

- 38 Vorwort
- 39 Integrierte Wertschöpfung, Nachhaltigkeit und wesentliche Themen
- 40 Verantwortungsvolle Geschäftstätigkeit
- 42 Kundenorientierte Leistungen
- 43 Pragmatisch gesteuerte Wertschöpfungskette
- 44 Objektintegrierter Umweltschutz
- 46 Hohe Eigenverantwortung der Mitarbeitenden
- 47 Über diesen Bericht

Vorwort

Sehr geehrte Aktionäre, geschätzte Geschäftspartner und Mitarbeiter

Für das abgeschlossene Geschäftsjahr publiziert Intershop erstmalig einen umfassenden Nachhaltigkeitsbericht, der Einblick gibt in die wertschöpfenden Grundlagen des Unternehmens. Erstmals bedeutet jedoch nicht, dass wir uns in der Vergangenheit nicht mit dem Thema auseinandergesetzt hätten. Seit Jahren analysieren wir alle grösseren Renovierungs- und Bauvorhaben unter ausgewählten Nachhaltigkeitskriterien und setzen die gewonnenen Erkenntnisse um, soweit dies ökonomisch sinnvoll möglich ist. So sind sämtliche unserer Promotionsprojekte der letzten Jahre nach dem Minergie-Standard erstellt worden. Auch umfassende Gebäudesanierungen erreichten relevante Nachhaltigkeitslabels. Zum Beispiel erhielt die Immobilie in der Edenstrasse 20 in Zürich die LEED Platin Zertifizierung.

Neben der Energieeffizienz legen wir grossen Wert auf ein gutes Arbeitsklima und Arbeitssicherheit, was sich in einer seit Jahren sehr tiefen Fluktuationsrate und geringen Ausfällen aufgrund von Arbeitsunfällen zeigt. Wir investieren viel in die Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter und bieten ihnen durch Teilzeitbeschäftigung grösstmögliche Flexibilität. Dies widerspiegelt sich auch in der Ausbildung von aktuell vier Lernenden.

Eine ausgeprägte Kundenorientierung hat uns schon vor Jahren veranlasst, die Wertschöpfungskette zu vertiefen, indem wir immer mehr Kontaktpunkte zu unseren Kunden durch eigene motivierte Mitarbeitende wahrnehmen. Unter diesem Aspekt wurde bereits vor mehr als 10 Jahren mit dem Insourcing des Facility Managements begonnen. Der regelmässige Austausch mit den grösseren Mietern gibt uns einen Einblick in ihre Bedürfnisse und Feedback zu unseren erbrachten Leistungen. Wir handeln stets zuverlässig und korrekt, sodass es bisher keine Untersuchungen oder Strafverfahren gegen Intershop gab.

Wir möchten nun mehr über unsere Aktivitäten und das Engagement zur Nachhaltigkeit berichten. In mehreren Workshops haben wir uns deshalb mit dem Thema auseinandergesetzt, um abzuklären, nach welchem Standard Intershop zukünftig berichten möchte. Nebst der Bekanntheit des Standards war für uns von zentraler Bedeutung, dass sich die entsprechenden Richtlinien mit unserer Strategie und den Besonderheiten unserer Geschäftstätigkeit in Einklang bringen lassen. Mit den Standards der GRI (Global Reporting Initiative™) haben wir uns für einen Standard entschieden, der nicht nur auf ökologische Themen fokussiert, sondern das Thema Nachhaltigkeit umfassend interpretiert. Mit der Entwicklung des Nachhaltigkeitsmanagements von Intershop wird sich auch der Bericht in Zukunft weiterentwickeln.

Intershop nimmt ökologische und soziale Verantwortung wahr, um die langfristige Wertschöpfung des Unternehmens zu sichern.

