

Nachhaltigkeits- bericht 2024



«Métiers Vernier», Gewerbeliegenschaft, Baujahr 2024, Foto: Swen Sack

Vorwort	3	Aktionärsbrief
Nachhaltigkeitsverständnis von Intershop	4	Nachhaltigkeitsverständnis
	5	Ökonomischer Rahmen
	5	Unternehmung
	5	Immobilienportfolio
Organisation und ESG-Implementierung	6	ESG-Integrationsmodell
Die wesentlichen Themen von Intershop	7	Doppelte Wesentlichkeitsanalyse
	7	Themen mit geringerer Bedeutung auf und durch die Geschäftstätigkeit
ESG-Fahrplan	8	ESG-Fahrplan
Wesentliche Umweltthemen	12	CO ₂ -Emissionen und Energieeffizienz
	16	Ökologische Baustoffe und Bauweisen
	17	Biodiversität und Grünflächen
Wesentliche soziale Themen	18	Wohlbefinden der Mieterschaft und Zufriedenheit der Käuferschaft
	19	Zufriedenheit und Gesundheit der Mitarbeitenden
	22	Städtebau und Raumentwicklung
Wesentliche Unternehmensführungsthemen	24	ESG-Integration und Unternehmenskultur
	25	Innovationskultur
	25	Ethik, Integrität und Compliance
Klimaberichterstattung nach TCFD	27	Governance
	27	Strategie
	28	Risikomanagement
	29	Physische Risiken
	30	Übergangsrisiken
	31	Regulatorische Veränderungen
Erläuterung zu den Umweltkennzahlen	32	Methodik Umweltkennzahlen
	34	Methodik CO ₂ -Absenkpfad
	35	Weitere Umweltkennzahlen
Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers	37	Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren

Für das abgeschlossene Geschäftsjahr publiziert Intershop den sechsten umfassenden Nachhaltigkeitsbericht nach den GRI¹-Standards. Intershop hat die Integration der Dimensionen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG) in die Geschäftsprozesse weiter vorangetrieben.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden die Nachhaltigkeitsstrategie weiterentwickelt und die bestehende Nachhaltigkeitsrichtlinie aktualisiert. Auf Basis einer doppelten Wesentlichkeitsanalyse wurde ein Fahrplan mit klaren Zielsetzungen und Messgrössen erstellt. Im Berichtsjahr konnten zudem folgende zentrale Fortschritte erzielt werden:

CO₂-Emissionen

- Reduktion der CO₂-Emissionen («Like for Like»/Scope 1+2): 9.7 kg CO₂e/m² (Vorjahr: 10.1 kg CO₂e/m²)

Photovoltaik-Anlagen

- Ausbau PV-Anlagen auf eine Leistung von 3'561 kWp (Vorjahr: 2'821 kWp)

GRESB² Rating

- Verbesserung GRESB Standing Investment: 68 Punkte, Green Star klassifiziert (Testphase Vorjahr: 35 Punkte)

Weiterführung der BREEAM³-Bestandszertifizierungen

Erweiterung zertifizierte Flächen: 110'300 m², 33 % der Renditeliegenschaften (Vorjahr: 41'800 m², 14 % der Renditeliegenschaften)

- Staffelstrasse 8, 10, 12 in Zürich, mit einer Mietfläche von rund 12'600 m²
- Centre St Roch in Yverdon-les-Bains, mit einer Mietfläche von rund 43'100 m²
- Riedmoosstrasse 10, 10a, 12 in Niederwangen, mit einer Mietfläche von rund 12'800 m²

Minergie-Zertifizierungen im Rahmen unserer Bauprojekte

- Chemin de l'Emeraude 10, 22, 24 in Vernier, mit einer Mietfläche von rund 12'500 m²
- Gebäude 730, Else-Züblin-Strasse in Winterthur, mit einer Mietfläche von rund 6'600 m²

Weitere Errungenschaften

- Einführung vom SSREI Portfoliozertifikat über das Gesamtportfolio
- Erstmals durchgeführte Umfrage unter Mietenden eines Teilportfolios ergab hohe Zufriedenheitswerte
- Zum vierten Mal hintereinander als «Great Place to Work» zertifiziert

Der Nachhaltigkeitsbericht ist in zwei Teile gegliedert. Im ersten berichtet Intershop über die strategische Ausrichtung mit den wichtigsten Zielsetzungen im Geschäftsjahr 2024, Messgrössen und umgesetzte Massnahmen. Im separaten Dokument «Zusätzliche Angaben nach GRI 2024» werden allgemeine GRI-Themen sowie die Managementansätze und der GRI-Index aufgeführt.



Ernst Schaufelberger
Präsident des Verwaltungsrats



Simon Haus
Chief Executive Officer

Zürich, 26. Februar 2025

¹ Global Reporting Initiative

² Global Real Estate Sustainability Benchmark

³ Building Research Establishment Environmental Assessment Method

Nachhaltigkeitsverständnis von Intershop

Intershop bekennt sich zu einer Geschäftspolitik, die den langfristigen wirtschaftlichen Erfolg und die ESG-Dimensionen als integralen Bestandteil der Geschäftstätigkeit sieht. Angesichts der Tatsache, dass der Immobiliensektor in der Schweiz etwa ein Drittel der inländischen CO₂-Emissionen verursacht, legt Intershop einen klaren Fokus auf Massnahmen gegen den Klimawandel.

In Übereinstimmung mit dem 1,5-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens und den Zielsetzungen des Bundes möchte Intershop die CO₂-Emissionen im Betrieb bis 2032 halbieren (Basisjahr 2021) und bis 2050 das CO₂-Netto-Null-Ziel erreichen.



Abbildung 1: Nachhaltigkeitsverständnis der Intershop Gruppe

Ökonomischer Rahmen

Intershop ist bestrebt, eine indirekte Immobilienanlage mit attraktiver Rentabilität anzubieten und die Aktionärinnen und Aktionäre mittels Dividendenausschüttungen und Aktienrückkäufen sowie des Anstiegs des Eigenkapitals je Aktie (NAV) am Erfolg partizipieren zu lassen.

Intershop handelt stets innerhalb des ökonomischen Rahmens, der sich aus diesen drei Grundpfeilern des Geschäftsmodells zusammensetzt:

- **Ertragsstarkes Portfolio von Renditeliegenschaften in der Schweiz:** Akquisitionen erfolgen unter Berücksichtigung der hohen Anforderungen an die Eigenkapitalrentabilität. Durch konsequente Leerstandsreduktion und gezielte Investitionen sichert Intershop ein nachhaltig hohes Ertragsniveau. Renditeliegenschaften leisten einen wichtigen Beitrag zur Finanzierung der Ausschüttungen und ermöglichen den Zugang zu Fremdkapital.
- **Wertschöpfungspotenzial von Entwicklungsliegenschaften nutzen:** Der Unternehmenszweck ist eine risikogerechte Wertschöpfung mittels Immobilienanlagen, wobei bei Entwicklungsprojekten durch interdisziplinäre Teams gezielt Potenziale identifiziert und konsequent ausgeschöpft werden. Entwicklungsprojekte leisten einen wichtigen Beitrag zur Eigenkapitalrendite.
- **Realisieren von Wertschöpfung durch Verkauf / Promotion:** Intershop realisiert Gewinne durch den Verkauf von Liegenschaften, sobald die Entwicklung abgeschlossen wurde. Eine vom Erfolg abhängige Vergütung der Geschäftsleitung, die unter anderem an die Eigenkapitalrentabilität gebunden ist, unterstützt diese Zielsetzung auf der Ebene Management.

Unternehmung

Das Engagement für die Nachhaltigkeit beginnt auf Unternehmensebene, wo die Grundlagen geschaffen werden, ESG-Bestrebungen in die Geschäftstätigkeit zu integrieren. Folgende Grundsätze stehen für die Erreichung eines wirtschaftlichen Erfolgs in Kombination mit den ESG-Dimensionen:

- Intershop steht für zukunftsweisende Lösungen für anspruchsvolle Liegenschaften.
- Intershop fokussiert auf die Dekarbonisierung der Immobilien- und Bauwirtschaft.
- Intershop fokussiert auf eine nachhaltig gebaute Umwelt.
- Intershop stellt attraktive Lebens-, Arbeits- und Begegnungsräume zur Verfügung.

Bei der Umsetzung dieser Grundsätze legt Intershop Wert auf einen transparenten und offenen Austausch bei der internen Kommunikation und der externen Berichterstattung. Intershop ist bestrebt, Nachhaltigkeit in allen Aspekten der Geschäftstätigkeit zu berücksichtigen.

Immobilienportfolio

Das Liegenschaftsportfolio umfasst Rendite- und Entwicklungsliegenschaften. Über das gesamte Portfolio hinweg werden die Zielsetzungen des CO₂-Absenkpfeils konsequent umgesetzt. Die Massnahmen werden je nach Kategorie der Liegenschaften definiert und in der jeweiligen Liegenschaftsstrategie festgehalten.

Intershop unterscheidet im Portfolio zwischen Investitionen in den Immobilienbestand und solchen im Rahmen der Entwicklungstätigkeit. Unter Investitionen in den Bestand fallen Instandsetzung und Instandhaltung von Bestandsliegenschaften. Unter Entwicklungstätigkeit fallen Investitionen, die zur Transformation von Liegenschaften oder kompletten Neubauten führen.

