich auf die Energiebezugsfläche (EBF)
- Vereinfachung der Berechnungsmethodik für spezifische Kennzahlen (neu Summe Energieverbrauch oder Treibhausgasemissionen/Energiebezugsfläche)
- Verzicht auf die Ausweisung von Scope 3-Emissionen für Geschäftsreisen, Mobiliar/EDV, Büromaterial etc.) aufgrund des unwesentlichen Anteils an den Gesamtemissionen (vgl. dazu Nachhaltigkeitsberichterstattung der letzten Jahre, abrufbar unter: [sps.swiss/berichterstattung](https://sps.swiss/berichterstattung))

### Externe Prüfung

PricewaterhouseCoopers AG hat eine externe Prüfung (limited assurance) über ausgewählte Indikatoren durchgeführt, einschliesslich des CO<sub>2</sub>-Fussabdrucks von Swiss Prime Site (siehe Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers mit begrenzter Sicherheit, S. 103 ff).

# TCFD-Bericht (Berichterstattung zu klimabezogenen Finanzrisiken)

Seit dem Geschäftsjahr 2019 berichten wir nach den Richtlinien der «Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)» über den Einfluss klimabedingter Finanzrisiken auf unsere Geschäftstätigkeit und die getroffenen Massnahmen, um diese Risiken proaktiv zu managen. Seitdem sind wir bestrebt, die nachhaltigkeits- und klimabezogene Governance im Unternehmen stetig weiterzuentwickeln. Zudem aktualisieren wir regelmässig die Klimarisikobeurteilung und die Definition, Optimierung und Umsetzung von bestehenden und neuen Massnahmen zur Minimierung von Risiken und Nutzung von Chancen im Zusammenhang mit dem Klimawandel.

## Governance

Wir sind überzeugt, dass eine verantwortungsvolle, zukunftsgerichtete Unternehmensführung die Resilienz des Unternehmens erhöht und damit ermöglicht, langfristig Wert für uns, unsere Shareholder und unsere Stakeholder zu schaffen. Für uns ist unbestritten, dass der Klimawandel und die damit verbundenen Chancen und Risiken eine ausserordentlich wichtige Rolle spielen, denn die Immobilienbranche hat einen massgeblichen Einfluss auf die Treibhausgasemissionen und ist selbst direkt vom Klimawandel betroffen. Vor diesem Hintergrund nehmen wir unsere Verantwortung als grösstes kotiertes Immobilienunternehmen der Schweiz wahr.

Der Nachhaltigkeitsausschuss, der sich aus Mitgliedern des Verwaltungsrats zusammensetzt und direkt an den Gesamtverwaltungsrat berichtet, ist für die Definition und Überprüfung der Nachhaltigkeits- und Klimastrategie (inklusive CO<sub>2</sub>-Absenkpfad), das Management der klimabedingten Chancen und Risiken, die Inhalte der Nachhaltigkeits- und Klimaberichterstattung und für die Vorgabe von entsprechenden Rahmenbedingungen (Governance) für die Geschäftssegmente in Form von übergeordneten Policies und Zielen verantwortlich.

Der Prüfungsausschuss des Verwaltungsrats ist in Zusammenarbeit mit dem Nachhaltigkeitsausschuss für die Definition, Überprüfung und Genehmigung der ESG-Berichterstattung inkl. der Key Performance Indicators / des Zahlenteils zuständig und beaufsichtigt auch das gruppenweite interne Kontrollsystem, welches auch Klima- und ESG-Risiken beinhaltet.

Der Head Group Sustainability ist für die operative Umsetzung unserer gruppenweiten Nachhaltigkeits- und Klimastrategie zuständig und trägt so massgeblich dazu bei, dass finanzielle und nichtfinanzielle Erfolgsfaktoren und Risiken noch integrierter gemanagt werden. Dabei wird der Head Group Sustainability durch den Project Manager Sustainability bei Swiss Prime Site Immobilien und durch den Head Sustainability der Swiss Prime Site Solutions unterstützt.

## Strategie

### Klimabedingte Risiken und Opportunitäten

Wir unterscheiden gemäss den TCFD-Richtlinien zwischen physischen Risiken und Übergangsrisiken. Physische Risiken ergeben sich beispielsweise durch extreme Wetterereignisse und haben einen direkten Einfluss auf die Immobilien, während sich Übergangsrisiken durch die Dekarbonisierung der Wirtschaft sowie durch neue gesetzliche, gesellschaftliche, wirtschaftliche und technologische Rahmenbedingungen ergeben. Wir erachten insbesondere die folgenden Risiken als wesentlich und berücksichtigen diese als integralen Bestandteil des regulären Risikomanagements:

#### Physische Risiken

- Steigende Sommertemperaturen, Zunahme der Hitzetage und langanhaltende Hitzeperioden
- Anstieg extremer Wetterereignisse wie orkanartige Winde und heftige Niederschläge mit Überschwemmungen

#### Übergangsrisiken

- Gesellschaftliche Auswirkungen des Klimawandels:
- negative Auswirkungen auf die Gesundheit und die Mortalitätsrate von Personen
  - Orientierung der Kunden hin zu Produkten und Dienstleistungen, die verantwortungsbewusst hergestellt werden
- Regulatorische Veränderungen:
- Vorschriften betreffend die Verwendung von erneuerbaren Energien und Energieeffizienz
  - Anforderungen an die Wiederverwendung / Wiederverwertung von Materialien (Circular Economy)
- Erwartungen betreffend Nachhaltigkeitsinformationen:
- Investoren, Regulatoren und die Öffentlichkeit intensivieren den Nachhaltigkeitsdiskurs.

Wir sind gut positioniert, um mit den wesentlichen klimabedingten Risiken umzugehen und sich durch einen proaktiven Ansatz und den damit verbundenen Opportunitäten im eigenen Immobilienportfolio sowie auch im Asset Management am Markt zu differenzieren. Dabei bauen wir unter anderem auf eine hohe Investitionskraft, die führende Kompetenz in Planung, Bau und Betrieb von Immobilien sowie eine ausgeprägte Innovationskultur. Basierend auf diesen Stärken fokussieren wir uns auf die folgenden vier Handlungsfelder, um Klimarisiken zu managen und Opportunitäten zu nutzen:

### Strategische Handlungsfelder

#### Investments im Einklang mit dem CO<sub>2</sub>-Reduktionsziel

Das wichtigste Handlungsfeld betrifft zunächst das von Swiss Prime Site Immobilien gehaltene Immobilienportfolio. Seit 2019 verfolgt Swiss Prime Site Immobilien einen ambitionierten CO<sub>2</sub>-Absenkpfad und strebt ein eigenes, klimaneutrales Immobilienportfolio bis 2040 an. Der Absenkpfad orientiert sich dabei am 1.5-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens, das durch Massnahmen im eigenen Immobilienportfolio eingehalten werden soll. Aktuelle Beispiele von im Berichtsjahr umgesetzten Massnahmen zur Erreichung dieses Ziels sind im Kapitel Wesentliches Thema Umwelt, 1.2 Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb zusammengefasst. Die von Swiss Prime Site Solutions bewirtschafteten Immobilienportfolios haben die gleichen Grundsätze übernommen, d. h. es wurden CO<sub>2</sub>-Absenkpfade mit einem Klimaneutralitätsziel 2050 entwickelt.

#### Sensibilisierung, Weiterbildung und Anreize

Dem Thema Klimawandel messen wir in der internen Kommunikation sowie der Weiterbildung der Mitarbeitenden eine wichtige Bedeutung zu. So finden regelmässig interne Schulungen zu den Themen Nachhaltigkeit, Klimawandel und CO<sub>2</sub>-Management mit unseren Mitarbeitenden statt. Auch die im Rahmen des Risikomanagementprozesses durchgeführten Gespräche tragen dazu bei, dass alle Mitarbeitenden den klimabezogenen Chancen und Risiken Rechnung tragen.

Durch die Etablierung gültiger Nachhaltigkeitsziele gelten Nachhaltigkeitsaspekte als integraler Bestandteil des Businessplans beider Geschäftssegmente und betreffen somit alle eigenen und fremdfinanzierten Investitionen in den Immobilienbereich.

Darüber hinaus haben wir seit 2022 nachhaltigkeitsbezogene Leistungsindikatoren in den Vergütungsrichtlinien verankert. Die Etablierung vergütungsrelevanter Nachhaltigkeitsziele wird dem Unternehmen zusätzlich helfen, nichtfinanzielle Aspekte noch systematischer in die Unternehmensprozesse zu integrieren und deren Performance zu verbessern.

→ [SIEHE AUCH: SWISS PRIME SITE VERGÜTUNGSBERICHT 2023](#)

### Innovationsmanagement

Im Rahmen des Innovationsmanagements bearbeiten wir disruptive Themen wie den Klimawandel oder auch Trends, die im Kontext des Klimawandels an Bedeutung gewinnen. Das Unternehmen setzt auf die Kompetenz von Mitarbeitenden aus verschiedenen Tätigkeitsbereichen, um Ansätze für die verschiedenen Immobilienportfolios zu entwickeln, die zur Lösung ökologischer und gesellschaftlicher Herausforderungen beitragen. So haben wir uns im Berichtsjahr als Erstunterzeichnerin aktiv bei der Entwicklung und Lancierung der schweizweiten Charta für kreislaforientiertes Bauen beteiligt und Innovationsworkshops zu den Themen «Urban Mining» und «Placemaking» durchgeführt.

→ [MEHR LESEN: WESENTLICHES THEMA UMWELT, 1.3 KREISLAUFWIRTSCHAFT](#)

### Austausch mit Stakeholdern

Wir stehen im kontinuierlichen Austausch mit Investoren, Kunden und weiteren Stakeholdern. Themen mit Bezug zum Klimawandel sind vermehrt Teil dieses Dialogs. Im Berichtsjahr präsentierten wir wiederum im Rahmen des jährlich stattfindenden «Capital Markets Day» unser Engagement im Bereich Klimaschutz und Nachhaltigkeit. Auch der Stakeholderdialog im September 2023 widmete sich wichtigen Fragen zu unternehmerischer Verantwortung angesichts des Klimawandels.