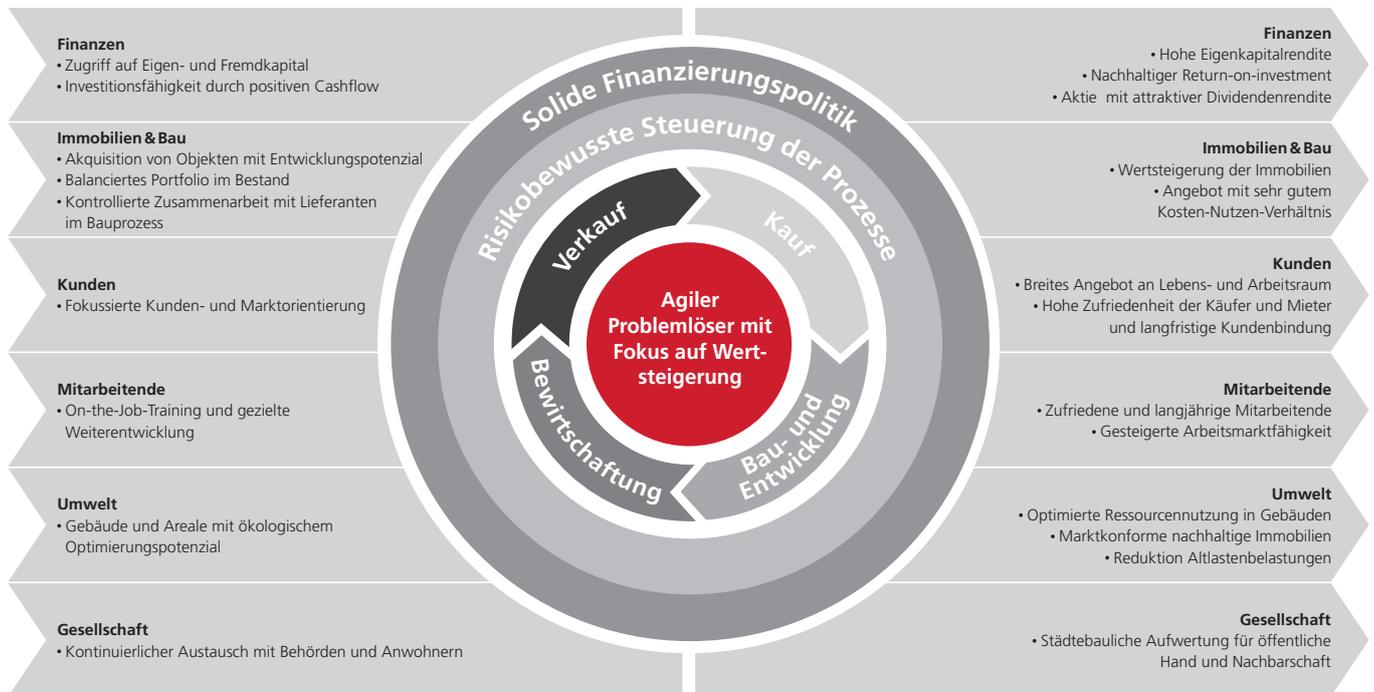


Cyrill Schneuwly
Chief Executive Officer

Integrierte Wertschöpfung mit Wirkung

Ressourcen

Wirkung



Ein zentraler Aspekt des Geschäftsmodells von Intershop ist die Wertsteigerung von Immobilienobjekten durch Entwicklung. Dabei sind die Entwicklungsprojekte oftmals mit spezifischen Herausforderungen verbunden, die mit hoher Agilität gelöst werden müssen. Dies gelingt nur, wenn alle Ressourcen, auf die Intershop für ihre Geschäftstätigkeit zurückgreift, möglichst wirkungsvoll in die Geschäftsprozesse eingebunden werden. Diese umfassen finanzielle Ressourcen ebenso wie den Zugriff auf Immobilienobjekte am Markt, eine hohe Kunden- und Marktorientierung, agile Mitarbeitende mit hoher Eigenverantwortung sowie die Fähigkeit, mit ökologischen Anforderungen und gesellschaftlichen Erwartungen umzugehen. Dies bedeutet gleichzeitig, dass Intershop auf eine langfristige Wertschöpfung ausgerichtet ist. Konkret wird diese nicht nur am finanziellen Erfolg und den entwickelten Immobilienobjekten gemessen, sondern auch am Wert, den Intershop für Kunden, Mitarbeitende, Umwelt und Gesellschaft schafft. Das integrierte Nachhaltigkeitsverständnis von Intershop ist in der vorstehenden Abbildung zusammengefasst, die das Unternehmen als eine auf mehrdimensionale Wertschöpfung ausgerichtete Organisation beschreibt.

Nachhaltigkeit und wesentliche Themen

Nachhaltigkeit umfasst eine breite Palette von wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Themen. In der Umsetzung der GRI Standards ging es in einem ersten Schritt darum, die wesentlichen Themen zu bestimmen, über die berichtet werden soll. Im Berichtsjahr hat die Geschäftsleitung mit der Unterstützung externer Experten eine Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt. Externe Stakeholder wurden nicht explizit befragt. Deren bekannte Interessen wurden von der Geschäftsleitung in der Beurteilung berücksichtigt. In einem Workshopprozess wurden unternehmens- und branchenspezifische Themen sowie die von den GRI Standards vorgeschlagenen Themen geprüft. Dabei wurden die Themen so umschrieben, dass sie möglichst gut zum Unternehmen passen. Die Wesentlichkeit wurde anhand der Relevanz für den langfristigen Geschäfts-

erfolg, für Stakeholder und hinsichtlich der Auswirkungen auf eine nachhaltige Entwicklung beurteilt. Das Ergebnis der Wesentlichkeitsanalyse ist in der folgenden Abbildung dargestellt (GRI 102-46, GRI 102-47):

Wesentliche ökonomische, ökologische und soziale Auswirkungen für Intershop (GRI 101)