Investitionen in den Bestand

Bei Investitionen in das Bestandsportfolio legt Intershop den Fokus auf den Ausbau erneuerbarer Energieträger und die gezielte Steigerung der Energieeffizienz. Dabei achtet Intershop darauf, die technischen Anlagen zu optimieren und dadurch vorzeitige Ausserbetriebsetzungen zu vermeiden. Zudem testet Intershop innovative Ansätze innerhalb des Gebäudebestands, entwickelt diese kontinuierlich weiter und lässt die Erfahrungen in die Entwicklungsprojekte einfließen. Der Erfolg der Massnahmen wird anhand der jährlichen Reduktion des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen pro Quadratmeter gemessen. Weiter strebt Intershop die Zertifizierung der Renditeliegenschaften an. Im Rahmen der Zertifizierung können zusätzliche ESG-Potenziale identifiziert und konkrete Verbesserungen angegangen werden.

Entwicklungstätigkeit

In der Entwicklungstätigkeit agiert Intershop als wirkungsorientierter Investor, indem neben der Erreichung der Renditeerwartungen auch messbare Mehrwerte für die Nachhaltigkeit geschaffen werden. Mittels gezielter Entwicklungsstrategien werden unter anderem auch energieintensive Liegenschaften in energieeffiziente und emissionsarme Liegenschaften transformiert. Damit leistet Intershop einen aktiven Beitrag zur Dekarbonisierung des energieintensiven Gebäudebestands in der Schweiz. Die Ambition ist, mittels dieser Investitionen neben ökonomischen und ökologischen auch soziale Werte zu schaffen, damit hochwertige und zugleich bezahlbare Lebens-, Arbeits- und Begegnungsräume geschaffen werden.

Organisation und ESG-Implementierung

ESG-Integrationsmodell

Das nachstehend abgebildete Intershop ESG-Integrationsmodell veranschaulicht, wie die ESG-Dimensionen in die Geschäftsprozesse und entlang der Wertschöpfungskette eingebunden werden.

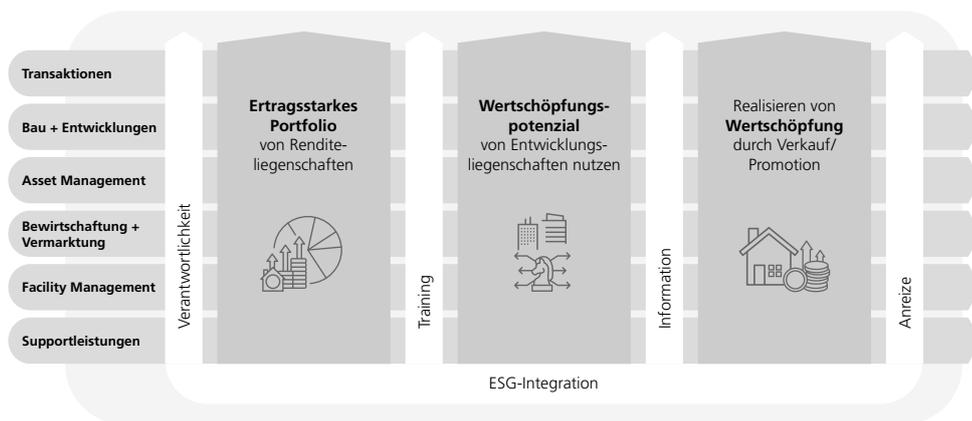


Abbildung 2: Integration von ESG in die Geschäftsprozesse bei Intershop

Die ESG-Dimensionen werden vertikal in die Geschäftsprozesse integriert. Horizontal sind die verschiedenen Bereiche von Intershop dargestellt. Die internen Kompetenzen umfassen die wichtigsten Dienstleistungen vom Erwerb bis zum Unterhalt der Liegenschaften. Im Zentrum stehen die drei Säulen der Geschäftstätigkeit gemäss Kapitel «Ökonomischer Rahmen».

Die Integration respektive Umsetzung der ESG-Dimensionen erfolgt über folgende Interventionen:

- **Verantwortlichkeit:** Innerhalb der Organisation bestehen klare Verantwortlichkeiten für die Integration der ESG-Dimensionen in die organisatorischen Einheiten und die entsprechenden Prozesse.
- **Training:** Regelmässige interne Nachhaltigkeitsschulungen gewährleisten den Wissenstransfer zu relevanten und aktuellen ESG-Themen. Dieses Wissen bildet die Grundlage für das nachhaltige Handeln und fundierte Entscheidungen.
- **Information:** Über den Zugang zu ESG-Daten, Key Performance Indicators (KPI) und Analysen werden die Grundlagen für fundierte strategische und operative Entscheidungen zur Verfügung gestellt.
- **Anreize:** ESG als Bestandteil des Bonus-Vergütungsmodells für die Geschäftsleitung schafft zusätzliche Motivation, die gesetzten Zielsetzungen zu erreichen. Dabei werden sowohl kurzfristige Ergebnisse als auch langfristige Fortschritte im Sinne einer nachhaltigen Unternehmensentwicklung berücksichtigt.

Die wesentlichen Themen bei Intershop

Doppelte Wesentlichkeitsanalyse

Intershop hat mittels doppelter Wesentlichkeitsanalyse (siehe Abbildung 3 unten) die zentralen ESG-Themen definiert. Die Ergebnisse wurden vom Verwaltungsrat genehmigt und dienen als Grundlage für die Nachhaltigkeitsstrategie.

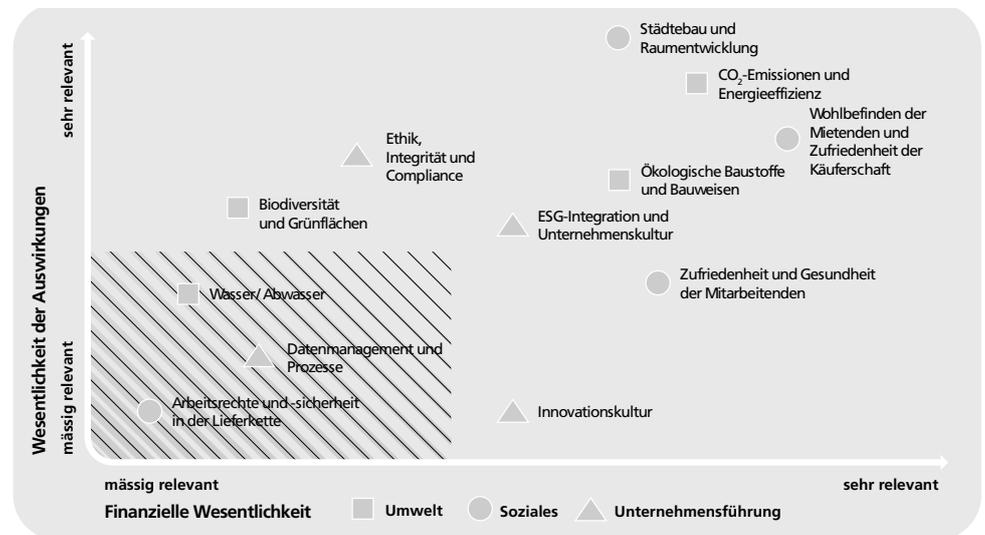


Abbildung 3: Resultat der im Sommer 2024 von Intershop durchgeführten doppelten Wesentlichkeitsanalyse.

Themen mit geringerer Bedeutung auf und durch die Geschäftstätigkeit

Einige Themen sind von geringerer Relevanz in Bezug auf die Geschäftstätigkeit von Intershop und werden daher nicht priorisiert. Dennoch nimmt Intershop bei diesen Themen eine aktive Rolle ein, um einen positiven Beitrag zu leisten:

- **Wasser und Abwasser:** Intershop setzt Massnahmen um, die einen effizienten Wasserkonsum ermöglichen.
- **Datenmanagement und Prozesse:** Intershop fördert die Digitalisierung im Unternehmen, um die Effizienz und Transparenz zu steigern.
- **Arbeitsrechte und -sicherheit:** Die Einhaltung von geltendem Arbeitsrecht sowie die Sicherstellung der Arbeitssicherheit sind selbstverständlich und fest in den Geschäftsprozessen und Richtlinien verankert.

ESG-Fahrplan

Der nachfolgende Fahrplan gibt anhand der neun identifizierten wesentlichen Themen einen Überblick über die Stossrichtungen, Zielsetzungen und Messgrößen. Zudem werden die Fortschritte im Jahr 2024 dargestellt und ein Ausblick auf die anstehenden Massnahmen für 2025 gegeben. Weitere Details zu den Errungenschaften im Jahr 2024 finden sich in den Folgekapiteln.