→ [MEHR LESEN: NACHHALTIGKEIT BEI SWISS PRIME SITE, 5.2 STAKEHOLDERDIALOG](#)

### Risikomanagement

Klimabedingte Risiken sind integraler Bestandteil des Risikomanagementprozesses. Zur Beurteilung dieser spezifischen Risiken verwenden wir einerseits eventbasierte Szenarioanalysen und andererseits wissenschaftsbasierte Modellierungen des «Climate Value at Risk».

Bei der eventbasierten Szenarioanalyse beurteilen wir jährlich physische und transitorische Klimarisiken anhand von qualitativen Szenarien sowie auf Basis von verfügbaren Datenbanken (Umweltanalysen auf Objektebene). Dabei werden potenzielle Ereignisse anhand ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit sowie des Grades ihrer Auswirkungen auf den Unternehmenswert (Schadenpotenzial) und die Reputation evaluiert. Auch der erwartete Zeitpunkt des Impacts sowie der im Eintrittsfall verfügbare Handlungshorizont für die Umsetzung von Massnahmen zur Risikominderung werden bei der Risiko- beurteilung berücksichtigt. Die Verantwortlichkeiten für die definierten Massnahmen werden auf die Organisation der Swiss Prime Site Immobilien sowie der Swiss Prime Site Solutions heruntergebrochen. Die resultierende Bewertung dient der Gruppenleitung und dem Verwaltungsrat als Instrument zur frühzeitigen Identifizierung gezielter Massnahmen, um die zu erwartenden Auswirkungen auf das Unternehmen abzufedern.

Die eventbasierte Risikoanalyse wurde bereits 2019 durch eine erste Bewertung des «Climate Value at Risk» beim Immobilienportfolio von Swiss Prime Site Immobilien ergänzt. Die Analyse der Finanzrisiken zeigte, dass die direkten physischen Klimarisiken für das Immobilienportfolio in der Schweiz in den nächsten 15 Jahren vergleichsweise gering sind. Die Ergebnisse legten nahe, dass die kurz und mittelfristigen Übergangrisiken durch gesellschaftlichen Wandel und regulatorische Verschärfung wesentlich wichtiger sind. Wir verfolgen die Weiterentwicklung der Analysemöglichkeiten und überprüfen periodisch, ob eine neue Evaluierung des «Climate Value at Risk» zielführend ist.

Im Folgenden sind Ereignisse mit dem höchsten Risikopotenzial und entsprechende Massnahmen zur Risikominimierung aufgeführt:

## Physische Risiken

Mögliche, durch den Klimawandel hervorgerufene Ereignisse	Auswirkungen auf Swiss Prime Site	Massnahmen			
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Steigende Sommer-temperaturen</li> <li>– Zunahme der Hitzetage</li> <li>– Langanhaltende Hitzeperioden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Steigende (Neben-)Kosten durch erhöhten Energiebedarf für Kühlung</li> <li>– Potenzieller Rückgang der Nettomieteinnahmen aufgrund höherer Nebenkosten (Perspektive Bruttomiete)</li> <li>– Geringere Vermietbarkeit / Leerstand (Kostenfaktor / ungünstige Klimabedingungen der Immobilie)</li> <li>– Erhöhte Anforderungen an Gebäudehülle und Haustechnik</li> <li>– Einhaltung zugesicherter Raumklimabedingungen</li> </ul> <p>Handlungshorizont im Eintretensfall:</p> <table border="1"> <tr> <td>1 Jahr</td> <td>3 Jahre</td> <td>10 Jahre</td> </tr> </table>	1 Jahr	3 Jahre	10 Jahre	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Regelmässige Überprüfung und Aktualisierung des CO<sub>2</sub>-Absenkpfeils und Umsetzung der definierten Massnahmen</li> <li>● Bezug elektrischer Energie aus erneuerbaren Quellen (inkl. Bezug von Strom aus Schweizer oder europäischer Wasserkraft)</li> <li>● Verwendung von Strom aus eigener Erzeugung: Rollout von Photovoltaikanlagen auf Flachdächern für definierte Standorte und Evaluierung zusätzlicher Standorte</li> <li>● Schrittweiser Ausschluss von Erdgas und Erdölanteilen</li> <li>● Schrittweise Umsetzung des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) im Hochbau (Einhaltung schärferer Vorgaben über die Zeit)</li> <li>● Mietvertragliche Regelungen bzgl. Nebenkosten und Raumklimabedingungen</li> </ul> <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Energieverbrauch Total</li> <li>– Energieverbrauch Kühlung</li> </ul>
1 Jahr	3 Jahre	10 Jahre			
<p>Anstieg extremer Wetterereignisse wie orkanartige Winde und heftige Niederschläge mit Überschwemmungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Steigende Anforderungen an Standortqualität</li> <li>– Erhöhte Versicherungskosten</li> <li>– Schäden an Bausubstanz</li> <li>– Hohe Anforderungen an die Bauqualität</li> <li>– Geringere Vermietbarkeit / höherer Leerstand</li> <li>– Haftungsrisiko gegenüber Mietenden infolge Mängel an Mietobjekten</li> <li>– Beschränkte Nutzbarkeit von oder beschränkter Zugang zu Gebäuden</li> </ul> <p>Handlungshorizont im Eintretensfall:</p> <table border="1"> <tr> <td>1 Jahr</td> <td>3 Jahre</td> <td>10 Jahre</td> </tr> </table>	1 Jahr	3 Jahre	10 Jahre	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Detaillierte Analyse der Gebäudestandorte</li> <li>● Analyse der Hochwassergefahr im gesamten Immobilienportfolio und projektspezifische Berücksichtigung</li> <li>● Objektspezifische Berücksichtigung potenzieller Umweltschäden</li> <li>● Analyse Gebäudestruktur und Beständigkeit</li> <li>● Überprüfung Versicherungsdeckung</li> </ul> <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wert der durch Extremwetterereignisse verursachten Schäden</li> <li>– Gesamtkosten der Sondermassnahmen für die Prävention</li> </ul>
1 Jahr	3 Jahre	10 Jahre			

● Massnahmen lanciert    ● Massnahmen teilweise adressiert    ● Noch keine Massnahmen lanciert

## Übergangsrisiken

Mögliche, durch den Klimawandel hervorgerufene Ereignisse	Auswirkungen auf Swiss Prime Site	Massnahmen
<p><b>Gesellschaftliche Auswirkungen des Klimawandels</b></p> <p>Negative Auswirkungen auf Gesundheit und Mortalitätsrate von Personen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Steigende Anforderungen an Behaglichkeit und Raumklima (z. B. GI-Zertifizierungen)</li> <li>– Geringere Attraktivität bzw. Vermietbarkeit von «warmen» Flächen</li> <li>– Sick-Building-Syndrom</li> </ul> <p>Handlungshorizont im Eintretensfall:</p> <p>1 Jahr      3 Jahre      10 Jahre</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Standorte und Nutzung der Gebäude müssen beachtet werden</li> <li>● Berücksichtigung des Einflusses von steigenden Temperaturen auf Wohn- und Arbeitskomfort in Immobilien, insbesondere in den Städten</li> <li>● Bei Bedarf Identifizierung und Umsetzung von präventiven Massnahmen, z. B. Erhöhung des Anteils an Grünflächen</li> <li>● Projektspezifische Berücksichtigung durch den Einsatz von entsprechenden Materialien und objektspezifische Berücksichtigung durch den Einsatz von entsprechenden Materialien bei Sanierungen</li> <li>● Vorbeugen durch entsprechende Versicherung</li> </ul> <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Anzahl Mieterbeschwerden</li> <li>– Gesamtkosten der Sondermassnahmen für die Prävention von gesundheitsschädigenden Situationen</li> </ul>
<p>Veränderung der Kundenorientierung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erhöhte Anforderungen und Vorgaben von Investoren betreffend Resilienz der angebotenen Produkte und Dienstleistungen</li> <li>– Erhöhte Anforderungen von Mietenden an die Gebäude und Flächenstandards (Zertifizierungen)</li> <li>– Mieter- und investorensseitige Vorgaben hinsichtlich nachhaltiger Beschaffung (Lieferantenmanagement) und Bautechnologie (Materialien)</li> </ul> <p>Handlungshorizont im Eintretensfall:</p> <p>1 Jahr      3 Jahre      10 Jahre</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Projektspezifische Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Bestandsimmobilien und Neubauprojekten</li> <li>● Weitergehende Nachhaltigkeitsvorgaben an Lieferanten</li> <li>● Umfassende und integrierte Berichterstattung</li> <li>● Durchführung von Umfragen bei Mietenden und Mitarbeitenden mit spezifischen Fragen</li> </ul> <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Nachfrage nach Zertifizierungen der Gebäude und vermieteten Flächen</li> <li>– Anfragen von Mietenden/Öffentlichkeit/ Investoren zur Nachhaltigkeit der Immobilien</li> <li>– Ergebnisse von Umfragen bei Mietenden und Mitarbeitenden</li> </ul>

● Massnahmen lanciert      ● Massnahmen teilweise adressiert      ● Noch keine Massnahmen lanciert

**Mögliche, durch den Klimawandel hervorgerufene Ereignisse**

**Auswirkungen auf Swiss Prime Site**

**Massnahmen**

**Regulatorische Veränderungen**

Vorschriften betreffend die Verwendung von erneuerbaren Energien und Energieeffizienz

- Steigende Anforderungen und Kosten in der Entwicklung und im Betrieb von Immobilien
- Regulatorseitige Vorgaben hinsichtlich nachhaltiger Beschaffung (Lieferantenmanagement) und Bautechnologie (Materialien)
- Wesentliche Zusatzkosten, wenn neue Vorschriften nicht proaktiv berücksichtigt werden, z. B. durch den Ersatz von fossilen Heizanlagen vor Ablauf der Lebensdauer
- Eingeschränkte Nutzbarkeit von Gebäuden (Leerstand)