Wirtschaftliches	Umwelt	Soziales
<ul style="list-style-type: none"> • Rentabilität vor Wachstum • Hohe Attraktivität für Investoren • Agiler Problemlöser mit Fokus auf Wertsteigerungsobjekte • Ausgeprägte Kundenorientierung und gutes Preis-Leistungs-Verhältnis • Schlanke Prozesse mit hoher In-house-Kompetenz 	<ul style="list-style-type: none"> • Objektfokussierte Ressourcenoptimierung 	<ul style="list-style-type: none"> • Verantwortungsvolle Geschäftstätigkeit • Attraktiver Arbeitgeber mit guten Entwicklungsmöglichkeiten • Hohe Eigenverantwortung der Mitarbeitenden

Die genannten wesentlichen Themen werden in der Nachhaltigkeitsberichterstattung behandelt. Übertragen auf die GRI Standards werden folgende Themen als wesentlich betrachtet (GRI 102-47): **Wirtschaftliche Leistung, Beschaffungspraktiken, Korruptionsbekämpfung, Wettbewerbswidriges Verhalten, Energie, Emissionen, Umwelt-Compliance, Beschäftigung, Aus- und Weiterbildung, Kundengesundheit und -sicherheit, Sozioökonomische Compliance.** Managementansätze und Kennzahlen zu den genannten GRI-Themen sind ebenfalls in der Berichterstattung integriert.

Zu den wichtigsten Stakeholdern von Intershop gehören Mieter, Käufer, Mitarbeitende, Aktionäre, sowie Behörden und Lieferanten (GRI 102-40). Die Stakeholder ergeben sich aus den Geschäftsaktivitäten und der Wertschöpfungskette des Unternehmens. Sie sind entweder von den Auswirkungen der Geschäftstätigkeit betroffen oder beeinflussen die Geschäftstätigkeit massgeblich (GRI 102-42). Dank der schlanken Unternehmensstruktur sind Geschäftsleitung und viele der Mitarbeitenden regelmässig im Austausch mit unterschiedlichen Stakeholdern. Dabei definiert die individuelle Geschäftsbeziehung zu den Stakeholdern die Regelmässigkeit des Austauschs. Zusätzlich setzt Intershop auf eine offene Informationskultur und informiert Stakeholder und die Öffentlichkeit durch Nachrichten, Pressemitteilungen, Präsentationen, Konferenzen und Generalversammlungen, sowie Geschäftsberichte (GRI 102-43). Zu den wiederholt geäusserten Anliegen der Stakeholdergruppen gehören beispielsweise das Bereitstellen von gemeinschaftlich genutzter Infrastruktur für Mieter, wie zum Beispiel Duschen und Elektroladestationen. Im Zusammenhang mit grossen Entwicklungsprojekten wird ein vertiefter Dialog mit Behörden und verschiedenen Anspruchsgruppen geführt. Für das Projekt «AuPark» wurden u. a. die Einwendungen bezüglich Verkehrskonzept und Energieversorgung sowie die von Naturschützern aufgebrachten Punkte in Bezug auf Moorschutz und Lichtemissionen in den Gestaltungsplan eingearbeitet. Aktionärsvertreter haben im Geschäftsjahr zudem das Bedürfnis nach einer umfassenderen Nachhaltigkeitsberichterstattung geäussert (GRI 102-44).

Verantwortungsvolle Geschäftstätigkeit

Werte und Grundsätze

Intershop nimmt gesellschaftliche und individuelle Verantwortung wahr, ist einem fairen Wettbewerb und dem freien Markt sowie fair gestalteten Geschäftsbeziehungen verpflichtet. Au-

sserdem strebt das Unternehmen einen nachhaltigen und an der Zukunftsfähigkeit ausgerichteten Unternehmenserfolg an, der für Share- und Stakeholder mittel- bis langfristig Mehrwerte schaffen soll. Die langfristige Wertschöpfung steht somit im Zentrum des unternehmerischen Handelns. Zufriedene Kunden – insbesondere zufriedene, langjährige Mieter – sind die Basis einer erfolgreichen langfristigen Geschäftsentwicklung. Entsprechend stehen die jeweiligen Bedürfnisse von Mietern, Käufern oder Dienstleistungsempfängern im Mittelpunkt. Intershop ist stetig bemüht, wirtschaftlich attraktive, anspruchsgerechte und nachhaltige Produkte und Dienstleistungen anzubieten.

Basis für die Umsetzung der Werte und Grundsätze im Unternehmensalltag sind eine offene Kommunikations- und Diskussionskultur sowie eine flache Hierarchie. Die Organisation und die Prozesse sind auf eine risiko-, ressourcen- und kostenbewusste Unternehmenstätigkeit ausgerichtet. Die Verantwortung für die Einhaltung der zentralen Unternehmenswerte ist in einem Verhaltenskodex (Code of Conduct) geregelt, der auf der Webseite (www.intershop.ch/unternehmen/verhaltenskodex) öffentlich zur Verfügung steht. Nachhaltigen Aspekten, wie Umweltressourcen, Energieverbrauch und Emissionen, Umgang mit den verschiedenen Stakeholdern sowie Mitarbeiterzufriedenheit und -entwicklung widmet Intershop besondere Beachtung. Sie sind in den Geschäftsprozessen verankert; unter anderem in der Erarbeitung, Diskussion und Umsetzung von Investitionsanträgen.