	Wesentliche Themen und Grundsätze bei Intershop	Unsere Zielsetzung	Messgrößen
Umwelt	CO₂-Emissionen und Energieeffizienz Wir bekennen uns zu den Klimazielen des Bundes zur Erreichung der CO ₂ -Neutralität bis 2050. Unsere Priorität liegt auf Massnahmen zur Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energieträger sowie der Förderung der Stromproduktion durch Photovoltaik im Portfolio. Durch die Überwachung des Energie- und Wasserverbrauchs können gezielt Massnahmen zur Effizienzsteigerung identifiziert und Optimierungen geplant und umgesetzt werden.	Einhalten des CO₂-Absenkpfad: Reduktion der CO ₂ -Emissionen im Betrieb bis 2032 um 50 % gegenüber 2021 und bis 2050 auf Netto-Null	– CO ₂ -Einsparung kg CO ₂ e/m ² im 2032 im Portfolio gegenüber 2021 (in %)
		Einführen Energiecontrolling und Betriebsoptimierungen: Implementieren eines Energiemanagementsystems für das gesamte Portfolio und durchführen von Betriebsoptimierungen bei sämtlichen Renditeliegenschaften	– %-Anteil implementierter Liegenschaften – %-Anteil umgesetzter Betriebsoptimierungen im Renditeportfolio
		Ausbau der Photovoltaikanlagen: Ausgehend von einer Potenzialanalyse des Bestandsportfolios wird der Ausbau von PV-Anlagen definiert.	– Gesamtleistung der Photovoltaikanlagen in kWp – %-Anteil der Liegenschaften mit abgeschlossener Potenzialanalyse
	Ökologische Baustoffe und Bauweisen Wir achten auf ressourcen- und umweltschonendes Bauen unter Berücksichtigung der gesamten Lebenszykluskosten der Liegenschaften und sind bestrebt, auch die graue Energie in die Betrachtungen einzubeziehen. Unsere Bau- und Entwicklungsprojekte zeichnen sich durch hohe Nutzungsflexibilität aus und integrieren, wo möglich, Prinzipien der Kreislaufwirtschaft.	Graue Energie und Kreislaufwirtschaft: Bei zwei Entwicklungsprojekten werden der Circularity Index Construction (CIC) und die grauen Treibhausgasemissionen ausgewiesen.	Ausweisen der Kennzahlen bei zwei Projekten: – CIC in Prozent der Gesamtmasse – Graue Treibhausgasemissionen in kg CO ₂ /(a*m ² EBF)
	Biodiversität und Grünflächen Wir prüfen bei sämtlichen Projekten Verbesserungsmöglichkeiten mit einem positiven Einfluss auf die Biodiversität und untersuchen bei Renditeliegenschaften das vorhandene Potenzial an Flora und Fauna.	Zertifizierungsstrategie Bauprojekte / Entwicklungen: Alle Entwicklungsprojekte mit Neubaucharakter erhalten ein Nachhaltigkeitszertifikat.	– Anteil laufender Entwicklungen mit Nachhaltigkeitszertifizierung (in %)
	Biodiversität in Projekten: Bei sämtlichen Projekten mit Einflussbereich auf die Umgebung oder Dach- und Fassadenflächen werden Massnahmen zur Verbesserung der Situation der Flora und Fauna geprüft und, wo ökonomisch vertretbar, umgesetzt.	– Anzahl umgesetzte Projekte mit einem positiven Einfluss auf die Biodiversität	
	Biodiversität im Bestand: Die Biodiversität im Renditeportfolio wird durch fortlaufende Sensibilisierung der Mitarbeitenden gefördert und vorhandene Quick-Wins werden umgesetzt.	– Entwickeln eines Leitfadens «Biodiversität im Betrieb» zur Wissensvermittlung und Sensibilisierung	

Zielerreichung	Entwicklung 2024	Status	Massnahmen 2025
2032 2050	– Absehbare Einsparung von 63 % gegenüber dem Jahr 2021 im Jahr 2032 – Umsetzen weiterer Massnahmen zur Senkung der CO ₂ -Emissionen bis 2050	● auf Kurs	– Heizungsersatz Airport Business Center in Belp – Heizungsersatz Uetlibergstrasse 124/130–134 in Zürich – Fortlaufende Präzisierungen des CO ₂ -Absenkpfeils
2025 2027	Grundlagen wurden geschaffen, um das Projekt 2025 zu lancieren.	n/a	– Integrieren eines Energiemanagementsystems im Portfolio – Punktuelle Installation automatisierter Energiedatenübermittlung – Aufbau/Schulung internes FM-Team zur Umsetzung von Betriebsoptimierungen
Laufend 2025	Inbetriebnahme PV-Anlagen 2024: – Winterthur, Else-Züblin-Strasse, Gebäude 730: 190 kWp – Vernier, «Métiers Vernier», Chemin de l’Emeraude 10, 22: 400 kWp – Lausanne, «Bloom», Avenue Gratta-Paille 1–2: 50 kWp – Basel, Lehenmattstrasse 260: 100 kWp – Gesamtleistung der PV-Anlagen über das Portfolio: 3’561 kWp	● auf Kurs	Im Jahr 2025 soll eine detaillierte Potenzialanalyse der Dachflächen und ein einheitliches Betriebskonzept über das gesamte Portfolio erstellt werden.
2025	Beitrittsantrag Charta Kreislauforientiertes Bauen bewilligt; offizielle Teilnahme im Q1 2025	● auf Kurs	Zwei Projekte werden nach dem Circularity Index Construction und den grauen Treibhausgasemissionen bewertet. Darauf aufbauend werden Massnahmen und Ziele für künftige Projekte definiert.
Laufend	100% der laufenden Entwicklungen werden zertifiziert.	● auf Kurs	Vorgabe bei anstehenden Entwicklungsprojekten berücksichtigen
Laufend	Das laufende Entwicklungsprojekt «Bloom» in Lausanne hat einen positiven Einfluss auf die Biodiversität.	● auf Kurs	Erarbeiten eines Leitfadens für Bau und Betrieb ist geplant: – Bau: Handlungsempfehlung zur Berücksichtigung der Biodiversitätsthemen in Bauprojekten – Betrieb: Bewirtschaftung und Facility Management (FM) zum Erkennen und Umsetzen objektspezifischer Potenziale zur Förderung von Flora und Fauna
2025	Umsetzung erfolgt 2025.	n/a	

	Wesentliche Themen und Grundsätze bei Intershop	Unsere Zielsetzung	Messgrößen
Soziales	Wohlbefinden der Mieterschaft und Zufriedenheit der Käuferschaft Wir legen grossen Wert auf die Zufriedenheit unserer Mietenden und Käuferinnen und Käufer von Stockwerkeigentum, sind kundennah und entwickeln bei kundenseitigem Interesse gemeinsame Zielsetzungen zum Thema Nachhaltigkeit.	Mietendenumfrage: Bis Ende 2026 sind alle Mietenden befragt. Die Gesamtzufriedenheit der Befragten liegt über der Benchmark der Branche.	– Anteil befragter Mietenden (Basis vermietbare Fläche) im Gesamtportfolio – Gesamtzufriedenheit in % basierend auf der Mietendenumfrage
	Zufriedenheit und Gesundheit der Mitarbeitenden Wir räumen der Zufriedenheit unserer Mitarbeitenden einen hohen Stellenwert ein, unterstützen ihre kontinuierliche Aus- und Weiterbildung und achten auf ihre Gesundheit und Sicherheit.	Mitarbeitendenumfrage: Jährliche Mitarbeitendenumfrage zur Erfassung der Zufriedenheit und Identifikation von Verbesserungsmöglichkeiten, um eine hohe Mitarbeitendenzufriedenheit zu erlangen Gesundheit der Mitarbeitenden: Jährliche Erfassung von Kennwerten zur Messung der Mitarbeitendengesundheit und ergreifen von Massnahmen zu deren Bewahrung	– Umgesetzte Umfrage der Mitarbeitenden – Messung der Anzahl Krankheitstage und des Feriensaldenbezugs
	Städtebau und Raumentwicklung Wir gestalten hochwertige Arbeits-, Begegnungs- und Lebensräume, die unseren Stakeholdern zugutekommen, die Gemeinschaft stärken und soziale Interaktion fördern.	Förderung der Mitarbeitenden: Mitarbeitende haben im Jahr mindestens 3 Aus- und Weiterbildungstage besucht. Mehrwert an die lokale Gemeinschaft: Bei Entwicklungsprojekten leistet Intershop einen Beitrag zur lokalen Gemeinschaft und trägt zu einer lebenswerten Umgebung bei.	– Weiterbildungstage pro Vollzeitstelle – Projektspezifische Massnahmen
	ESG Integration und Unternehmenskultur Wir stärken und schulen intern das Nachhaltigkeitsverständnis und fördern einen umweltbewussten Umgang im Unternehmen. Wir fördern die Datentransparenz und das Verständnis unserer Liegenschaften durch die Umsetzung von Portfoliozertifikaten sowie objektspezifischer Bestandszertifikate und streben eine kontinuierliche Verbesserung in Bezug auf ESG-Aspekte an.	Nachhaltigkeitsschulungen: Jährliche Umsetzung einer Nachhaltigkeitsschulung für alle Mitarbeitenden Portfoliozertifizierung: Implementierung des SSREI-Portfoliozertifikats über das Gesamtportfolio und Ableitung von Verbesserungsmaßnahmen Bestandszertifizierungen: 50 % der Renditeliegenschaften sind zertifiziert.	– Anzahl durchgeführter Mitarbeiterschulungen – %-Anteil der zertifizierten Flächen in m ² am Gesamtportfolio – Anzahl umgesetzter Massnahmen – %-Anteil der Flächen mit Bestandszertifikat in m ² am Renditeportfolio
	Innovationskultur Wir fördern Innovation durch interdisziplinäre Zusammenarbeit und testen neue Ansätze im Portfolio.	Innovationsprojekte: Mindestens ein umgesetztes Projekt im laufenden Geschäftsjahr aus den Bereichen: – Digitalisierung der Geschäftsprozesse – Dekarbonisierung im Portfolio durch innovative Ansätze – Zeitgemässe Bewirtschaftung der Liegenschaften	– Anzahl umgesetzter Massnahmen
Governance	Ethik, Integrität und Compliance Wir legen Wert auf einen fairen und respektvollen Umgang und fördern die Vielfalt und Chancengleichheit.	Diversität und Gleichbehandlung: Förderung einer vielfältigen und inklusiven Unternehmenskultur mit gleichen Chancen für alle Mitarbeitenden unabhängig von Geschlecht, ethnischer Herkunft, Alter, Religion, Behinderung oder sexueller Orientierung.	– Lohngleichheit bei den Mitarbeitenden
	Wir haben das Thema Nachhaltigkeit auf Stufe der Geschäftsleitung verankert und setzen auf ein Vergütungssystem, das an die ESG-Zielerreichung geknüpft ist. Wir agieren wertebasiert, übernehmen unternehmerische Verantwortung für unser Handeln, und halten die geltenden Rechtsvorschriften ein. Wir sind politisch neutral und unterstützen keine politischen Parteien.	ESG-Vergütung: Nachhaltigkeitsrelevante Kriterien werden bei der Bonusvergütung der Geschäftsleitung berücksichtigt. Compliance Management: Einhaltung aller gesetzlicher Vorgaben, regulatorische Anforderungen und internen Richtlinien	– Ausweisen der ESG-Zielerreichung im Vergütungsbericht – Keine Verstösse gegen die geltenden Vorgaben, Bestimmungen und Gesetze