Handlungshorizont im Eintretensfall:

1 Jahr      3 Jahre      10 Jahre

- Proaktives Monitoring regulatorischer und technischer Entwicklungen
- Portfolioanalysen zur Identifizierung von Risiken
- Umsetzung der Vorgaben bei Neubauprojekten
- Umsetzung der Vorgaben in Bestandsimmobilien
- Projektspezifische Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Bestandsimmobilien und Neubauprojekten
- Objektspezifische Berücksichtigung durch den Einsatz von entsprechenden Materialien bei Sanierungen
- Berücksichtigung von neuen Vorschriften in Objektstrategien von Bestandsimmobilien

Metriken:

- Energiemanagement (aktuelle Effizienz und Energiemix)

Anforderungen an die Wiederverwendung/ Wiederverwertung von Materialien (Circular Economy)

- Zusätzliche Anforderung an Gebäudeplanung, Entwicklung und Rückbau (z. B. Mindestquote Recyclingmaterial und Wiederverwertbarkeit der Baustoffe)
- Steigende Baukosten und längere Planungsphasen durch erhöhte planerische und bauliche Anforderungen

Handlungshorizont im Eintretensfall:

1 Jahr      3 Jahre      10 Jahre

- Umsetzung der Vorgaben bei Neubauprojekten
- Umsetzung der Vorgaben bei Bestandsimmobilien
- Technische und regulatorische Entwicklung aktiv verfolgen, gegebenenfalls Vorgaben ableiten
- Lieferantenmanagement
- Orientierung an und Umsetzung der Charta kreislauforientiertes Bauen

Metriken:

- im Aufbau

**Erwartungen betreffend Nachhaltigkeitsinformationen**

Investoren, Regulatoren und die Öffentlichkeit intensivieren den Nachhaltigkeitsdiskurs

- Attraktivität für Investoren sinkt, mit potenziellem Einfluss auf den Aktienkurs und die Finanzierung
- Weitere Integration der Nachhaltigkeit ins Geschäftsmodell notwendig
- Auswirkungen auf Fair Value, höherer Bewertungsaufwand
- Nachhaltige Investitionen in Objekte notwendig, um Bewertung positiv zu beeinflussen (lange Investitionszyklen gegenüber kurzfristiger Bewertung)
- Relevanz der Berichterstattung steigt
- Aufwand zur Erhebung und Pflege der relevanten Daten steigt
- Mehraufwand zur Identifikation und Erhebung relevanter Daten in der gesamten Wertschöpfungskette

Handlungshorizont im Eintretensfall:

1 Jahr      3 Jahre      10 Jahre

- Integration von Nachhaltigkeitsvorgaben in die Objektstrategien
- Gezielte Erhöhung der Investitionen in die Nachhaltigkeit der Immobilien
- Zeitnahe Beantwortung der Fragebögen von institutionellen Investoren und führenden Rating Providern (MSCI, ISS ESG, Sustainalytics, GRESB)
- Separate Sustainability Roadshows bei ESG-Managern von institutionellen Investoren
- Monitoring von ESG KPIs in Geschäftsprozessen und Objektstrategien
- Jährliche integrierte Berichterstattung

Metriken:

- Anfragen an Investor Relations
- Nachhaltigkeits-Ratings (z. B. ESL) für Immobilien und Unternehmen
- Summe der Investitionen in die Nachhaltigkeit der Immobilien

# Nichtfinanzieller Bericht Jelmoli

Der Bericht über nichtfinanzielle Belange von Swiss Prime Site enthält im Grundsatz Informationen zu allen konsolidierten Gruppengesellschaften und fokussiert derweil auf die Berichterstattung des neu auf zwei Säulen aufbauenden Geschäftsmodells, in dessen Zentrum Immobilien stehen. Bewusst ausgeklammert wurde die Jelmoli AG, da Swiss Prime Site das operative Geschäft nur noch bis Ende 2024 betreiben wird. Entsprechend wurde die zukunftsgerichtete strategische Nachhaltigkeitsarbeit bei Jelmoli im Berichtsjahr nicht mehr weiter vorangetrieben.

Swiss Prime Site sieht ihre Hauptverantwortung darin, bei Jelmoli die Einstellung der Geschäftstätigkeit transparent und mit grösstmöglicher Rücksichtnahme auf die Belegschaft abzuwickeln. Deshalb wird in diesem Annex-Bericht vor allem auf die zwei zentralen nichtfinanziellen Aspekte in Zusammenhang mit Jelmoli eingegangen: den verantwortungsvollen Umgang mit den Mitarbeitenden im Rahmen der Geschäftsaufgabe sowie die Erfüllung von Sorgfaltspflichten in der Lieferkette.

## **Immobilie wird weiterentwickelt und neu ausgerichtet**

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung von Swiss Prime Site Immobilien haben beschlossen, die traditionsreiche Liegenschaft an der Zürcher Bahnhofstrasse umzubauen und weiterzuentwickeln. Der Gebäudekomplex wird ab Anfang 2025 während voraussichtlich zwei Jahren umgebaut. Danach werden im Erd- und Untergeschoss neu gestaltete, hochwertige Retailflächen mit rund 10 000 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen, die – ganz im Sinne des fokussierten Geschäftsmodells von Swiss Prime Site – vermietet werden sollen. Dafür kommen sowohl bestehende Mietende als auch neue Marken und Formate in Frage. Die darüberliegenden Geschosse werden zu Büroflächen transformiert und um öffentliche oder halböffentliche Nutzungen wie Fitness oder Gastronomie ergänzt. Swiss Prime Site beabsichtigt, rund 130 Millionen Franken in das Entwicklungsprojekt zu investieren. Die Wiedereröffnung des Hauses ist für Mitte 2027 geplant.

## **Warenhaus neuen Marktbedürfnissen anpassen**

Der Entscheid, das Jelmoli-Gebäude umzubauen, wurde nach umfassender Analyse gefällt. Mit der ausserordentlichen Dynamik des Onlinehandels und des sich ändernden Konsumverhaltens geriet der stationäre Handel verstärkt in Bedrängnis. Dieser Strukturwandel schlug sich trotz hoher Investitionen der Eigentümerin und des grossen Engagements aller Mitarbeitenden deutlich in der Wirtschaftlichkeit des Warenhauses Jelmoli nieder. Vor diesem Hintergrund führte Swiss Prime Site eine gründliche Marktsondierung durch, mit dem Ziel, den operativen Betrieb des Warenhauses in neue Hände zu geben. Die intensiven Gespräche mit zahlreichen möglichen Partnern führten nicht zum erwünschten Erfolg. Entsprechend hat Swiss Prime Site Anfang 2023 entschieden, das Warenhaus Jelmoli ab Ende 2024 an die neuen Marktgegebenheiten anzupassen und ab 2027 mit deutlich reduzierter Retailfläche auf dem Markt neu zu positionieren sowie nicht mehr selbst weiterzubetreiben.

## **Unterstützung für Jelmoli Mitarbeitende**

Der Umgang mit den Mitarbeitenden von Jelmoli steht in Hinsicht auf die Geschäftsaufgabe im Vordergrund. Swiss Prime Site war sich der Tragweite des Entscheids bewusst, hat ihn nach sorgfältiger Prüfung gefällt und kommunizierte diesen frühzeitig. Dadurch erhalten die rund 500 Mitarbeitenden Zeit für eine berufliche Neuorientierung.

Gleich nach Bekanntgabe des Entscheides erstellte Jelmoli in Zusammenarbeit mit der Arbeitnehmerkommission einen Sozialplan mit folgenden Schwerpunkten:

- Alle Mitarbeitenden werden bei ihrer Neuorientierung unterstützt. Dazu wird mit einer externen Firma zusammengearbeitet, welche auf Outplacement spezialisiert ist.
- Kündigungen sind sozialverträglich zu gestalten. Das heisst, abhängig vom Alter und Dienstalter werden zwischen 0.5 Monatslöhnen und 4 Monatslöhnen ausbezahlt, sollte es seitens Jelmoli zu einer Kündigung kommen.
- Mitarbeitenden über 60 Jahre erhalten finanzielle Unterstützung.
- Bei Härtefällen wird eine Entschädigung entrichtet.
- Der Geschäftsbetrieb wird bis Dezember 2024 in Form von Retentionsprämien für Schlüsselpersonen (115 Mitarbeitende) und Durchhalteprämie für alle anderen Mitarbeitenden sichergestellt.

Neben den im Sozialplan vereinbarten Massnahmen hat Jelmoli Kontakte zu Mitbewerbern intensiviert, um Möglichkeiten für Anschlusslösungen für möglichst viele Mitarbeitende anbieten zu können. Als weiteres Zeichen der Anerkennung wird per 1. April 2024 eine letzte Lohnerhöhungsrunde vorgenommen.

Die Fluktuation hat im Vergleich zum Vorjahr um 18 Prozent erwartungsgemäss zugenommen. Alle Positionen, welche weiterhin benötigt werden, werden durch Mitarbeitende mit einem befristeten Vertrag bis Ende 2024 besetzt. Auch wenn davon auszugehen ist, dass die Fluktuation weiter zunimmt, dürfte die Retentions- und Durchhalteprämie dazu beitragen, den Weggang von Mitarbeitenden zu bremsen und das Warenhaus planmässig bis Ende 2024 zu betreiben.

Trotz des Entscheides, Jelmoli per Ende 2024 zu schliessen, wurde das 190-jährige Jubiläum im Berichtsjahr anlässlich eines Firmenfestes und weiterer Anlässe angemessen gefeiert. Auch erhielten die Mitarbeitenden zusätzliche Rabatte, kleine Geschenke und weitere Zeichen der Wertschätzung.