Rentabilität vor Wachstum

Rentabilität ist die Basis für die langfristige Wertschöpfung für Share- und Stakeholder. Investitionen in neue Immobilien und Entwicklungsprojekte müssen die Anforderungen an die Wertschöpfung und insbesondere Eigenkapitalrentabilität erfüllen. Im Sinne der Unternehmenszielsetzung, im Mehrjahresdurchschnitt eine Eigenkapitalrendite von mindestens 8% zu erreichen, muss in der Regel jede einzelne Akquisition dieser Zielsetzung genügen. Die Ausrichtung auf die Eigenkapitalrentabilität wird zudem durch die vom Unternehmenserfolg abhängige Vergütung der Geschäftsleitung, die unter anderem auch an die Eigenkapitalrentabilität gebunden ist, gefördert. Die langfristige Ausrichtung des Managements auf die Aktionärsinteressen wird zudem durch die Möglichkeit zur Aktienbeteiligung und einer Sperrfrist von fünf Jahren unterstützt. Herausfordernd für Intershop ist, dass die heutige Situation auf dem Immobilienmarkt, gepaart mit der konsequenten Umsetzung der Rentabilitätsanforderungen für Akquisitionen, Käufe von neuen Immobilien schwierig machen. Somit wird das gegenwärtige Marktumfeld primär für Verkäufe genutzt und die Umsetzung von Entwicklungen im eigenen Portfolio vorangetrieben.

Hohe Attraktivität für Investoren

Unternehmenszweck ist die Wertschöpfung mit Immobilienanlagen für die Aktionäre. Intershop ist bestrebt, den Aktionären eine indirekte Immobilienanlage mit einer attraktiven Rentabilität zu bieten und diese primär mittels Dividendenausschüttungen am Erfolg partizipieren zu lassen. Die Unternehmensstrategie basiert auf der Kombination eines ertragsstarken Portfolios von Renditeliegenschaften mit dem Wertschöpfungspotenzial von Entwicklungsliegenschaften. Eine bewusste Steuerung der Risiken auf dem Immobilienmarkt und der Finanzierungsstruktur sind zentrale Säulen in der Umsetzung der Strategie. Intershop hat in den letzten Jahren die angestrebte Eigenkapitalrendite von 8% im Mehrjahresdurchschnitt erreicht. In jedem der letzten zehn Geschäftsjahre wurde eine Eigenkapitalrendite von über 10% erwirtschaftet, wobei der Durchschnittswert 11.6% betrug.

Compliance und Gesellschaft

Für Intershop als börsenkotiertes Unternehmen ist die Einhaltung aller Rechtsvorschriften von grösster Bedeutung. Zudem ist Korruption mit den Zielsetzungen und Wertvorstellungen des Unternehmens nicht vereinbar. Eine unternehmensspezifische Corporate Governance bildet die Basis für die langfristige Unternehmensentwicklung unter Berücksichtigung der Interessen der Stakeholder. Die Umsetzung von Compliance-Themen erfolgt im Unternehmensalltag durch Richtlinien, Weisungen und Schulungen. So existieren bereits seit 2006 Bestimmungen zur Korruptionsbekämpfung und seit 2012 ein Verhaltenskodex. Zudem werden für spezifische Rechtsgebiete wie Umwelt, Altlasten und Bauvorschriften regelmässig externe Spezialisten zugezogen.

Im Jahr 2019, wie in den Vorjahren, gab es keine Bussgelder oder nicht-monetäre Sanktionen aufgrund von Nichteinhaltung von Gesetzen oder Vorschriften. Intershop war auch in keine Verfahren aufgrund wettbewerbswidrigen Verhaltens oder Verstössen gegen das Kartell- und Monopolrecht involviert. Darüber hinaus wurden keine Korruptionsfälle registriert.

Intershop verhält sich politisch neutral und unterstützt deswegen keine politischen Parteien. Zuwendungen an gemeinnützige Organisationen beliefen sich unverändert auf CHF 2'500 im Jahr. Im Berichtsjahr, wie auch im Vorjahr betrieb Intershop kein Sponsoring. Um eigene Interessen besser wahrnehmen zu können, ist Intershop Mitglied im VIS Verband Immobilien Schweiz, Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft SVIT und Hauseigentümergeverband Schweiz sowie einigen kleineren lokalen Verbänden und Vereinen.