Zielerreichung	Entwicklung 2024	Status	Massnahmen 2025
2026	<ul style="list-style-type: none"> – 40 % vom Gesamtportfolio wurden befragt. – Die Gesamtzufriedenheit beläuft sich auf einen Wert von über 90 %. 	● auf Kurs	– Weiterführung der Umfrage bei Mietenden
Jährlich	Die Mitarbeitendenumfrage wurde erfolgreich durchgeführt und mit der «Great-Place-to-Work»-Zertifizierung ausgezeichnet.	● auf Kurs	– Identifikation und Umsetzung von Verbesserungsmaßnahmen anhand der Mitarbeitendenumfrage
Jährlich	Die Abwesenheitstage infolge von Krankheit und Unfall sind angestiegen.	● auf Kurs	– Überprüfung von weiteren Präventionsmassnahmen
Jährlich	Weiterbildungstage je FTE: 3.7	● auf Kurs	<ul style="list-style-type: none"> – Weiterführung der internen Schulungen – Fördern von Mitarbeitenden bei Weiterbildungen
Laufend	<ul style="list-style-type: none"> – Projekt «Métiers Vernier» mit qualitativ hochwertigen Arbeitsräumen von über 12'500 m² – Projekt «Lehenmatt Ensemble» in Basel mit Flächen für die Quartiersversorgung und einem vielseitigen Angebot 	● auf Kurs	– Entwicklungsprojekte werden, wo möglich und sinnvoll, nach partizipativen Prozessen entwickelt und gewonnene Erkenntnisse fliessen in die Planung und Umsetzung ein.
Jährlich	Es wurden zwei Nachhaltigkeitsschulungen durchgeführt.	● auf Kurs	– Fortführen der Nachhaltigkeitsschulungen
Laufend	100 % des Intershop-Portfolios sind im SSREI erfasst. Verifizierung erfolgt im Q1 2025.	● auf Kurs	– Ergebnisse bewerten, Massnahmen eruieren und in die Objektstrategie integrieren
2026	33 % der Renditeliegenschaften sind zertifiziert (Vorjahr 14 %).	● auf Kurs	– Fortführen der BREEAM-Zertifizierungen bei weiteren Objekten
Laufend	<ul style="list-style-type: none"> – Einführung des Bauadministrations-Programmes PROVIS – Einführung von immopac zur effizienten Bewirtschaftung unseres Portfolios 	● auf Kurs	<ul style="list-style-type: none"> – Vereinheitlichung der IT-Infrastruktur sowohl Soft- als auch Hardware über die gesamte Intershop Gruppe mit allen Tochtergesellschaften – Beschleunigung von Planungsprozessen
Laufend	Im laufenden Berichtsjahr wurde intern eine Lohngleichheitsanalyse durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in der Geschäftsleitung diskutiert und ein Vorgehen wurde definiert.	● auf Kurs	– Vereinheitlichung der Arbeitsverträge und Erstellung eines Personalreglementes über die gesamte Intershop Gruppe mit allen Tochtergesellschaften
Jährlich	Umsetzung erfolgt 2025.	n/a	– Anwendung neues Vergütungsmodell für Geschäftsleitung mit ESG-Kriterien
Laufend	<ul style="list-style-type: none"> – Keine Bussgelder/nicht-monetäre Sanktionen wegen Gesetzes- oder Vorschriftenverstössen – Keine Verfahren wegen wettbewerbswidrigen Verhaltens/ Verstösse gegen das Kartell- und Monopolrecht – Keine registrierten Korruptionfälle – Keine bekannten Verstösse gegen Datenschutz/-sicherheit – Keine internen oder externen Interessenkonflikte gemeldet 	● auf Kurs	<ul style="list-style-type: none"> – Weiterführung der bisherigen Sensibilisierungsmassnahmen der Mitarbeitenden – Ausrollen der neuen Kompetenzordnung mit klar definierten Vorgaben zum Vergabeprozess von externen Aufträgen

Wesentliche Umweltthemen

Intershop leistet durch klare Klimaziele und gezielte Massnahmen einen aktiven Beitrag zur Reduktion der CO₂-Emissionen und sichert so langfristig den Werterhalt des Portfolios. Ökologische Aspekte werden bei den Bau- und Entwicklungsprojekten gezielt berücksichtigt. Weiter sind der Erhalt und die Förderung der Biodiversität wichtig.

Im Kapitel «Klimaberichterstattung nach TCFD» zeigt Intershop, wie klimabedingte Risiken bewertet, gesteuert und die Auswirkungen des Klimawandels auf die Liegenschaften analysiert werden.

CO₂-Emissionen und Energieeffizienz

Im Einklang mit den Klimazielen des Bundes reduziert Intershop die CO₂-Emissionen im Portfolio, setzt auf den Ausbau erneuerbarer Energien und fördert Energieeffizienzmassnahmen im Renditeportfolio.

Absenkpfad

Zur Messung der Zielerreichung werden seit 2021 das Gesamtportfolio in einem CO₂-Absenkpfad abgebildet und die CO₂-Emissionen fortlaufend analysiert. Der Absenkpfad gemäss Abbildung 4 bildet die realistische CO₂-Reduktion auf Portfolioebene ab. Der Absenkpfad bezieht sich auf die Scope-1- und Scope-2-Emissionen aus dem Betrieb der Liegenschaften, da diese der operativen Kontrolle durch Intershop als Eigentümerin unterliegen. Als Vergleichswert wird der Scope-3-Anteil, das heisst mit Mieterstrom und Scope-3-Emissionen aus Energieträgern, ausgewiesen. Weitere Scope-3-Emissionen, die beispielsweise bei der Herstellung der verwendeten Baustoffe sowie im Bauprozess entstehen, sind dabei nicht berücksichtigt. Im Kapitel «Methodik CO₂-Absenkpfad» sind weiterführende Informationen zur Methodik und Datenbasis des CO₂-Absenkpfads enthalten.

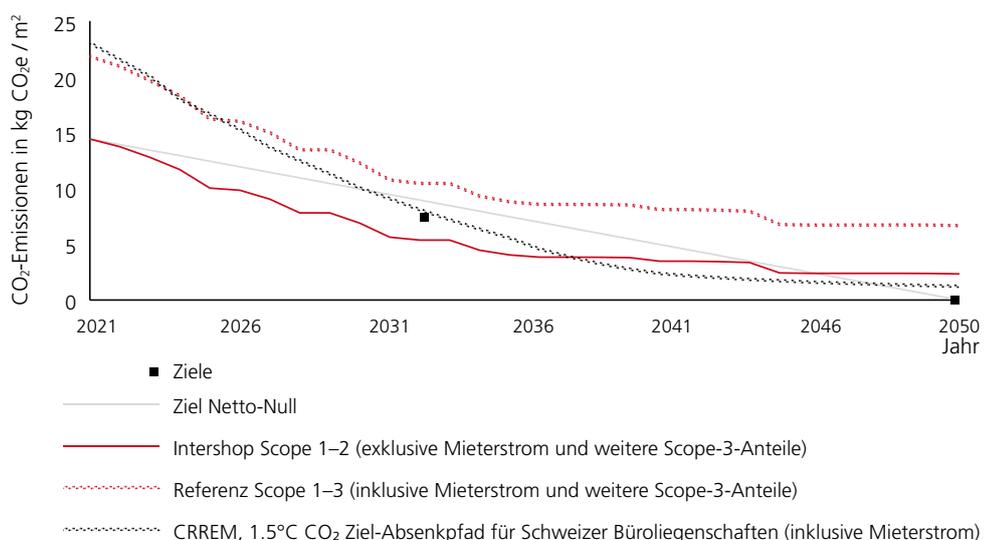


Abbildung 4: Absenkpfad Intershop

Intershop kann die CO₂-Emissionen im geplanten Umfang senken. Das Halbierungsziel 2032 beträgt aktuell 7.2 kg CO₂e/m². Dieses Ziel wird mit einem voraussichtlichen Wert von 5.4 kg CO₂e/m² im Jahr 2032 erreicht.