### Minimierung von Nachhaltigkeitsrisiken in der Lieferkette

Swiss Prime Site hat gruppenweit gültige Richtlinien in Bezug auf die Umweltpolitik und einen Verhaltenskodex für Lieferanten (sps.swiss/richtlinien). In den letzten Jahren hat sich Jelmoli deshalb schrittweise darauf vorbereitet, Umwelt- und Sozialaspekte in der Lieferkette zu managen, um damit verbundene Risiken zu minimieren. Voraussetzung für die Zusammenarbeit von Lieferanten mit Jelmoli ist, dass diese den Verhaltenskodex für Lieferanten von Swiss Prime Site akzeptieren. Zusätzlich muss von Markenlieferanten der amfori Code of Conduct unterzeichnet werden. Bei Markenlieferanten setzt Jelmoli darüber hinaus Zertifizierungen im Bereich Nachhaltigkeit auf Marken- und Produktebene voraus. Jelmoli hatte bereits 2021 für Lieferanten Nachhaltigkeitskriterien und Zertifikate definiert und prüft, ob entsprechende Zertifikate vorliegen.

Im Hinblick auf die Geschäftsaufgabe werden alle Vertragsbeziehungen mit Lieferanten bis Ende 2024 beendet. Deshalb wurde ein weiterer Ausbau des Risiko- und Auswirkungsmanagements in der Lieferkette nicht mehr vorgenommen.

### Altersstruktur der Mitarbeitenden

	2022			2023		
	Männer	Frauen	Total	Männer	Frauen	Total
<b>Altersverteilung<sup>1, 2</sup></b>						
Mitarbeitende < 25 Jahre	48	91	139	56	66	122
Mitarbeitende 25–35 Jahre	48	89	137	42	68	110
Mitarbeitende 36–45 Jahre	43	58	101	35	51	86
Mitarbeitende 46–55 Jahre	38	81	119	27	69	96
Mitarbeitende > 55 Jahre	33	58	91	31	56	87
<b>Total</b>	<b>210</b>	<b>377</b>	<b>587</b>	<b>191</b>	<b>310</b>	<b>501</b>

<sup>1</sup> Nicht enthalten sind Mitglieder des Verwaltungsrats.

<sup>2</sup> Anzahl Personen am Jahresende ohne Aushilfen, Hauswarte und weitere temporäre Mitarbeitende.

# Erklärung des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG ist für die Erstellung und Darstellung des Nichtfinanziellen Berichts 2023 in Übereinstimmung mit den anwendbaren Vorschriften verantwortlich.

Der Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG hat diesen Nichtfinanziellen Bericht für das Jahr 2023 genehmigt. Der Verwaltungsrat stellt sicher, dass dieser Nichtfinanzielle Bericht 2023 mindestens zehn Jahre lang auf der Website der Gesellschaft öffentlich zugänglich bleibt.

Artikel gemäss OR	Inhaltliche Anforderung	Wesentliche Themen	Kapitel des nicht-finanziellen Berichts
Art. 964b, Absatz 1 (nichtfinanzielle Belange)	Umweltbelange	Nachhaltiges Entwickeln und Bauen Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb Kreislaufwirtschaft Nachhaltige Beschaffung und Lieferkette Integriertes Risikomanagement	Umwelt Umwelt Umwelt Governance Governance
	Sozialbelange	Mietende Community-Engagement Nachhaltiges Entwickeln und Bauen Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb	Soziales Soziales Umwelt Umwelt
	Arbeitnehmerbelange	Mitarbeitende	Soziales
	Achtung der Menschenrechte	Nachhaltige Beschaffung und Lieferkette	Governance
	Bekämpfung der Korruption	Verantwortungsvolle Unternehmensführung	Governance
Art. 964b, Absatz 2, Ziff. 1	Geschäftsmodell	–	Review im Geschäftsbericht
Art. 964b, Absatz 2, Ziff. 2-5	Konzepte, Massnahmen, Risiken, Leistungsindikatoren	–	Berichterstattung zu den wesentlichen Themen

Zug, 6. Februar 2024



Ton Büchner  
Präsident des Verwaltungsrats



Thomas Studhalter  
Vizepräsident des Verwaltungsrats



Gabrielle Nater-Bass  
Mitglied des Verwaltungsrats



Christopher M. Chambers  
Mitglied des Verwaltungsrats



Barbara A. Knoflach  
Mitglied des Verwaltungsrats



Brigitte Walther  
Mitglied des Verwaltungsrats



Reto Conrad  
Mitglied des Verwaltungsrats

# GRI-Index



CONTENT INDEX  
ESSENTIALS SERVICE

2024

Swiss Prime Site hat in Übereinstimmung mit den GRI-Standards für den Zeitraum 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 berichtet. Für den Content Index – Essentials Service hat GRI Services geprüft, ob der GRI-Index in einer Weise dargestellt wurde, die mit den Anforderungen für die Berichterstattung gemäss den GRI-Standards übereinstimmt, und ob die Informationen im GRI-Index klar dargestellt und für die Stake-

holder zugänglich sind.<sup>1</sup> Diese Dienstleistung wurde für die deutsche Version des Berichts erbracht.

Der Nachhaltigkeitsbericht wird jährlich als Kapitel «Nachhaltigkeit» im SPS Geschäftsbericht veröffentlicht. Der Bericht wurde am 8. Februar 2024 publiziert. Kontaktperson ist Martin Pfenninger, martin.pfenninger@sps.swiss.

**Verwendeter GRI 1**    **GRI 1: Grundlagen 2021**

<b>Anwendbarer GRI-Branchenstandard</b>	<b>Keiner</b>
---	---------------

**Allgemeine Angaben**

GRI-Standard/ andere Quelle	Angabe	Verweis/Information	Auslassung
<b>Die Organisation und ihre Berichterstattungspraktiken</b>			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-1 Organisationsprofil	Corporate Governance, S. 4	
	2-2 Entitäten, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigt werden	Die Berichterstattung im Nachhaltigkeitsbericht deckt sich – wenn nicht anders deklariert – mit dem Konsolidierungskreis der Finanzberichterstattung	
	2-3 Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle	Nachhaltigkeit, S. 89	
	2-4 Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen	Nachhaltigkeit, S. 79	
	2-5 Externe Prüfung	Nachhaltigkeit, S. 103	
<b>Tätigkeiten und Mitarbeiter:innen</b>			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-6 Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen	Review, S. 20–23	
	2-7 Angestellte	Nachhaltigkeit, S. 43–46	
	2-8 Mitarbeiter:innen, die keine Angestellten sind	Nachhaltigkeit, S. 43	

<sup>1</sup> GRI Report Services bestätigen, dass sich die Tabelle auf Seiten 94 und 95 an den veralteten GRI-Standards 2016 orientiert – so wie es die berichtende Organisation benötigt, um die Anforderungen der EPRA für ihr internes Scoring-System zu erfüllen. Solange EPRA ihre Tabelle nicht aktualisiert, wird diese Ausnahme bei den Prüfungen für EPRA-Mitglieder akzeptiert.

GRI-Standard/ andere Quelle	Angabe	Verweis/Information	Auslassung
<b>Unternehmensführung</b>			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-9 Führungsstruktur und Zusammensetzung	Corporate Governance, S. 9–17	
	2-10 Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans	Corporate Governance, S. 9–13	
	2-11 Vorsitzende:r des höchsten Kontrollorgans	Corporate Governance, S. 9	
	2-12 Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Bewältigung der Auswirkungen	Nachhaltigkeit, S. 16	
	2-13 Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen	Corporate Governance, S. 10	
	2-14 Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	Nachhaltigkeit, S. 16	
	2-15 Interessenkonflikte	Nachhaltigkeit, S. 51 ff.	
	2-16 Übermittlung kritischer Anliegen	Corporate Governance, S. 20	
	2-17 Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans	Corporate Governance, S. 13	
	2-18 Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans	Vergütung, S. 12	
	2-19 Vergütungspolitik	Vergütung, S. 7–8	
	2-20 Verfahren zur Festlegung der Vergütung	Vergütung, S. 6–8	
	2-21 Verhältnis der Jahresgesamtvergütung	Vergütung, S. 9	
<b>Strategie, Richtlinien und Praktiken</b>			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-22 Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung	Review, S. 4–5	
	2-23 Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen	Nachhaltigkeit, S. 24 ff.	
	2-24 Einbeziehung politischer Verpflichtung	Nachhaltigkeit, S. 25, 42, 51, 60, 61	
	2-25 Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen	Nachhaltigkeit, S. 9	
	2-26 Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen	Nachhaltigkeit, S. 52–53	
	2-27 Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen	Nachhaltigkeit, S. 55	
	2-28 Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	Verband Immobilien Schweiz (VIS), Entwicklung Schweiz, Greater Zurich Area, Avenir Suisse	
<b>Einbindung von Stakeholdern</b>			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-29 Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	Nachhaltigkeit, S. 20–21	
	2-30 Tarifverträge	Für die Mitarbeitenden von Swiss Prime Site gelten keine Gesamtarbeitsverträge. Die Anstellungsbedingungen der Mitarbeitenden unterscheiden sich von Gruppengesellschaft zu Gruppengesellschaft.	