Kundenorientierte Leistungen

Agiler Problemlöser mit Fokus auf Wertsteigerungsobjekte

Intershop zeichnet sich durch ein integriertes Geschäftsmodell entlang der gesamten Wertschöpfungskette mit internen Kompetenzen in Asset Management, Property Management, Bau- und Entwicklung und Facility Management aus. Dadurch kann Intershop einerseits agil auf die Bedürfnisse des Mieters eingehen und andererseits mit der Bildung von interdisziplinären Projektteams Wertsteigerungspotenziale bei Akquisitionen sowie bei Entwicklungsprojekten analysieren und erarbeiten. Aufgrund der relativ kleinen Unternehmensgrösse kennt das Management-Team alle Liegenschaften im Detail und bringt Know-how und Erfahrung ein. Durch die lange Betriebszugehörigkeit von vielen Schlüsselmitarbeitern wird die kontinuierliche Umsetzung von Wertsteigerungsprojekten gefördert, was insbesondere für Entwicklungsprojekte mit mehrjähriger Planungs- und Bewilligungsphase relevant ist. Im Geschäftsjahr 2019 wurden verschiedene Entwicklungsprojekte vorangetrieben und bedeutende Meilensteine erreicht. Details sind im Lagebericht (Seiten 10 bis 12) beschrieben.

Ausgeprägte Kundenorientierung und gutes Preis-Leistungs-Verhältnis

Kunden sind private, öffentliche und kommerzielle Mieter in Liegenschaften, private Käufer von Eigentumswohnungen in Promotionsobjekten sowie institutionelle und private Investoren als Käufer von Renditeliegenschaften. Für die Kommunikation mit den Kunden nutzt Intershop verschiedene Instrumente wie Websites, Inserate und Broschüren. Eine zentrale Rolle spielt allerdings der persönliche Kontakt mit dem Kunden, aber auch mit beauftragten Architekten, Planern und Maklern.

Das integrierte Geschäftsmodell mit breiter Inhouse-Kompetenz ermöglicht schnelle Reaktionszeiten in der Vermietung und zeichnet sich durch eine starke Kundenorientierung mit eigenen Property- und Facility Management-Leistungen vor Ort aus. In einzelnen Liegenschaften werden weitergehende Leistungen für Mieter angeboten. Im World Trade Center in Lausanne sind bei-

spielsweise Serviced Offices, Telefon- und Postservice, Sitzungszimmer und Konferenzräume sowie Co-Working-Arbeitsplätze verfügbar. Intershop fokussiert sich in der Vermietung und im Verkauf von Eigentumswohnungen auf das untere und mittlere Preis-Segment. Dabei wird zum Beispiel bei der Erstellung von Eigentumswohnungen durch einen hohen Standardisierungsgrad ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis erreicht. Das Qualitätsmanagement für Entwicklungsprojekte umfasst auch Gesundheits- und Sicherheitsaspekte. Dabei werden die Vorgaben von Bund, Kantonen, Suva, SIA, Feuerpolizei etc. sowie fallweise interne Anforderungen umgesetzt. Zudem wird auf Barrierefreiheit und Aussenraumgestaltung geachtet. Gesundheitsaspekten im Arbeits- und Wohnbereich werden ebenfalls berücksichtigt. Im Jahr 2019, wie in den Vorjahren, gab es keine Verstösse gegen Vorschriften im Zusammenhang mit den Auswirkungen von Produkten und Dienstleistungen auf die Gesundheit und Sicherheit der Kunden.

Pragmatisch gesteuerte Wertschöpfungskette

Schlanke Prozesse mit hoher Inhouse-Kompetenz

Die Organisation von Intershop zeichnet sich dadurch aus, dass die Wertschöpfungskette mit hoher Inhouse-Kompetenz und schlanken Prozessen geführt wird. Mit kurzen Entscheidungswegen bis hin zum Verwaltungsrat wird einerseits ein agiles Agieren am Transaktionsmarkt ermöglicht. Durch das fundierte Fachwissen können andererseits Entwicklungsprojekte, für deren Risikoanalyse und -bewertung interdisziplinäres Handeln erforderlich ist, effizient umgesetzt werden. Die enge Zusammenarbeit von Property Management, Bau- und Entwicklung bis hin zum Facility Management ermöglicht auch schnelle Reaktionszeiten beispielsweise zur Präsentation von kundenspezifischen Lösungen in der Vermietung.

Die effizienten Prozesse und schnellen Entscheidungswege werden durch flache Hierarchien und eine offene Diskussionskultur gelebt. So können beispielsweise Bewirtschafter und Projektleiter an wöchentlichen Sitzungen mit der Geschäftsleitung sowie den Abteilungsleitern Probleme adressieren sowie Ideen und Projekte vorstellen und interdisziplinär diskutieren.

Ein internes Kontrollsystem (IKS) gewährleistet die regelmässige Prüfung der internen Prozesse auf Funktionalität und Effizienz. Daraus resultieren Vorschläge zur Verbesserung der Prozesse, die im Rahmen von Mitarbeiterinformationen und -schulungen umgesetzt werden.

Lieferkette und Beschaffungspraktiken

Der vielfältige Lieferantenkreis einschliesslich der beauftragten Dienstleister und Partner bestimmen einen bedeutenden Teil der von Intershop an die Kunden erbrachten Leistungen. Unter anderem zählen Bauunternehmer, Handwerker, Architekten, Planer, Makler, Bewirtschafter, Versorgungsunternehmen, Gebäudereiniger und Berater dazu. Bei der Auswahl steht neben dem Preis und der Qualität der Leistung auch die Verlässlichkeit sowie die Erfahrung im Zentrum. Weitere Kriterien sind zudem die lokalen Kenntnisse sowie kurze Wege.