Für die diesjährige Aktualisierung des Absenkpfeils sind zusätzliche Energiebezugsflächen erfasst worden. Weiter fand eine Präzisierung der Messdaten von einzelnen Liegenschaften statt. Eingeflossen sind auch Liegenschaftsverkäufe und Mutationen von energetisch relevanten Massnahmen in Übereinstimmung mit der aktuellen Investitionsplanung.

Der Heizenergieträgerersatz der Liegenschaften Talstrasse 35–37, Pfäffikon (von Gas auf Fernwärme), und Sihlquai 253–259, Zürich (von Öl auf Fernwärme), tragen 2024 massgeblich zur Senkung der CO₂-Emissionen bei. Besonders positiv auf die CO₂-Bilanz wirkt sich die Umstellung der Gasheizung auf Fernwärme im Entwicklungsprojekt «Bloom» aus. Durch den Wechsel konnten im Berichtsjahr knapp 100 TCO₂e eingespart werden.

Für die Zielerreichung steht vor allem der Ersatz von fossilen Heizsystemen durch erneuerbare Energieträger im Fokus. Folgende Tabelle gibt einen Überblick über geplante Heizungsersatzprojekte innerhalb der nächsten drei Jahren:

Jahr ¹	Liegenschaft	Ort	Heizung heute	Heizungsersatz geplant	CO ₂ -Einsparung ² (Scope 1+2)
2025	Airport Business Center	Belp	Öl-Heizung	Fernwärme	236 TCO ₂ e/ –75 %
	Uetlibergstrasse 124/ 130–134	Zürich	Gas-Heizung	Wärmepumpe	293 TCO ₂ e/ –70 % ³
2027	Oststrasse 23/25/29+31 Schlösslistrasse 20	St. Gallen	Öl-Heizung	Fernwärme	200 TCO ₂ e/ –70 %
	Staffelstrasse 8, 10, 12	Zürich	Gas-Heizung	Wärmepumpe	154 TCO ₂ e/ –75 %

¹ Das Umsetzungsjahr ist zum Teil abhängig von externen Einflüssen (zum Beispiel Fernwärmenetz-Lieferant). Verzögerungen sind möglich.

² Die ausgewiesenen CO₂-Einsparungen stellen das Einsparpotenzial gemäss CO₂-Absenkpfeildatensatz nach heutigem Wissensstand dar und beziehen sich nur auf den Heizungsersatz.

³ Die Gas-Heizung an der Uetlibergstrasse ist im Berichtsjahr ausgetauscht und läuft über eine Pellet-Notheizung. Daher wird die Einsparung 2024 zu 2025 weniger hoch ausfallen, als die verwendete Referenz zur Gas-Heizung.

Abbildung 5 zeigt die Energieträgeranteile (Endenergie in kWh/m²) im Portfolio von Intershop. Daraus lassen sich folgende Punkte ableiten:

- Durch vorgesehene Effizienzmassnahmen wie beispielsweise die Kellerdeckendämmungen oder die Dach-, Fassaden- und Fenstersanierungen sinkt der Gesamtenergieverbrauch kontinuierlich. Zeitlich werden die Massnahmen objektspezifisch und abhängig vom Zustand des Bauteils, der Objektstrategie und der Liegenschaftsrentabilität umgesetzt.
- Aktuell zeigt sich eine starke Verbesserung der Energieeffizienz bis 2034. Bis 2050 sind weitere Massnahmen zu ergreifen, um das Netto-Null-Ziel zu erreichen.
- Der Anteil an Heizöl wird per 2034 auf null gesenkt. Der künftige Energieträgermix besteht hauptsächlich aus Strom und Fernwärme.

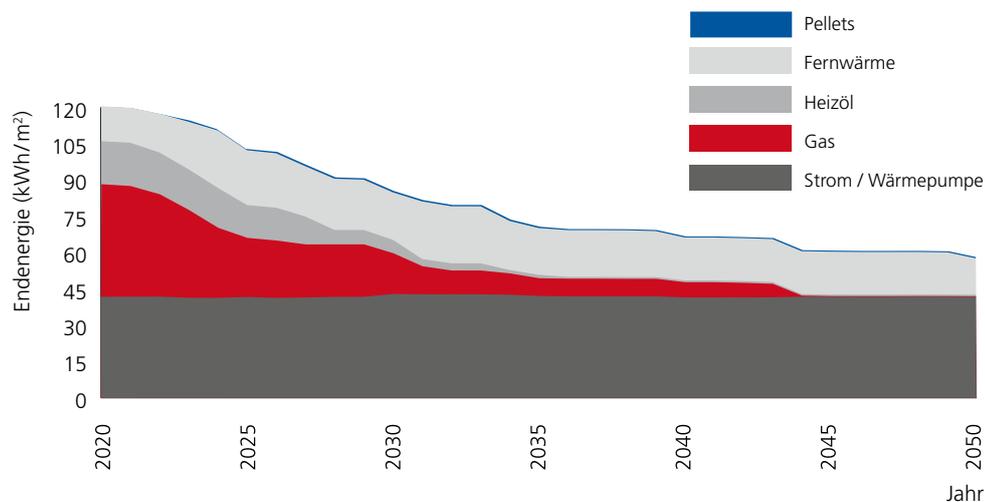


Abbildung 5: Anteile der Energieträger im Intershop-Portfolio bis 2050

Energie- und CO₂-Emissionswerte

Im Berichtsjahr wurde das Monitoring und Reporting von Umweltkennzahlen weiter ausgebaut und verfeinert. Zudem wurden die Energiedaten erneut im Rahmen einer unabhängigen Prüfung durch die PricewaterhouseCoopers AG verifiziert.

Im Jahr 2024 ist der Energieverbrauch des Portfolios «absolut» von 70.0 kWh/m² auf 68.5 kWh/m² gesunken. Im «Like-for-Like»-Vergleich bleibt der Wärmeverbrauch 2024 nach der signifikantesten Einsparung von 2022 auf 2023 auf ähnlichem Niveau. Bei mehreren Liegenschaften hat sich gezeigt, dass insbesondere in der zweiten Jahreshälfte deutlich früher und stärker geheizt werden musste. Da die Energiedaten nicht klimakorrigiert sind, werden solche Effekte nicht berücksichtigt.

Trotz steigendem Wärmeverbrauch konnten die CO₂-Emissionen «Like for Like» um 4.5 % von 10.1 kg CO₂e/m² auf 9.7 kg CO₂e/m² reduziert werden – das entspricht einer Einsparung von über 200 Tonnen CO₂e. Die Reduktion wurde insbesondere durch den Einsatz neuer Heizungen mit erneuerbaren Heizenergieträgern erreicht.

93 % des Strombedarfs und 23 % der Wärmeenergie für das Portfolio werden durch erneuerbare Energieträger gedeckt. Das «Like-for-Like»-Portfolio umfasst ausschliesslich Liegenschaften, die sich sowohl im Berichtsjahr als auch im Vorjahr im Eigentum der Intershop befanden und somit auf vergleichbarer Basis analysiert werden können. Total wurden 100 % der relevanten Liegenschaften per 31. Dezember 2024 in die Analyse einbezogen.

		absolut			«Like for Like»			
		2024	2023	2022	2024	2023	2022	in %
Energieverbrauch								
Strom	MWh	4'952 *	5'424	5'959	4'952	5'051	5'362	-2.0 %
Wärme								
Fernwärme	MWh	9'842 *	9'022	9'679	9'842	8'789	9'629	12.0 %
Gas	MWh	12'565 *	16'135	20'176	12'565	13'569	16'049	-7.4 %
Öl	MWh	6'623 *	7'472	7'206	6'623	7'236	6'961	-8.5 %
Pellets	MWh	1'242 *	519	–	1'242	519	–	
Total	MWh	35'224	38'572	43'021	35'224	35'164	38'001	0.2 %
Stromintensität	kWh/m ²	10.5 *	10.7	11.9	10.5	10.8	11.7	-2.1 %
Wärmeintensität	kWh/m ²	57.9 *	59.3	65.7	57.9	57.7	64.2	0.4 %
Energieintensität	kWh/m²	68.5	70.0	77.6	68.5	68.5	75.9	0.0 %
Anteil erneuerbare Energie								
Strom	in %	93 %	92 %	91 %	93 %	93 %	92 %	
Wärme	in %	23 %	13 %	11 %	23 %	19 %	12 %	
Energie	in %	33 %	24 %	22 %	33 %	30 %	24 %	
CO₂-Emissionen								
Gas	t CO ₂ e	2'255 *	2'891	3'607	2'255	2'426	2'868	
Öl	t CO ₂ e	1'667 *	1'881	1'815	1'667	1'822	1'753	
Pellets	t CO ₂ e	3 *	1	–	3	1	–	
Total Scope 1	t CO ₂ e	3'926	4'774	5'422	3'926	4'249	4'621	
Strom	t CO ₂ e	619 *	678	745	619	631	670	
Fernwärme	t CO ₂ e	449 *	358	413	449	341	410	
Total Scope 2	t CO ₂ e	1'068	1'036	1'158	1'068	972	1'081	
Total	t CO₂e	4'994	5'810	6'580	4'994	5'222	5'702	-4.4 %
CO₂-Intensität	kg CO₂e/m²	9.7 *	10.5	11.8	9.7	10.1	11.4	-4.5 %
Stromproduktion	MWh	3'046 *	2'844	3'030	2'584	2'793	3'030	-7.5 %
CO ₂ -Einsparung	t CO ₂ e	381	355	379	323	349	379	
Datengrundlage								
Anzahl Liegenschaften		34	39	44	34	34	34	
in % des Gesamtportfolios		100	100	100	100	87	77	
Fläche (Energiebezugsfläche)	m ²	522'610	559'341	564'213	522'610	521'749	508'677	