## Wesentliche Themen

GRI-Standard/ andere Quelle	Angabe	Verweis/Information	Auslassung
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-1 Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen	Nachhaltigkeit, S. 18	
	3-2 Liste der wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 19	

## Umwelt

### Nachhaltiges Entwickeln und Bauen

GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 24–28	
GRI 413: lokale Gemeinschaften 2016	413-2 Geschäftstätigkeiten mit erheblichen oder potenziellen negativen Auswirkungen auf lokale Gemeinschaften	Nachhaltigkeit, S. 24	
GRI G4: Bau- und Immobiliensektor	CRE8 Art und Anzahl der Nachhaltigkeitszertifizierungs-, Bewertungs-, und Kennzeichnungssysteme für Neubau, Verwaltung, Nutzung und Sanierungsmassnahmen	Nachhaltigkeit, S. 27	

### Nachhaltigkeit in Nutzung und Betrieb

GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 28–38	
GRI 302: Energie 2016	302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation	Nachhaltigkeit, S. 35–38	
	302-3 Energieintensität	Nachhaltigkeit, S. 35–38	
	302-4 Verringerung des Energieverbrauchs	Nachhaltigkeit, S. 35–38	
	302-5 Senkung des Energiebedarfs für Produkte und Dienstleistungen	Nachhaltigkeit, S. 30	
GRI 305: Emissionen 2016	305-1 Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	Nachhaltigkeit, S. 35–38	
	305-2 Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	Nachhaltigkeit, S. 35–38	
	305-3 Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	Nachhaltigkeit, S. 35–38	
	305-4 Intensität der THG-Emissionen	Nachhaltigkeit, S. 35–38	
	305-5 Senkung der THG-Emissionen	Nachhaltigkeit, S. 35–38	
GRI 303: Wasser und Abwasser 2018	303-1 Wasser als gemeinsam genutzte Ressource	Nachhaltigkeit, S. 31	
	303-2 Umgang mit den Auswirkungen der Wasser-rückführung	Nachhaltigkeit, S. 31	
	303-5 Wasserverbrauch	Nachhaltigkeit, S. 35	

### Kreislaufwirtschaft

GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 39–40	
GRI 306: Abfall 2020	306-2 Management erheblicher abfallbezogener Auswirkungen	Nachhaltigkeit, S. 39–40	
	306-3 Angefallener Abfall	Nachhaltigkeit, S. 64	
GRI G4: Bau- und Immobiliensektor	CRE5 Sanierte und sanierungsbedürftige Flächen für bestehende oder vorgesehene Bodennutzung gemäss den geltenden gesetzlichen Bestimmungen	Nachhaltigkeit, S. 64	

GRI-Standard/ andere Quelle	Angabe	Verweis/Information	Auslassung
<b>Soziales</b>			
<b>Mitarbeitende</b>			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 41–47	
GRI 401: Beschäftigung 2016	401-1 Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	Nachhaltigkeit, S. 46	
	401-2 Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden	keine	
GRI 403: Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz 2018	403-1 Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	Nachhaltigkeit, S. 42	
	403-6 Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter	Nachhaltigkeit, S. 42	
	403-9 Arbeitsbedingte Verletzungen	Nachhaltigkeit, S. 46	
	403-10 Arbeitsbedingte Erkrankungen	Nachhaltigkeit, S. 46	
GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016	404-1 Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	Nachhaltigkeit, S. 41	
	404-2 Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	Nachhaltigkeit, S. 41	
	404-3 Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und beruflichen Entwicklung erhalten	Nachhaltigkeit, S. 41	
GRI 405: Diversität und Chancengleichheit 2016	405-1 Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	Nachhaltigkeit, S. 44	
	405-2 Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern	Nachhaltigkeit, S. 95	
GRI 406: Nicht-diskriminierung 2016	406-1 Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen	Nachhaltigkeit, S. 46	
<b>Mietende</b>			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 47–48	
<b>Community Engagement</b>			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 49–50	
GRI 203: indirekte ökonomische Auswirkungen 2016	203-1 Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen	Nachhaltigkeit, S. 49	

GRI-Standard/ andere Quelle	Angabe	Verweis/Information	Auslassung
<b>Governance</b>			
<b>Verantwortungsvolle Unternehmensführung</b>			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 51–55	
GRI 205: Antikorruption 2016	205-2 Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	Nachhaltigkeit, S. 52	
	205-3 Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Massnahmen	Nachhaltigkeit, S. 55	
GRI 206: Wettbewerbswidriges Verhalten 2016	206-1 Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung	Nachhaltigkeit, S. 55	
GRI 418: Schutz der Kundendaten 2016	418-1 Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes und den Verlust von Kundendaten	Nachhaltigkeit, S. 55	
<b>Integriertes Risikomanagement</b>			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 55–60	
<b>Nachhaltige Beschaffung und Lieferkette</b>			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 60–61	
<b>Wirtschaft</b>			
<b>Starke Finanzierungsbasis</b>			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Review, S. 23	
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016	201-1 Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	Finanzen, S. 4–7	
	201-2 Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen	Nachhaltigkeit, S. 80–85	
	201-4 Finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand	Nachhaltigkeit, S. 31	
<b>Finanzielle Performance</b>			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Review, S. 23	
<b>Investor Relations</b>			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Nachhaltigkeit, S. 22	

# EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen

## EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen Umwelt

Code	Leistungsmessung	GRI-Standard und CRES- Angabe	Masseinheit(en)	2023
Elec-Abs	Gesamtelektrizitätsverbrauch	302-1	kWh pro Jahr	145 666 886
Elec-LfL	Gesamter Elektrizitätsverbrauch auf vergleichbarer Basis	302-1	kWh pro Jahr	- 8 175 777
DH&C-Abs	Gesamtverbrauch an Fernwärme und -kälte	302-1	kWh pro Jahr	49 525 000
DH&C-LfL	Gesamtverbrauch an Fernwärme und -kälte auf vergleichbarer Basis	302-1	kWh pro Jahr	1 137 792
Fuels-Abs	Gesamttreibstoffverbrauch	302-1	kWh pro Jahr	50 547 000
Fuels-LfL	Gesamttreibstoffverbrauch auf vergleichbarer Basis	302-1	kWh pro Jahr	- 22 236 151
Energy-Int	Energieintensität der Gebäude	CRE1	kWh/angemessener Nenner	142
GHG-Dir-Abs	Gesamte direkte Treibhausgasemissionen (THG)	305-1	jährliche metrische Tonnen CO <sub>2</sub> e	9 461
GHG-Dir-Abs	Gesamte indirekte Treibhausgasemissionen (THG)	305-2	jährliche metrische Tonnen CO <sub>2</sub> e	16 785
GHG-Int		CRE3	Tonnen CO <sub>2</sub> e/ angemessener Nenner	15.2
Water-Abs	Gesamtwasserverbrauch	303-1	Kubikmeter pro Jahr (m <sup>3</sup> )	699 932
Water-LfL	Gesamtwasserverbrauch auf vergleichbarer Basis	303-1	Kubikmeter pro Jahr (m <sup>3</sup> )	- 181 517
Water-Int	Wasserintensität Gebäude	CRE2	m <sup>3</sup> /angemessener Nenner	0.4
Waste-Abs	Gesamtgewicht des Abfalls nach Entsorgungsweg	306-2	metrische Tonnen pro Jahr und Anteil nach Entsorgungsweg	N 2023 S. 64
Waste-LfL	Vergleichbares Gesamtgewicht der Abfälle nach Entsorgungsweg	306-2	metrische Tonnen pro Jahr und Anteil nach Entsorgungsweg	N/A
Cert-Tot	Art und Anzahl der nachhaltig zertifizierten Assets	CRE8	Gesamtzahl nach Zertifizierungs-/Rating-/ Kennzeichnungssystem	126

### EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen Soziales

Code	Leistungsmessung	GRI-Standard und CRES- Angabe	Masseinheit(en)	2023
Diversity-Emp	Gender Diversity (Geschlechterdiversität) der Mitarbeitenden	405-1	Prozentsatz der Mitarbeitenden	
	VR (SPS AG) inkl. VRP			43%
	VR ohne VRP			50%
	KL (keine Frauen, daher Null)			0%
	Kader (inkl. GL) Mitarbeiter			35%
				62%
Diversity-Pay	Geschlechtsspezifisches Lohnverhältnis	405-2	Verhältnis	
	VR (SPS AG) inkl. VRP			139%
	VR ohne VRP			104%
	KL (keine Frauen, daher Null)			0%
	Kader (inkl. GL) Mitarbeiter			108%
				107%
Emp-Training	Ausbildung und Weiterbildung der Mitarbeitenden	404-1	Durchschnittliche Stundenzahl	5.2
Emp-Dev	Leistungsbeurteilung der Mitarbeitenden	404-3	Prozentsatz der Mitarbeitenden	100%
Emp-Turnover	Neueinstellungen und Fluktuation	401-1	Gesamtzahl und Anteil	
	Neuanstellungen			31
	Neuanstellungsrate			3.2%
	Fluktuationsrate			25.4%
H&S-Emp	Gesundheit und Sicherheit der Mitarbeitenden	403-2	Verletzungsrate, Abwesenheitsquote Quote und Anzahl der arbeitsbedingten Todesfälle	
	Unfallrate			0.1%
	Absenzzrate			1.8%
	Todesfälle			0
H&S-Asset	Bewertungen der Gesundheit und Sicherheit von Assets	416-1	Prozentsatz der Assets	66
H&S-Comp	Einhaltung von Gesundheits- und Sicherheitsvorschriften für Assets	416-2	Anzahl Zwischenfälle	0
Comty-Eng	Engagement für die Gemeinschaft, Folgenabschätzungen und Entwicklungsprogramme	413-1	Prozentsatz der Assets	47

### EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen Governance

Code	Leistungsmessung	GRI-Standard und CRES- Angabe	Masseinheit(en)	2023
Gov-Board	Zusammensetzung des höchsten Leitungsorgans	2-9 (102-22)	Gesamtzahl	7
Gov-Selec	Verfahren zur Ernennung und Auswahl des obersten Leitungsorgans	2-10 (102-24)	Narrativ zum Prozess	CG 2023 S. 9-13
Gov-Col	Verfahren zum Umgang mit Interessenkonflikten	2-15 (102-25)	Narrativ zum Prozess	N 2023 S. 51

## Erläuterungen zu den EPRA Kennzahlen

### EPRA Übergreifende Empfehlungen

#### 1 Organisationsgrenzen

Das Reporting umfasst alle Liegenschaften gemäss dem definierten Scope im Kapitel Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen (S. 75–79). Die Bilanzierung folgt dem Green House Gas Protocol (GHG-Protocol) und dem Ansatz «Operational Control» und, sofern nicht anders erwähnt, dem Ansatz «market-based».

#### 2 Umfang

Das Reporting umfasst alle Liegenschaften gemäss dem definierten Scope im Kapitel Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen (S. 75–79).

#### 3 Schätzung des von den Vermietern erfassten Verbrauchs

Liegen im Einzelfall Verbrauchsdaten oder Rechnungsbelege zum Jahresende nicht vor, werden Schätzungen des Verbrauchs für die entsprechende Periode erstellt. Diese Verbrauchsschätzung basiert für alle Liegenschaften auf Vorjahreswerten der entsprechenden Zeitperiode sowie auf portfoliointernen Benchmarks nach Nutzungsarten. 28.8% der rapportierten Energieverbräuche (landlord controlled, Scope 1 und 2) sind in dieser Form hochgerechnet.