Aufgrund des Spektrums des Geschäftsmodells, das von grossen Neubauten und Arealentwicklungen über kleinere Renovationen bis hin zur Vermietung von Bestandsimmobilien reicht, und der geografischen Streuung des Portfolios ist die Steuerung der jeweiligen projekt- und objektbezogenen Lieferketten komplex. Einerseits kommen persönlichen, langjährigen Beziehungen eine grosse Bedeutung zu. Andererseits müssen die Lieferantenauswahl sowie die Lieferkonditionen den strengen Anforderungen eines institutionellen Umfelds genügen. So müssen beispielsweise für Auftragsvergaben über CHF 5'000 in der Regel drei Offerten eingeholt und vorgelegt werden. Intershop ist ausschliesslich in der Schweiz tätig. Damit stammen die involvierten Lieferanten und

Objektintegrierter Umweltschutz

Dienstleister überwiegend aus den jeweiligen geografischen Regionen. 2019 hat Intershop mit etwa 1'500 Lieferanten zusammengearbeitet. Zu den umsatzmässig grössten Lieferanten zählen Generalunternehmer, Planer, Bauunternehmungen, Versorgungswerke und Versicherungen. Von den 50 Lieferanten mit dem grössten Umsatz war nur einer ausserhalb der Schweiz domiziliert.

Objektfokussierte Ressourcenoptimierung

Beim Betrieb von Liegenschaften, aber auch bei neuen Bauvorhaben sowie grösseren Sanierungen und Umbauten, sind die Schonung der natürlichen Ressourcen sowie die Energieeffizienz zentrale Kriterien. Entscheide haben in der Immobilienbranche sehr langfristige Auswirkungen, daher spielen Umweltkriterien in der Immobilienentwicklung besonders bei grösseren Arealen eine bedeutende Rolle. Effiziente Gebäude haben langfristig tiefere Kosten und eine höhere Marktgängigkeit, weil Mieter und Investoren nachhaltige Gebäude nachfragen.

Das Portfolio von Intershop ist heterogen und umfasst von unter Beachtung von Nachhaltigkeitskriterien renovierten Renditeliegenschaften bis zu Entwicklungsarealen mit einer historischen Bausubstanz und einer alten Gebäudetechnik. Deshalb erfolgt die Nachhaltigkeitsbetrachtung und Ressourcenoptimierung objektfokussiert unter Berücksichtigung des Lebenszyklus der Liegenschaften.

Bei Renditeliegenschaften liegt der Fokus auf dem heutigen Betrieb. Das bestehende Portfolio von Renditeliegenschaften wird kontinuierlich auf nachhaltigkeitsbezogene Optimierungsmassnahmen analysiert und im Rahmen von anstehenden Renovationen werden diese unter Berücksichtigung von Nutzung und Lebenszyklus nachhaltig saniert. Zudem ist die Zertifizierung von sanierten oder neu erstellten Immobilien beziehungsweise die Erfüllung von Standards auch ohne Zertifizierung für die langfristige Werthaltigkeit von Bedeutung.

Bei den Entwicklungsliegenschaften, die teilweise vermietet sind, werden ebenfalls nachhaltigkeitsbezogene Optimierungen umgesetzt. Der Hauptfokus bezüglich Nachhaltigkeitsaspekten liegt aber auf Entwicklungsaspekten. Diese sind sehr verschiedenartig und umfassen unter anderem Altlastenentsorgungen, langfristige gesellschaftsrelevante Aspekte von Arealentwicklungen sowie Zertifizierungen von Neubauten.

Während für die Renditeliegenschaften in den nächsten Jahren die Ressourcenoptimierung mit Zielsetzungen und einer Effektivitätsprüfung weiter ausgebaut werden soll, wird für die Entwicklungsliegenschaften an der bewährten Beurteilung der Effektivität auf Basis der individuellen Projekte auf Objektebene festgehalten.

Intershop arbeitet mit erfahrenen externen Partnern zusammen und fördert durch Aus- und Weiterbildungen die Kompetenzen der Mitarbeitenden zur Ressourcenoptimierung.

Die 2018 fertiggestellten Eigentumswohnungen des Projekts «eden7» wurden im Minergie-Standard erstellt. Die umfassend sanierte Liegenschaft an der Edenstrasse 20 in Zürich wurde 2018 mit der höchstmöglichen Auszeichnung «LEED Platinum» (Leadership in Energy and Environment Design) zertifiziert. Auch für die geplanten ca. 80 Eigentumswohnungen in Baden wird ein Minergie-Standard angestrebt. Für die Aufstockung und umfassende Sanierung der Liegenschaft an der Rue de Lausanne in Genf streben wir ein SNBS-Zertifikat (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) in Silber an.