Tabelle 1: Energieverbrauch, Energieproduktion und CO₂-Emissionen

Erläuterungen zur Tabelle 1:

- Die mit * markierten Nachhaltigkeitsindikatoren wurden für das Geschäftsjahr 2024 von der PricewaterhouseCoopers AG geprüft, siehe Bericht mit begrenzter Sicherheit über ausgewählte Nachhaltigkeit ab Seite 37.
- Der Stromverbrauch bezieht sich auf die allgemeinen Gebäudeflächen ohne den spezifischen Verbrauch der Mietenden. Liegenschaften mit Einzelmietenden oder Stockwerkeigentümergeinschaften, bei denen Intershop keine operative Kontrolle ausübt, wurden beim Allgemein-Stromverbrauch nicht berücksichtigt. Die ausgewiesenen absoluten Werte des Vorjahrs weichen von den im Geschäftsbericht 2023 publizierten Werten ab, da die Schätzwerte durch effektive Werte ersetzt und einzelne Datenfehler bereinigt wurden.
- Im Kapitel «Methodik Umweltkennzahlen» sind weiterführende Informationen zur Methodik und den Grundlagen der Tabelle enthalten.
- Weitere Umweltkennzahlen zu Wasserintensität, Abfallmengen und betrieblichen Emissions- und Verbrauchswerten sind im Kapitel «Weitere Umweltkennzahlen» festgehalten.

Ausbau der Photovoltaikanlagen

Für den weiteren Ausbau der Photovoltaikanlagen wird die strategische Ausrichtung der Liegenschaften sowie die Eignung der Dach- und Fassadenflächen hinsichtlich Ausrichtung und Baujahr geprüft.

Im Berichtsjahr konnte Intershop folgende PV-Anlagen erfolgreich in Betrieb nehmen:

- Winterthur, Else-Züblin-Strasse, Gebäude 730: 190 kWp
- Vernier, «Métiers Vernier», Chemin de l’Emeraude 10, 22: 400 kWp
- Lausanne, «Bloom», Avenue Gratta-Paille 1–2 (Gebäude D): 50 kWp
- Basel, Lehenmattstrasse 260: 100 kWp

Dank dieser Projekte konnte die Gesamtleistung der Photovoltaikanlagen im Vergleich zum Vorjahr um über 26 % gesteigert werden. Über das gesamte Portfolio kann eine Leistung von rund 3’561 kWp ausgewiesen werden.

Ein Beispiel für die konsequente Nutzung des vorhandenen Potenzials ist das Gebäude 730 in Winterthur. Mit der Sanierung wurde neben den Dachflächen auch eine optimal nach Süden ausgerichtete, schattenfreie Fassadenfläche mit einer PV-Anlage von rund 100 kWp ausgestattet.

Ökologische Baustoffe und Bauweisen

Ein bedeutender Anteil der CO₂-Emissionen entsteht nicht im Betrieb, sondern bei der Erstellung und beim Rückbau eines Gebäudes. Deshalb fördert Intershop einen ressourcenschonenden und umweltbewussten Umgang mit Materialien und möchte Prinzipien der Kreislaufwirtschaft integrieren. Dazu gehören die Betrachtung des gesamten Lebenszyklus einer Immobilie und Bauweisen mit hoher Nutzungsflexibilität. Um die Ziele zu erreichen und die Fortschritte messbar zu machen, setzt Intershop primär auf die Schweizer Nachhaltigkeitszertifizierungen «Nachhaltiges Bauen Schweiz» (SNBS) und «Minergie». Bei den Sanierungsprojekten wird jeweils abhängig von der Eingriffstiefe eine Zertifizierung geprüft.

Zertifizierungsstrategie Bauprojekte / Entwicklungen

Im laufenden Berichtsjahr wurden der Neubau in Vernier, Chemin de l’Emeraude 10, 22, 24, und das Gebäude 730 im Industriepark Oberwinterthur, mit einem Minergie-Zertifikat ausgestattet. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die abgeschlossenen und zertifizierten Projekte der letzten drei Jahre.

Liegenschaft	Projekt	Energieerzeugung	Zertifikat
Baden, Römerstrasse	Erstellung Eigentumswohnungen	Fernwärme und Photovoltaik	Minergie
Basel, Redingstrasse 10/12/14+20/22/24	Hochhausanbau und Revitalisierung	Fernwärme und Photovoltaik	SNBS ¹⁾
Genf, Rue de Lausanne 42 + 44	Aufstockung und Revitalisierung	Luftwärmepumpe und Photovoltaik	SNBS-Gold
Pfäffikon, Talstrasse 35–37	Revitalisierung	Fernwärme und Photovoltaik	Minergie
Wohlen, Nordstrasse 1	Revitalisierung	Holzpellets	–
Winterthur, Fabrikstrasse 2	Neubau Montagehalle	Fernwärme und Photovoltaik	–
Vernier, Chemin de l’Emeraude 10, 22, 24	Erstellung Gewerbeliegenschaft	Wärmepumpe und Photovoltaik	Minergie
Oberwinterthur, Industriepark	Revitalisierung Gebäude 730	Fernwärme und Photovoltaik	Minergie ²⁾
Basel, Lehenmattstrasse	Neubau Gewerbeliegenschaft	Fernwärme und Photovoltaik	–
Zürich, Sihlquai 253–259	Erneuerung Wärmeerzeugung	Fernwärme	–

Tabelle 2: Abgeschlossene Projekte bei Rendite-, Entwicklungs-, und Promotionsliegenschaften

1) Zertifizierungszusage der Anbauten (Haus Nr. 14/24) erfolgt. Zertifizierung Bestand erfolgt voraussichtlich im ersten Semester 2025.

2) Zertifizierungszusage erhalten. Definitives Zertifikat erfolgt voraussichtlich Mitte 2025.

Im Geschäftsbericht 2024 sind in den Kapiteln «Detailinformationen Renditeliegenschaften» und «Detailinformationen Promotions- und Entwicklungliegenschaften» alle Liegenschaften tabellarisch aufgeführt, inklusive der Angabe vorhandener Zertifizierungen.

Laufende Entwicklungsprojekte

Liegenschaft	Projekt	Energieerzeugung	Zertifikat
Lausanne, «Bloom»	Entwicklungsprojekt/ Revitalisierung	Fernwärme und Photovoltaik	SNBS-Gold, Minergie ¹⁾

Tabelle 3: Laufende Entwicklungsprojekte

1) Provisorische Zertifikate SNBS-Gold und Minergie erhalten

Bei der Neupositionierung des «Bloom» setzt Intershop auf einen ressourcenschonenden Ansatz, indem bestehende Gebäudestrukturen weitestgehend erhalten werden. Dadurch kann ein substanzieller Anteil an grauer Energie eingespart werden. Die offenen und nutzungsflexiblen Raumstrukturen ermöglichen spezifische Ausbauwünsche für die unterschiedlichen Bedürfnisse der Mietenden. Die Planung erfolgte unter Berücksichtigung der SNBS-Anforderungen. Die provisorischen Zertifikate SNBS-Gold und Minergie wurden bereits ausgestellt.

Biodiversität und Grünflächen

Die Bautätigkeit von Intershop hat einen wesentlichen Einfluss auf die Biodiversität und Grünflächen. Darum werden Potenziale im Renditeportfolio zur Förderung von Flora und Fauna identifiziert und die Beteiligten durch Wissensvermittlung sensibilisiert.

Zwei Liegenschaften befinden sich in direkter Nachbarschaft zu Schutzgebieten. Diese werden durch die Liegenschaften nicht direkt tangiert und es besteht keine Gefährdung geschützter Arten. Im Rahmen der objektspezifischen Beurteilung wird zusammen mit dem Facility

Management dieser Umstand berücksichtigt und sichergestellt, dass auch künftig keine negative Beeinflussung erfolgt. Im Weiteren wird das Facility Management sensibilisiert, dass im Rahmen der betrieblichen Abläufe keine schädlichen Substanzen in den Lebensraum gelangen.

Wesentliche soziale Themen

Das Handeln von Intershop zielt darauf ab, nicht nur ökologische Mehrwerte zu bewirken, sondern auch soziale Aspekte zu stärken und positive Auswirkungen für unsere Anspruchsgruppen zu schaffen.

Wohlbefinden der Mieterschaft und Zufriedenheit der Käuferschaft

Das Wohlbefinden der Mieterschaft hat eine hohe Priorität. Deshalb legt Intershop grossen Wert auf eine hohe Dienstleistungsqualität. Diese wird durch eine gute Erreichbarkeit, enge Kundenbetreuung und eine ausgeprägte Objektnähe mittels Mitarbeitenden vor Ort gewährleistet.