#### 4 Externe Prüfung

Siehe Kapitel Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen, S. 79.

#### 5 Abgrenzung – Berichterstattung über den Verbrauch von Vermietern und Mietern

Erfasst werden die Energieverbrauchsdaten sowie der Wasserverbrauch aus dem Betrieb der Liegenschaften im Immobilienportfolio sowie den eigengenutzten Flächen. Weiterführende Informationen können dem Kapitel Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen (S. 75–79) entnommen werden.

#### 6 Normalisierung

Die Intensitätsindikatoren für Energie, Treibhausgasemissionen und Wasser werden pro Energiebezugsfläche in Quadratmeter für das gesamte Gebäude berechnet.

#### 7 Segmentanalyse (nach Objektart, Geografie usw.)

Die Aufteilung nach Nutzungsarten folgt dem Objektinventar und der entsprechenden Zuordnung zu den Nutzungsarten (Verkauf, Büro, Hotel/Gastro, Leben im Alter, Logistik, Übrige). Bei gemischtgenutzten Liegenschaften wurde die Liegenschaft zu der Nutzungsart gezählt, welche flächenmässig (EBF) den grössten Anteil ausmacht.

Für die Ausweisung der spezifischen Umweltkennzahlen gemäss den Anforderungen von ISS ESG, werden die Nutzungsarten wie folgt zugeordnet; Retail = Verkauf, Office = Büro, Wohnen = Wohnen im Alter, Andere = Hotel, Gastro, Logistik, Übrige.

Eine Segmentanalyse nach geografischen Gesichtspunkten ist nicht anwendbar, da sich das gesamte Portfolio in der Schweiz befindet und somit räumlich dicht beieinander liegt. Die Mehrheit der Liegenschaften (78%) befindet sich in der Deutschschweiz. Dabei machen der Kanton und insbesondere die Stadt Zürich mit 46% den Hauptanteil aus. Eine weitere bedeutende Region ist das Genferseebecken mit einem Anteil von 20%.

#### 8 Offenlegung über eigene Büros

Für angemietete Flächen ausserhalb des eigenen Immobilienportfolios werden die Verbrauchsdaten durch den Vermieter erhoben und sind im vorliegenden Bericht separat ausgewiesen (Vgl. S. 38).

# ISS ESG

## Zusätzliche Umwelt-KPIs gemäss spezifischen ISS ESG-Anforderungen

	Einheit	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Bodenfläche</b>						
Gesamtgeschossfläche aller Assets	m <sup>2</sup>	1 377 921	1 549 743	1 590 270	1 604 846	2 474 405
Retail-Liegenschaften	m <sup>2</sup>	284 507	412 232	423 690	428 716	662 813
Büroimmobilien	m <sup>2</sup>	717 086	660 190	667 991	677 118	1 158 768
Wohnimmobilien	m <sup>2</sup>	27 648	142 576	164 594	163 525	216 749
Sonstige Liegenschaften	m <sup>2</sup>	348 680	334 744	333 995	335 487	436 075
<b>Energie</b>						
Energienutzung						
Retail-Liegenschaften	MWh	52 220	67 772	69 868	74 099	78 965
Büroimmobilien	MWh	87 660	68 120	73 825	81 456	113 887
Wohnimmobilien	MWh	2 640	16 283	18 619	17 387	14 601
Sonstige Liegenschaften	MWh	50 390	41 462	44 030	44 181	38 286
Energieintensität						
Retail-Liegenschaften	kWh/m <sup>2</sup>	183.5	164.4	165	198.5	190.5
Büroimmobilien	kWh/m <sup>2</sup>	122.2	103.2	111	168.4	140.8
Wohnimmobilien	kWh/m <sup>2</sup>	95.6	114.2	113	136	101
Sonstige Liegenschaften	kWh/m <sup>2</sup>	144.5	123.9	132	185.7	106.1
<b>Emissionen</b>						
GHG Emissionen						
Retail-Liegenschaften	tCO <sub>2</sub> -eq	7 438	8 778	8 730	7 433	8 461
Büroimmobilien	tCO <sub>2</sub> -eq	15 806	11 682	8 586	7 178	12 132
Wohnimmobilien	tCO <sub>2</sub> -eq	584	2 642	2 764	2 412	1 950
Sonstige Liegenschaften	tCO <sub>2</sub> -eq	7 401	7 280	4 984	4 277	3 704
Kohlenstoffintensität						
Retail-Liegenschaften	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	26.1	21.8	20.6	17.6	20.4
Büroimmobilien	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	22	17.3	12.9	15.2	15
Wohnimmobilien	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	21.1	17.6	16.8	16	14
Sonstige Liegenschaften	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	21.2	22.6	14.9	20	10
<b>Wasser</b>						
Intensität der Trinkwassernutzung						
Retail-Liegenschaften	l/m <sup>2</sup>	540	418	376	400	462
Büroimmobilien	l/m <sup>2</sup>	380	285	251	300	307
Wohnimmobilien	l/m <sup>2</sup>	1 003	913	840	900	842
Sonstige Liegenschaften	l/m <sup>2</sup>	800	382	345	1 400	384

# SASB

## Mapping

### Energiemanagement

Bilanzierungsmetrik	Kategorie	Code	GRI-Offenlegung	Verweise
Erfassung des Energieverbrauchs als Prozentsatz der Gesamtnutzfläche, nach Immobiliensektoren	Quantitativ	IF-RE-130a.1	N/A	N 2023 S. 100
(1) Gesamtenergieverbrauch nach Portfoliobereich mit Datenabdeckung, (2) Anteil Netzelektrizität und (3) Anteil erneuerbare Energien, nach Immobiliensektoren	Quantitativ	IF-RE-130a.2	302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation 302-2 Energieverbrauch ausserhalb der Organisation	N 2023 S. 62–64
Prozentuale Veränderung des Energieverbrauchs auf vergleichbarer Basis für das Portfoliogebiet mit Datenerfassung, nach Immobiliensektoren	Quantitativ	IF-RE-130a.3	302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation 302-2 Energieverbrauch ausserhalb der Organisation	N 2023 S. 62–64
Prozentualer Anteil des qualifizierten Portfolios, das (1) über eine Energiebewertung verfügt und (2) nach ENERGY STAR zertifiziert ist, nach Immobiliensektoren	Quantitativ	IF-RE-130a.4	CRE 8	N 2023 S. 62–64
Erläuterung, wie Überlegungen zum Energiemanagement von Gebäuden in die Analyse von Immobilieninvestitionen und in die Betriebsstrategie einbezogen werden	Diskussion und Analyse	IF-RE-130a.5	302-4 Verringerung des Energieverbrauchs	N 2023 S. 28

### Wassermanagement

Bilanzierungsmetrik	Kategorie	Code	GRI-Offenlegung	Verweise
Erfassungsgrad der Wasserentnahmedaten in Prozent (1) der gesamten Bodenfläche und (2) der Bodenfläche in Regionen mit hohem oder extrem hohem Grundwasserstress, nach Immobiliensektor	Quantitativ	IF-RE-140a.1	N/A	Das gesamte Portfolio von Swiss Prime Site liegt in der Schweiz. Keine der Anlagen/ Assets befindet sich in Regionen mit hohem oder extrem hohem Wasserstress. Der Managementansatz bezüglich des Wasserverbrauchs des Immobilienportfolios ist im Nachhaltigkeitsbericht 2023 auf S. 75–79 dargestellt.
(1) Gesamtwasserentnahme nach Portfoliogeieten mit Datenerfassung und (2) Prozentsatz in Regionen mit hohem oder extrem hohem Grundwasserstress, nach Immobilien-Teilsektoren	Quantitativ	IF-RE-140a.2	303-5 Wasserverbrauch	N 2023 S. 62–64
Prozentuale Veränderung des Wasserverbrauchs auf vergleichbarer Basis für das Portfoliogebiet mit Datenerfassung, nach Immobiliensektoren	Quantitativ	IF-RE-140a.3	303-5 Wasserverbrauch	N 2023 S. 62–64
Darstellung der wasserwirtschaftlichen Risiken und Erörterung von Strategien und Praktiken zur Abschwächung dieser Risiken	Diskussion und Analyse	IF-RE-140a.4	303-1 Wechselwirkungen mit Wasser als gemeinsame Ressource	Der Managementansatz bezüglich des Wasserverbrauchs des Immobilienportfolios ist im Nachhaltigkeitsbericht 2023 auf S. 75–79 dargestellt.

## Umgang mit Auswirkungen durch Vermieter

Bilanzierungsmetrik	Kategorie	Code	GRI-Offenlegung	Verweise
(1) Prozentsatz der neuen Pachtverträge, die eine Kostendeckungsklausel für ressourceneffiziente Kapitalverbesserungen und (2) zugehörige gemietete Nutzfläche, nach Immobilien-Teilsektoren	Quantitativ	IF-RE-410a.1	N/A	Da diese Daten derzeit weder wesentlich noch leicht verfügbar sind, verzichtet Swiss Prime Site auf die Offenlegung dieser Daten.
Prozentualer Anteil der Mieter, die einen separaten Zähler oder Unterzähler für (1) Netzelektrizitätsverbrauch und elektrizitätsverbrauch und (2) Wasserentnahme, nach Teilsektor der Immobilie	Quantitativ	IF-RE-410a.2	N/A	Der Berechnungsansatz ist im Nachhaltigkeitsbericht 2023 auf S. 75–79 dargestellt.
Diskussion des Ansatzes zur Messung, Anreizsetzung und Verbesserung der Nachhaltigkeitsauswirkungen bei Mietern	Diskussion und Analyse	IF-RE-410a.3	N/A	N 2023 S. 20

## Anpassung an den Klimawandel

Bilanzierungsmetrik	Kategorie	Code	GRI-Offenlegung	Verweise
Fläche der Grundstücke in 100-jährigen Überschwemmungsgebieten, nach Teilsektor der Immobilien	Quantitativ	IF-RE-450a.1	N/A	N 2023 S. 102
Erläuterung der Risikoexpositionsanalyse gegenüber dem Klimawandel, Grad der systematischen Risikoexposition des Portfolios, und Strategien zur Abschwächung der Risiken	Diskussion und Analyse	IF-RE-450a.2	N/A	N 2023 S. 80–85 (TCFD Bericht)

## Leistungsmetriken

	Kategorie	Code	GRI-Offenlegung	Verweise
Anzahl Assets, nach Immobiliensektoren	Quantitativ	IF-RE-000.A	N/A	N 2023 S. 70–74
Vermietbare Fläche, nach Immobiliensektoren	Quantitativ	IF-RE-000.B	N/A	N 2023 S. 70–74
Prozentualer Anteil der indirekt verwalteten Assets, nach Immobiliensektor	Quantitativ	IF-RE-000.C	N/A	N 2023 S. 102
Durchschnittlicher Vermietungsgrad nach Immobiliensektoren	Quantitativ	IF-RE-000.D	N/A	Die Leerstandsquote ist auf S. 60 im Nachhaltigkeitsbericht 2023 zu finden.