Im Berichtsjahr wurde bei der Liegenschaft Industriepark Oberwinterthur im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung des Areals die unbebaute Landparzelle von ca. 52'000 m² von etwa 8'000 Tonnen belastetem Material befreit, was einem Volumen von 3'980 m³ oder etwa 400 Lastwagenladungen entspricht.

Im Berichtsjahr konnte der Energieverbrauch des analysierten Portfolios (76% der Renditeliegenschaften) um 2.7% reduziert werden. Durch den teilweisen Ersatz von Öl durch Gas als Wärmeenergieträger hat sich die CO₂-Intensität pro m² überproportional um 5.3% vermindert. 2019, wie in den Vorjahren, gab es keine Geldstrafen oder nicht-monetäre Strafen wegen Nichteinhaltung von Umweltgesetzen oder -vorschriften.

Energieverbrauch, Energieproduktion, CO₂-Emissionen und Wasserverbrauch

		2019	2018	in %
Energieverbrauch				
Strom	MWh	5'501	5'412	1.6%
Wärme				
Fernwärme	MWh	4'955	4'962	-0.1%
Gas	MWh	17'787	16'623	7.0%
Öl	MWh	6'724	8'927	-24.7%
Total	MWh	34'967	35'924	-2.7%
Stromintensität	kwh/m ²	17	17	1.5%
Wärmeintensität	kwh/m ²	93	96	-3.5%
Energieintensität	kwh/m²	110	113	-2.8%
CO₂-Emissionen				
Gas	t CO ₂ e	4'057	3'791	
Öl	t CO ₂ e	2'004	2'661	
Total Scope 1	t CO ₂ e	6'061	6'452	
Strom	t CO ₂ e	550	541	
Fernwärme	t CO ₂ e	375	375	
Total Scope 2	t CO ₂ e	925	916	
Total	t CO₂e	6'986	7'369	-5.2%
CO₂-Intensität	k CO₂e/m²	22	23	-5.3%
Wasserverbrauch	m³	228'221	220'565	3.5%
Wasserintensität	m³/m²	0.72	0.70	3.4%
Stromproduktion	MWh	2'591	2'530	2.4%
CO ₂ -Einsparung	t CO ₂ e	259	253	

Datengrundlage

Anzahl Liegenschaften		32	32
Vermietbare Fläche	m ²	316'679	316'358

Grundlage bilden die Renditeliegenschaften, die in beiden Geschäftsjahren im Portfolio waren (like-for-like). Liegenschaften mit Einzelmietern oder Stockwerkeigentümergeinschaften, bei denen Intershop keine operative Kontrolle ausübt, wurden nicht berücksichtigt. Total wurden 76% der Liegenschaften bzw. 76% der vermietbaren Fläche des Gesamtportfolios der Renditeliegenschaften per 31.12.2019 für die Analyse berücksichtigt. Entwicklungsliegenschaften wurden nicht berücksichtigt, da sich diese in der Regel in einer Transformation befinden und der Fokus bezüglich der Nachhaltigkeit auf der Entwicklung und nicht auf dem aktuellen laufenden Betrieb liegt. Für einzelne Liegenschaften basiert die Berechnung des Heizölverbrauchs nicht auf dem Stichtag 31.12.2019, sondern dem letzten Stichtag der Heiz- und Nebenkosten-Abrechnungsperiode. Bei einzelnen Liegenschaften, für die zum Abschlussdatum noch keine Schlussrechnung der Versorgungswerke vorlag, wurden einzelne Werte aufgrund der Vorjahreszahlen geschätzt.

Hohe Eigenverantwortung der Mitarbeitenden

Zentral für den Erfolg des Unternehmens sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Für die Umsetzung der Wertschöpfungsstrategie von Intershop sind qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, unternehmerisches Handeln sowie ein adäquates Risiko- und Kostenbewusstsein von zentraler Bedeutung. Intershop legt grossen Wert auf Eigenverantwortung, um unternehmerisches Handeln zu fördern und die Arbeitszufriedenheit sowie das Engagement der Mitarbeitenden zu erhöhen. Die Eigenverantwortung wird durch eine offene Kommunikations- und Diskussionskultur sowie durch die flache Hierarchie und die überschaubare Unternehmensgrösse gestärkt. Dank des direkten Kontakts der Geschäftsleitung mit den Mitarbeitenden kann aufgrund ihrer Vorschläge und Ideen sowie deren Umsetzung der Grad der Eigenverantwortung regelmässig beurteilt werden.

Im Verhaltenskodex und internen Weisungen ist der Umgang mit und zwischen den Mitarbeitenden geregelt und klargestellt, dass insbesondere die Diskriminierung jeglicher Art weder von den Unternehmenswerten gedeckt ist noch geduldet wird. Die Fluktuationsrate ist historisch tief und betrug für alle Gruppengesellschaften 11% (Vorjahr 15%). 2019 waren zehn Eintritte und acht Austritte zu verzeichnen, davon sieben männlich und drei weiblich bzw. fünf männlich und drei weiblich.