Ein wesentlicher Erfolgsfaktor ist das Geschäftsmodell mit umfassenden internen Kompetenzen unter anderem in den Bereichen Asset-, Property- und Facility-Management. Das Geschäftsmodell ermöglicht eine schnelle und kompetente Bearbeitung von Kundenanliegen. Dadurch wurden Intershop in der letzten Umfrage bei Mietenden eine gute Erreichbarkeit und kurze Reaktionszeiten attestiert.

Wohlbefinden der Mietenden

Mit allen Mietenden, die eine Jahresmiete über CHF 150'000 entrichten, werden einmal jährlich persönliche Gespräche zur Kundenzufriedenheit geführt. Damit werden Mietende mit einem Anteil von 61 % am gesamten Jahresmietertrag über persönliche Feedbackgespräche abgeholt. Zusätzlich ist im Berichtsjahr das erste Mal eine Umfrage bei über einem Drittel der Mietenden durchgeführt worden. Dabei hat Intershop insbesondere bei der Dienstleistungserbringung der Bewirtschaftung und dem Facility Management sehr gute Werte erzielt.

Die Sicherheit und Gesundheit der Mietenden ist ein wichtiger Aspekt. Unabhängig von der Umfrage der Mietenden wurden mit dem Portfoliozertifikat SSREI im Berichtsjahr objektspezifische Aspekte wie die subjektive Sicherheit, Barrierefreiheit, Umgebungsgestaltung, Mobilität, Aufenthaltsqualitäten der Innen- und Aussenräume sowie die Tageslicht- und Luftqualität vom Gesamtportfolio bewertet.

Ausgehend vom Resultat werden Massnahmen geprüft und in der Objektstrategie festgehalten. Weiterführende Informationen zu diesem Thema sind dem Kapitel «ESG-Integration und Unternehmenskultur» auf der Seite 24 zu entnehmen.

Green-Lease-Verträge

Intershop erarbeitet zurzeit die Grundlagen zur Einführung des Green-Lease-Ansatzes. Die Zusammenarbeit mit den Mietenden umfasst regelmässige Überprüfungen der gesetzten Ziele sowie die Einbindung des Facility- und Property-Managements, um eine ganzheitliche und effektive Umsetzung sicherzustellen. Mit diesen Schritten will Intershop einen Beitrag zur ökologischen Verantwortung leisten und die Zusammenarbeit mit den Mietenden stärken.

Community Engagement

Die Giessereihalle, ausgezeichnet mit einem der wichtigsten Gütesiegel der Eventbranche, zählt zu den schönsten und besten Lokalitäten der Schweiz. Diese Ausgangslage nutzt Intershop, um die Gemeinschaft rund um die Halle zu fördern und zu stärken. Durch vielfältige Anlässe werden Begegnungsmöglichkeiten geschaffen, die die Umgebung beleben. Hallenmietende werden nach Möglichkeit eingebunden und profitieren von Spezialkonditionen oder Gratiselassen, was die Verbundenheit zur Liegenschaft und zur lokalen Gemeinschaft stärkt.

Zufriedene Käuferschaft

Private und institutionelle Käuferinnen und Käufer sind eine wichtige Anspruchsgruppe von Intershop. Stockwerkeigentümergeinschaften werden mit interdisziplinären Teams bei der Flächenauswahl sowie beim Ausbau unterstützt. Für institutionelle Käuferinnen und Käufer werden attraktive Liegenschaften geplant und gebaut. Der persönliche Kontakt mit Kundinnen und Kunden sowie die enge Zusammenarbeit mit beauftragten Architekten, Planern und Maklern spielt dabei eine zentrale Rolle.

Zufriedenheit und Gesundheit der Mitarbeitenden

Intershop ist sich bewusst, dass die Mitarbeitenden eine der wichtigsten Ressourcen des Unternehmens sind und ihr Engagement, Wissen und ihre Fähigkeiten den Erfolg und die Qualität der Leistungen massgeblich prägen. Deshalb misst Intershop den Mitarbeitenden einen hohen Stellenwert bei, fördert ihre kontinuierliche Aus- und Weiterbildung und legt besonderen Wert auf ihre Sicherheit und Gesundheit.

Im Geschäftsjahr 2024 hat Intershop zusammen mit einem spezialisierten Unternehmen erneut eine umfassende Mitarbeitendenbefragung durchgeführt. Der Kreis der teilnehmenden Mitarbeitenden umfasste wie im Vorjahr alle Konzerngesellschaften. Insgesamt haben rund 81 % der Mitarbeitenden an der Umfrage teilgenommen. Intershop wurde erneut als «Great Place to Work» ausgezeichnet. Der Net Promotor Score (NPS) zeigt, wie zufrieden die Mitarbeitenden mit dem Unternehmen sind und ob sie es weiterempfehlen würden. Intershop hat einen Wert von 20 erzielt (Skala –100 bis +100).

Die Ergebnisse der Umfrage wurden in der Geschäftsleitung analysiert. Darauf abgestützt sind Massnahmen zur Verbesserung beschlossen worden. Diese werden bereichsspezifisch von den jeweiligen Mitgliedern der Geschäftsleitung umgesetzt und im Laufe des Jahres kontinuierlich überprüft. Die Zielerreichung wird in der jährlichen Mitarbeitendenumfrage bewertet, um Fortschritte messbar zu machen und den Verbesserungsprozess fortzuführen.

Sicherheit- und Gesundheit der Mitarbeitenden

Intershop setzt sich dafür ein, die Sicherheit und Gesundheit der Mitarbeitenden bestmöglich zu gewährleisten. Modern ausgestattete Arbeitsplätze und ein Verpflegungsangebot werden zur Verfügung gestellt. Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz sind integrale Bestandteile der Unternehmenskultur und werden in den einzelnen Bereichen mit Unterstützung von Human Resources umgesetzt.

Für die Büroräumlichkeiten in Zürich liegt ein Arbeitssicherheitskonzept nach EKAS/10 Elemente ASA-Systematik vor. In diesem werden die Sicherheit geprüft und Verbesserungsmaßnahmen identifiziert.

Im Jahr 2024 haben sich die Absenzen aufgrund von Unfall und Krankheit erhöht:

	31.12.2024		31.12.2023	
	Anzahl Tage	Anteil an Gesamtarbeitstagen	Anzahl Tage	Anteil an Gesamtarbeitstagen
Krankheit	492	3.3 %	347	2.2 %
Unfall	150	1.0 %	8	0.1 %
Absenz	642	4.3 %	355	2.3 %
Todesfälle	0		0	

Tabelle 4: Abwesenheitstage und Anzahl Todesfälle

Aus- und Weiterbildung

Im Berichtsjahr nahmen die Mitarbeitenden der Intershop Gruppe insgesamt an 229 Tagen an Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen teil. Gegenüber dem Vorjahr mit 190 Tagen ist dies eine deutliche Steigerung. Der Wert entspricht 3.7 Ausbildungstagen pro Vollzeitangestellte und -angestelltem (Vorjahr: 3.2 Tage). Neben tageweisen Weiterbildungen unterstützt Intershop Ausbildungsprogramme und bietet finanzielle Unterstützung und stellt den Mitarbeitenden Arbeitszeit zur Verfügung.

	31.12.2024		31.12.2023	
	Ausbildung in Tagen	Anteil an Gesamtarbeitstagen	Ausbildung in Tagen	Anteil an Gesamtarbeitstagen
Aus- und Weiterbildung	229	1.5 %	190	1.2 %

Tabelle 5: Übersicht Aus- und Weiterbildungstage

Im Geschäftsjahr sind interne Weiterbildungen zu den Themen IT Security Awareness und Nachhaltigkeit durchgeführt worden. Bei 100 % der Mitarbeitenden wird mindestens einmal jährlich die Leistung und berufliche Entwicklung beurteilt. Dabei wird auch die persönliche Weiterbildung mit individuellen Entwicklungszielen strukturiert gefördert und überprüft. Darüber hinaus engagiert sich Intershop in der Ausbildung des Nachwuchses. Zum Stichtag 31. Dezember 2024 befand sich ein Lernender in Ausbildung (Vorjahr: zwei). Das folgende Diagramm gibt einen Überblick zum Bildungsniveau bei der Intershop Gruppe:

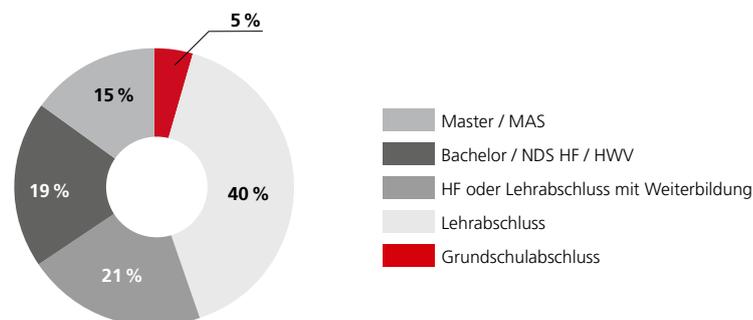


Abbildung 6: Bildungsniveau Intershop Gruppe

Mitarbeitenden-Struktur

Die folgende Tabelle zeigt die Mitarbeitenden-Struktur per 31. Dezember 2024. Die Anzahl der Mitarbeitenden und FTEs sind im Berichtsjahr gesunken, wobei die Geschlechterverteilung nahezu unverändert blieb.