**Zusätzliche Umwelt-KPIs gemäss spezifischen SASB-Anforderungen**

	Einheit	2022	2023
<b>Energiemanagement</b>			
Erfassung des Energieverbrauchs als Prozentsatz der Gesamtnutzfläche			
Retail-Liegenschaften	%	>80	>80
Büroimmobilien	%	>80	>80
Wohnimmobilien	%	>80	>80
Sonstige Liegenschaften	%	>80	>80
Gesamtenergieverbrauch im Portfoliobereich mit Datenabdeckung			
Retail-Liegenschaften	MWh	74 099	78 965
Büroimmobilien	MWh	81 456	113 887
Wohnimmobilien	MWh	17 387	14 601
Sonstige Liegenschaften	MWh	44 181	38 286
Elektrizitätszusammensetzung			
Retail-Liegenschaften			
Anteil Netzelektrizität, CH-Mix	%	3	32.4
Anteil an erneuerbarer Elektrizität	%	97	67.6
Büroimmobilien			
Anteil Netzelektrizität, CH-Mix	%	0.9	29.2
Anteil an erneuerbarer Elektrizität	%	99.1	70.8
Wohnimmobilien			
Anteil Netzelektrizität, CH-Mix	%	0	16
Anteil an erneuerbarer Elektrizität	%	100	84
Sonstige Liegenschaften			
Anteil Netzelektrizität, CH-Mix	%	8.9	27.2
Anteil an erneuerbarer Elektrizität	%	91.1	72.8
Prozentuale Veränderung des Energieverbrauchs auf vergleichbarer Basis für das Portfoliobereich mit Datenerfassung			
Retail-Liegenschaften	%	1.7	-17.8
Büroimmobilien	%	9.8	-8.9
Wohnimmobilien	%	-0.2	-10.5
Sonstige Liegenschaften	%	-7.9	-4.3
Prozentsatz des qualifizierten Portfolios mit Energiebewertung			
Retail-Liegenschaften	%	48.2	89.1
Büroimmobilien	%	86	95
Wohnimmobilien	%	90.7	99.4
Sonstige Liegenschaften	%	69.8	93.2
Prozentualer Anteil des qualifizierten Portfolios, das nach ENERGY STAR zertifiziert ist (einschliesslich GEAK)			
Retail-Liegenschaften	%	10.2	15.8
Büroimmobilien	%	0.5	3.5
Wohnimmobilien	%	2.3	1.4
Sonstige Liegenschaften	%	3.8	4.3

	Einheit	2022	2023
<b>Wassermanagement</b>			
Daten zur Wasserentnahme in Prozent der Gesamtbodenfläche			
Retail-Liegenschaften	%	>80	>80
Büroimmobilien	%	>80	>80
Wohnimmobilien	%	>80	>80
Sonstige Liegenschaften	%	>80	>80
Erfassungsgrad der Wasserverbrauchsdaten als Prozentsatz der Bodenfläche in Regionen mit hohem oder extrem hohem Wasserstress			
Retail-Liegenschaften	%	0	0
Büroimmobilien	%	0	0
Wohnimmobilien	%	0	0
Sonstige Liegenschaften	%	0	0
Gesamtwasserverbrauch nach Portfoliobereich mit Datenerfassung (Retail-Liegenschaften)			
	m <sup>3</sup>	180 426	191 399
Davon Prozentsatz in Regionen mit hohem oder extrem hohem Grundwasserstress (Retail-Liegenschaften)	%	0	0
Gesamtwasserentnahme nach Portfoliobereich mit Datenerfassung (Büroimmobilien)			
	m <sup>3</sup>	183 142	248 026
Davon Prozentsatz in Regionen mit hohem oder extrem hohem Grundwasserstress (Büroimmobilien)	%	0	0
Gesamtwasserentnahme nach Portfoliobereich mit Datenerfassung (Wohnimmobilien)			
	m <sup>3</sup>	152 862	122 033
Davon Prozentsatz in Regionen mit hohem oder extrem hohem Grundwasserstress (Wohnimmobilien)	%	0	0
Gesamtwasserentnahme nach Portfoliobereich mit Datenerfassung (sonstige Liegenschaften)			
	m <sup>3</sup>	153 136	138 474
Davon Prozentsatz in Regionen mit hohem oder extrem hohem Grundwasserstress (sonstige Liegenschaften)	%	0	0
Prozentuale Veränderung der Wasserentnahme auf vergleichbarer Basis für das Portfoliogebiet mit Datenerfassung, nach Immobiliensektoren			
Retail-Liegenschaften	%	-47.8	-6.1
Büroimmobilien	%	-18.9	-11.2
Wohnimmobilien	%	-15.6	-4.7
Sonstige Liegenschaften	%	91.6	-59.3

	Einheit	2022	2023
<b>Anpassung an den Klimawandel</b>			
Fläche der Grundstücke in 100-jährigen Überschwemmungsgebieten			
Retail-Liegenschaften	m <sup>2</sup>	50 190	87 579
Büroimmobilien	m <sup>2</sup>	52 398	52 150
Wohnimmobilien	m <sup>2</sup>	0	0
Sonstige Liegenschaften	m <sup>2</sup>	28 205	58 565
<b>Betriebsmessdaten</b>			
Anzahl Assets			
Retail-Liegenschaften	Anzahl	51	34
Büroimmobilien	Anzahl	56	66
Wohnimmobilien	Anzahl	18	20
Sonstige Liegenschaften	Anzahl	28	19
Prozentualer Anteil der indirekt verwalteten Assets nach Bodenfläche			
Retail-Liegenschaften	%	19.5	10.0
Büroimmobilien	%	5.4	5.9
Wohnimmobilien	%	85.7	72.4
Sonstige Liegenschaften	%	22.9	12.6

# Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

mit begrenzter Sicherheit über ausgewählte Nachhaltigkeitsindikatoren  
2023 im Nachhaltigkeitsbericht 2023 an den Verwaltungsrat der  
Swiss Prime Site AG,  
Zug

Wir wurden vom Verwaltungsrat beauftragt, eine betriebswirtschaftliche Prüfung mit einer begrenzten Sicherheit über die ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren 2023 im Nachhaltigkeitsbericht 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) der Swiss Prime Site AG und seinen konsolidierten Gesellschaften ("SPS") für die Berichtsperiode endend am 31. Dezember 2023 durchzuführen.

## Gegenstand und Umfang des Auftrags

Gegenstand unserer betriebswirtschaftlichen Prüfung sind ausgewählte Nachhaltigkeitsindikatoren 2023 des Nachhaltigkeitsberichtes 2023 von SPS (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen). Folgende ausgewählte Nachhaltigkeitsindikatoren in den Tabellen "Umweltkennzahlen Swiss Prime Site Immobilienportfolio" und "Betriebliche Umweltkennzahlen der Geschäftsbereiche, Betrieblicher Ressourcenverbrauch und betriebliche CO2-Emissionen Swiss Prime Site", wie sie auf den Seiten 35 und 38 im Nachhaltigkeitsbericht 2023 veröffentlicht sind, sind Gegenstand der Prüfung ("ausgewählte Nachhaltigkeitsindikatoren"):

- Energie;
  - Gesamtenergieverbrauch (Anteil erneuerbar und Anteil nicht erneuerbar);
  - Elektrizität (Anteil erneuerbar und Anteil nicht erneuerbar);
  - Wärme (Heizöl, Gas, inkl. Anteil erneuerbar und Anteil nicht erneuerbar und Fernwärme inkl. Anteil erneuerbar und Anteil nicht erneuerbar); und
  - Energieintensität (Elektrizitätsintensität und Wärmeintensität).
- Emissionen;
  - CO2-Emissionen Scope 1;
  - CO2-Emissionen Scope 2;
  - CO2-Emissionen Scope 3; und
  - CO2-Intensität.
- Wasser;
  - Wasserverbrauch

Wir kommentieren keine zukunftsorientierten Informationen, geben darüber keine Zusicherung ab. Ferner haben wir ausser zu den oben genannten Nachhaltigkeitsindikatoren für den Berichtszeitraum 2023 auch keine weitergehenden Prüfungshandlungen durchgeführt.

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

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

### Kriterien

Die ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) im Nachhaltigkeitsbericht 2023 wurden durch den Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG auf Basis der Grundlagen im Abschnitt "Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen" auf den Seiten 75-79 (integrierter Bestandteil des veröffentlichten Nachhaltigkeitsberichtes von SPS) erstellt, in welcher die Grundsätze, Prozesse sowie die Datensammlung- und Reporting der Nachhaltigkeitsberichterstattung beschreibt und definiert ("geeigneten Kriterien"). Diese Grundlagen wurden anhand der GRI Sustainability Reporting Standards, veröffentlicht von Global Reporting Initiative (GRI), Version 2021 und dem Greenhouse Gas (GHG) Protocol Corporate Standard (Revised edition) erarbeitet.