Attraktiver Arbeitgeber mit guten Entwicklungsmöglichkeiten

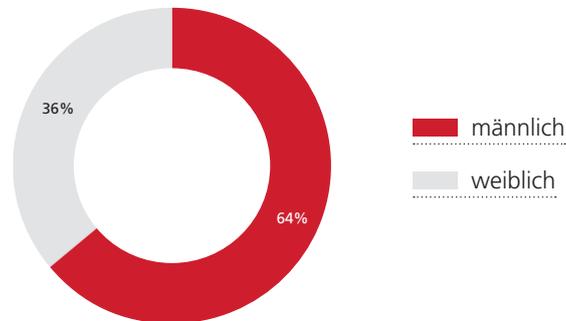
Da die Qualifikation der Mitarbeitenden zu einem wesentlichen Teil den Unternehmenserfolg sicherstellt, wird die Aus- und Weiterbildung besonders gefördert und unterstützt. Im Berichtsjahr haben die Mitarbeiter der Intershop-Gruppe an gesamthaft 207 Tagen (190 Tage) an Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen teilgenommen. Das entspricht durchschnittlich 2.9 Ausbildungstagen (2.7 Tage) pro Mitarbeitenden. Dabei werden neben tageweisen Aus- und Weiterbildungen auch umfassende Ausbildungslehrgänge wie zum Beispiel zur Erlangung des «Fachausweises Immobilienbewirtschaftung» oder eines «Master of Advanced Studies (MAS) in Real Estate» absolviert. Intershop fördert Aus- und Weiterbildung in Form von finanzieller Unterstützung und von zur Verfügung gestellter Zeit. Darüber hinaus bildet Intershop regelmässig Lernende aus. Per 31.12.2019 waren vier Lernende in Ausbildung.

Jährlich findet mit allen Mitarbeitenden ein strukturiertes Mitarbeitergespräch mit dem direkten Vorgesetzten statt, das der gegenseitigen Beurteilung und der Zielfestsetzung dient.

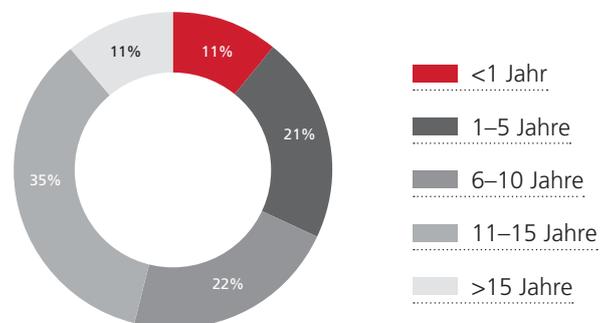
Mitarbeiterstruktur

	31.12.2019	in %	31.12.2018	in %
Beschäftigungsgrad				
vollzeit	52	72%	50	71%
teilzeit	20	28%	20	29%
Total	72		70	
Vollzeitäquivalente	65		64	
Geschlecht				
männlich	46	64%	44	63%
weiblich	26	36%	26	37%
Total	72		70	

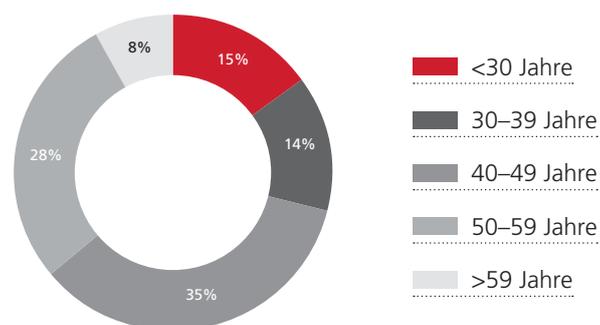
Geschlecht der Mitarbeitenden



Betriebszugehörigkeit der Mitarbeitenden



Altersstruktur der Mitarbeitenden der Gruppe



Über diesen Bericht
(GRI 102-48; 102-49)

Dieser Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI-Standards Option «Kern» erstellt. Ansprechpartner ist der CFO. Intershop berichtet neu jährlich über ihre Nachhaltigkeitsthemen, eine Neudarstellung von Informationen ist in diesem ersten Bericht nicht enthalten. Der Berichtszeitraum ist vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 festgelegt. Intershop hat keine externe Assurance der Informationen und Daten zur Nachhaltigkeitsberichterstattung eingeholt. Der Inhalt dieses Berichts fokussiert sich auf die Themen, die für Intershop oder ihre Stakeholder relevant sind oder wesentliche Auswirkungen auf eine nachhaltige Entwicklung haben. Weitere Informationen sind im Abschnitt «Nachhaltigkeit und wesentliche Themen» enthalten und können dem GRI Index https://intershop.ch/fileadmin/Daten/PDF/Nachhaltigkeit/GRI_Index/2019_GRI_Inhaltsindex_2019_PXv55.pdf entnommen werden (GRI 102-46).