### Inhärente Grenzen

Die Genauigkeit und Vollständigkeit der ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren 2023 im Nachhaltigkeitsbericht 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) unterliegen inhärent vorhandenen Grenzen, welche aus der Art und Weise der Datenerhebung, -berechnung und -schätzung resultieren. Darüber hinaus ist die Quantifizierung der Treibhausgas-Emissionen mit einer inhärenten Unsicherheit behaftet, da die wissenschaftlichen Kenntnisse zur Bestimmung der Treibhausgas-Emissionsfaktoren und der Werte, die zur Kombination, z.B. der Emissionen verschiedener Gase erforderlich sind, unvollständig sind. Unser Prüfbericht sollte deshalb im Zusammenhang mit den geeigneten Kriterien gelesen werden.

### Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Vorbereitung und die Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) in Übereinstimmung mit den geeigneten Kriterien verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung angemessener interner Kontrollen mit Bezug auf die Vorbereitung und die Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen), die frei von wesentlichen falschen Darstellungen als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung der geeigneten Kriterien, der Berichterstattungsansatz und das Führen angemessener Aufzeichnungen verantwortlich.

### Unabhängigkeit und Qualitätsmanagement

Wir sind im Einklang mit dem International Code of Ethics for Professional Accountants (einschliesslich den International Independence Standards) ausgegeben vom International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code) von Swiss Prime Site AG unabhängig. Diese Anforderungen legen fundamentale Grundsätze für das berufliche Verhalten bezüglich Integrität, Objektivität, beruflicher Kompetenz und erforderlicher Sorgfalt, Verschwiegenheit und berufswürdigen Verhaltens fest.

PricewaterhouseCoopers AG wendet den Internationalen Standard für Qualitätsmanagement 1 an, der von ihr verlangt, ein Qualitätsmanagementsystem zu entwerfen, zu implementieren und zu betreiben, einschliesslich Richtlinien oder Verfahren zur Einhaltung ethischer Ansprüche, beruflicher Standards und geltender gesetzlicher und behördlicher Anforderungen.

### Verantwortung des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

Unsere Verantwortung ist es, eine betriebswirtschaftliche Prüfung durchzuführen und auf der Grundlage unserer Prüfung eine Schlussfolgerung über die ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren 2023 im Nachhaltigkeitsbericht 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (Revised) „Betriebswirtschaftliche Prüfungen, die weder Prüfungen noch Reviews von vergangenheitsorientierten Finanzinformationen darstellen“ und dem International Standard on Assurance Engagements 3410, Assurance Engagements on Greenhouse Gas Statements ('ISAE 3410'), publiziert vom International Auditing and Assurance Standards Board vorgenommen. Nach diesem Standard haben wir unsere Prüfungshandlungen so zu planen und durchzuführen, dass begrenzte Sicherheit darüber erlangt wird, ob die ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren 2023 auf den Seiten 35 und 38 im Nachhaltigkeitsbericht 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den geeigneten Kriterien erstellt worden sind.



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 unabhängigen Prüfers. 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.

#### Zusammenfassung der durchgeführten Arbeiten

Im Wesentlichen haben wir folgende Arbeiten durchgeführt:

- Beurteilung des Abschnitts "Erläuterungen zu den Umweltindikatoren" einschließlich der Kriterien für deren Angemessenheit bei der Anwendung in Bezug auf die Angaben und Indikatoren;
- Befragungen und detaillierte Walkthroughs mit relevanten Stakeholdern zu den ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren 2023 in den Tabellen "Umweltkennzahlen Swiss Prime Site Immobilienportfolio" auf Seite 35 und "Betriebliche Umweltkennzahlen der Geschäftsbereiche, Betrieblicher Ressourcenverbrauch und betriebliche CO<sub>2</sub>-Emissionen Swiss Prime Site" auf Seite 38 im Nachhaltigkeitsbericht 2023;
- Einsichtnahme in Prozess- und Kontrollbeschreibungen und andere interne Richtlinien und relevante Dokumente;
- Analytische Verfahren;
- Wiederholung der relevanten Berechnungen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen);
- Zusätzliche Verfahren zur Erlangung von Prüfungsnachweise, die wir als notwendig erachten (z. B. stichprobenartige Prüfung der Nachweise mittels Belegeinsicht); und
- Kritische Durchsicht des Nachhaltigkeitsberichtes 2023, um mögliche wesentliche Inkonsistenzen oder wesentliche fehlerhafte Darstellungen von Tatsachen im gesamten Nachhaltigkeitsbericht 2023 (sonstige Informationen) zu identifizieren.

Wir haben ausser den ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren für 2023 und dem oben erwähnten Abschnitt "Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen" keine weiteren Prüfarbeiten durchgeführt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Schlussfolgerung zu dienen.

#### Schlussfolgerung

Bei unserer Prüfung sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) in den Tabellen "Umweltkennzahlen Swiss Prime Site Immobilienportfolio" auf Seite 35 und "Betriebliche Umweltkennzahlen der Geschäftsbereiche, Betrieblicher Ressourcenverbrauch und betriebliche CO<sub>2</sub>-Emissionen Swiss Prime Site" auf Seite 38 im Nachhaltigkeitsbericht 2023 der Swiss Prime Site AG für die Berichtsperiode endend am 31. Dezember 2023 nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit dem Abschnitt "Erläuterungen zu den Umweltindikatoren" auf den Seiten 75-79 erstellt worden sind.

#### Vorgesehene Nutzer und Verwendungszweck des Berichts

Dieser Bericht ist nur für den Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG bestimmt und wurde ausschliesslich erstellt, um ihm über die ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren 2023 im Nachhaltigkeitsbericht 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) Bericht zu erstatten, und für keinen anderen Zweck. Mit der Abgabe unserer Schlussfolgerung akzeptieren und übernehmen wir keine Verantwortung (rechtlich oder in anderer Weise) oder Haftung für die Verwendung unseres Berichts einschliesslich der Schlussfolgerung für andere Zwecke oder gegenüber anderen Personen, welchen unser Bericht vorgelegt wird oder in dessen Händen er gelangen mag, und andere Personen können sich auf unsere Schlussfolgerung nicht berufen.

Wir erlauben die Weitergabe unseres Berichts nur als Ganzes und zusammen mit den geeigneten Kriterien, damit der Verwaltungsrat darlegen kann, dass er seiner Governance Verantwortung mit der Beauftragung eines unabhängigen Berichts über die ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren 2023 im Nachhaltigkeitsbericht 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) nachgekommen ist, ohne dass wir damit eine Verantwortung oder Haftung gegenüber

## Impressum

### Gesamtverantwortung | Redaktion

Swiss Prime Site AG  
Alpenstrasse 15  
CH-6300 Zug  
info@sps.swiss  
www.sps.swiss

### Beratung Nachhaltigkeit

Sustainserv GmbH, Zürich

### Design | Realisation

Linkgroup AG, Zürich

### Übersetzung

Supertext AG, Zürich

### Bildmaterial

Swiss Prime Site AG, Zug

### Disclaimer

Dieser Bericht enthält Aussagen bezüglich künftiger finanzieller und betrieblicher Entwicklungen und Ergebnisse sowie andere Prognosen, die zukunftsgerichtet sind oder subjektive Einschätzungen enthalten, die keine vergangenen Tatsachen darstellen, einschliesslich Aussagen, die Worte wie «glaubt», «schätzt», «geht davon aus», «erwartet», «beabsichtigt», «ist der Ansicht» und ähnliche Formulierungen sowie deren negative Entsprechung enthalten. Solche zukunftsgerichteten Aussagen oder subjektiven Einschätzungen (nachfolgend «Meinungen und Prognosen») werden auf der Grundlage von Einschätzungen, Annahmen und Vermutungen gemacht, die der Gesellschaft im Zeitpunkt der Erstellung des Berichts als angemessen erscheinen, sich aber im Nachhinein als nicht zutreffend herausstellen können. Eine Vielzahl von Faktoren, beispielsweise die Umsetzung von strategischen Plänen der Swiss Prime Site AG durch das Management, die zukünftigen Marktbedingungen und Entwicklungen des Markts, in dem die Swiss Prime Site AG tätig ist, oder das Marktverhalten anderer Marktteilnehmer können dazu führen, dass die tatsächlich eintretenden Ereignisse, einschliesslich der tatsächlichen Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft, wesentlich von der prognostizierten Lage abweichen. Zudem stellen vergangene Trends keine Garantie für zukünftige Trends dar.

Die Swiss Prime Site AG, die mit ihr verbundenen Gesellschaften, deren Mitarbeitende, deren Berater sowie andere Personen, die in die Erstellung des Berichts involviert sind, geben ausdrücklich keine Zusicherungen oder Gewährleistungen ab, dass die in diesem Bericht enthaltenen Angaben zu irgendeinem Zeitpunkt nach dem Erscheinen dieses Berichts immer noch richtig und vollständig sind, und lehnen jegliche Verpflichtung zur Veröffentlichung von Aktualisierungen oder Änderungen in Bezug auf die in diesem Bericht getätigten Meinungen und Prognosen ab, um Änderungen der Ereignisse, Bedingungen oder Umstände, auf denen diese Meinungen und Prognosen beruhen, zu reflektieren, sofern nicht durch Gesetz vorgeschrieben. Die Leserinnen und Leser dieses Berichts können sich daher nicht auf die in diesem Bericht geäusserten Meinungen und Prognosen verlassen.

# Das Immobilienportfolio von Swiss Prime Site ist bis 2040 klimaneutral. Versprochen.



## Swiss Prime Site

### Hauptsitz

Swiss Prime Site AG  
Alpenstrasse 15  
CH-6300 Zug

### Büro Zürich

Swiss Prime Site AG  
Prime Tower, Hardstrasse 201  
CH-8005 Zürich

### Büro Genf

Swiss Prime Site AG  
Rue du Rhône 54  
CH-1204 Genf

Tel. +41 58 317 17 17 | [info@sps.swiss](mailto:info@sps.swiss) | [www.sps.swiss](http://www.sps.swiss)