Geschlecht	31.12.2024		31.12.2023	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %
männlich	39	58	39	56
weiblich	28	42	31	44
Total	67		70	
Vollzeitäquivalente	60.3		62.7	

Beschäftigungsgrad	31.12.2024				31.12.2023			
	männlich	weiblich	Total	Anteil	männlich	weiblich	Total	Anteil
Vollzeit	29	13	42	63 %	31	14	45	64 %
Teilzeit	10	15	25	37 %	8	17	25	36 %
Total	39	28	67		39	31	70	

Mitarbeitende nach Funktion	31.12.2024				31.12.2023			
	männlich	weiblich	Total	Anteil	männlich	weiblich	Total	Anteil
Geschäftsleitung und Kader	13	7	20	30 %	11	5	16	23 %
Mitarbeitende ohne Kaderfunktion	26	21	47	70 %	28	26	54	77 %
Total	39	28	67		39	31	70	

Mitarbeitende nach Altersstruktur	31.12.2024				31.12.2023			
	männlich	weiblich	Total	Anteil	männlich	weiblich	Total	Anteil
<30 Jahre	4	2	6	9 %	4	3	7	10 %
30–39 Jahre	5	7	12	18 %	5	6	11	16 %
40–49 Jahre	12	9	21	31 %	11	10	21	30 %
50–59 Jahre	12	8	20	30 %	15	11	26	37 %
>59 Jahre	6	2	8	12 %	4	1	5	7 %
Total	39	28	67		39	31	70	

Mitarbeitende nach Betriebszugehörigkeit	31.12.2024				31.12.2023			
	männlich	weiblich	Total	Anteil	männlich	weiblich	Total	Anteil
<1 Jahr	4	2	6	9 %	5	3	8	11 %
1–5 Jahre	10	12	22	33 %	6	12	18	26 %
6–10 Jahre	8	7	15	22 %	8	8	16	23 %
11–15 Jahre	4	4	8	12 %	5	4	9	13 %
>15 Jahre	13	3	16	24 %	15	4	19	27 %
Total	39	28	67		39	31	70	

Mitarbeitende nach Arbeitsverhältnis	31.12.2024				31.12.2023			
	männlich	weiblich	Total	Anteil	männlich	weiblich	Total	Anteil
befristet	1	0	1	1 %	0	0	0	0 %
unbefristet	38	28	66	99 %	39	31	70	100 %
Total	39	28	67		39	31	70	

Tabelle 6: Struktur der Mitarbeitenden

Die Zusammensetzung des Verwaltungsrats ist per 31. Dezember 2024 wie folgt:

Verwaltungsratsmitglieder	2024	
	Anzahl	in %
männlich	3	100 %
weiblich	0	0 %
Total	3	

Tabelle 7: Struktur der Verwaltungsrats

Die Fluktuationsrate beträgt über alle Gruppengesellschaften hinweg und unter Einbezug der ehemaligen Geschäftsleitung 16 % und ist damit im Vergleich zum Vorjahr (9 %) gestiegen. Ohne Berücksichtigung der alten Geschäftsleitung liegt die Fluktuationsrate bei 11 % und bleibt somit auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr. Im Berichtsjahr wurden acht neue Mitarbeitende eingestellt, während elf das Unternehmen verlassen haben.

	Eintritte nach Alter und Geschlecht			Austritte nach Alter und Geschlecht		
	männlich	weiblich	Total	männlich	weiblich	Total
<30 Jahre	1	0	1	1	1	2
30–39 Jahre	2	1	3	1	0	1
40–49 Jahre	2	1	3	1	1	2
50–59 Jahre	1	0	1	3	3	6
>59 Jahre	0	0	0	0	0	0
Total	6	2	8	6	5	11

Da die Intershop Gruppe ausschliesslich in der Schweiz tätig ist, wird auf eine Berichterstattung nach Regionen verzichtet.

Tabelle 8: Ein- und Austritte von Mitarbeitenden im Geschäftsjahr 2024

Städtebau und Raumentwicklung

Entwicklungsprojekte bilden einen wesentlichen Bestandteil der Geschäftstätigkeit von Intershop. Neben der finanziellen Wertschöpfung sollen attraktive und qualitativ hochwertige Arbeits-, Begegnungs- und Lebensräume geschaffen werden. Entwicklungsprojekte sollen auch die soziale Interaktion unterstützen.

Mit der Fertigstellung des Neubaus «Métiers Vernier» wurde in der Industriezone nahe dem Flughafen Genf hochwertiger und flexibler Arbeitsraum für Produktion, Werkstätten, Lager und Büros geschaffen. Das Projekt stärkt nicht nur die lokale Wirtschaft durch die Schaffung neuer Arbeitsplätze, sondern fördert auch die Standortattraktivität für Unternehmen, die von der hervorragenden Anbindung profitieren. Durch die hohe Flexibilität der Gebäudestruktur können zukünftige Nutzungsanforderungen problemlos berücksichtigt werden, was eine langfristige Ansiedlung und Entwicklung in der Region ermöglicht.

Das «Lehenmatt Ensemble» im Basler Wohnquartier bietet durch seine neugeschaffenen Flächen eine umfassende Nahversorgung und wird damit zu einem zentralen Treffpunkt für die lokale Gemeinschaft. Neben einem Lebensmittelgeschäft, einer Bäckerei und einer Apotheke werden weitere Dienstleistungsbetriebe und Gesundheitsangebote wie Arztpraxen, Yoga- und Physiotherapiestudios für eine Bereicherung des Quartiers sorgen. Die Kombination aus Einkaufs-,

Dienstleistungs- und Begegnungsmöglichkeiten stärkt die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner und fördert die lokale Verbundenheit, zudem werden dadurch kleine Unternehmen und die Quartierkultur unterstützt. Weitere Informationen zu den Entwicklungsprojekten sind dem Geschäftsbericht 2024, Kapitel «Detailinformationen Promotions- und Entwicklungsliegenschaften» zu entnehmen.

Verdichtung mit Blick auf das städtebauliche Gesamtbild

Das Projekt am Albenteich in Basel wurde 2024 als ein vorbildliches Beispiel für eine nachhaltige Verdichtung im urbanen Kontext ausgezeichnet. Anstelle eines Rückbaus wurden die bestehenden Wohnhochhäuser durch fortlaufende Sanierungen erhalten und städtebaulich präzise ergänzt.

Das Projekt unterstreicht die Vorteile einer sorgfältigen und sozialverträglichen Nachverdichtung. Durch den Erhalt bestehender Mietstrukturen konnte die Quartieridentität gewahrt werden, was den sozialen Zusammenhalt weiter stärkt. Der Ansatz des Weiterbaus am Albenteich zeigt eindrücklich, wie durch die Kombination aus Erhalt und Anbauten ein harmonisches und zukunftsweisendes Wohnkonzept entstehen kann.

Lebenswerte Umgebung mit kleinen Massnahmen im Bestand

Auf dem Areal in Winterthur wurde eine weitere Fassade im Industriegebiet durch die Quellenhofstiftung mit einem grossflächigen, farbenfrohen und ansprechenden Kunstwerk gestaltet. Das Kunstwerk wurde zusammen mit Menschen aus der stationären Therapiearbeit der Stiftung erstellt und setzt einen markanten visuellen Akzent in der Industrielandschaft.

Zudem wurde auf einer zuvor ungenutzten Fläche des Geländes ein 24/7-Supermarkt errichtet. Dieser ermöglicht den ansässigen Unternehmen und Bewohnerinnen und Bewohnern der benachbarten Wohnsiedlung rund um die Uhr frische Produkte einzukaufen.

Ein weiteres Beispiel zur Steigerung der Attraktivität von Liegenschaften ist der bedarfsorientierte Ausbau von E-Ladestationen. Im Berichtsjahr wurde hierfür ein Rahmenvertrag mit einer Partnerfirma abgeschlossen, um zeitnah zusätzliche Ladestationen zu installieren.

Sicherheit auf Baustellen

Im Berichtsjahr hat Intershop einen Verhaltenskodex für Geschäftspartner eingeführt, der zusammen mit den Allgemeinen Vertragsbedingungen fester Bestandteil der Werkverträge von Intershop ist. Diese Dokumente verpflichten Geschäftspartner zur strikten Einhaltung sämtlicher ihnen obliegender Gesundheits- und Sicherheitsvorschriften. Dies beinhaltet unter anderem die Verordnung über die Verhütung von Betriebsunfällen und Berufskrankheiten VUV, die SUVA-Vorschriften und die Bauarbeitsverordnung BauAV mit Vorschrift zur Erstellung eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzkonzepts. Darüber hinaus ist die Unfallprävention durch geeignete Massnahmen wie Schulungen und Richtlinien proaktiv zu fördern.

ESG-Integration und Unternehmenskultur

Wesentliche Unternehmensführungsthemen

Die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und die Umsetzung von Compliance-Themen sind für Intershop von zentraler Bedeutung. Mit Weisungen, Richtlinien und ethischen Grundsätzen, die im Verhaltenskodex verankert sind, schafft Intershop eine solide Basis für verantwortungsvolles Handeln.

Nachhaltigkeit ist bei Intershop auf der Geschäftsleitungsebene verankert. ESG-Aspekte werden durch Datentransparenz, kontinuierliche Verbesserungen und ein Vergütungssystem, das an ESG-Ziele gekoppelt ist, gefördert.

Mit der im Geschäftsjahr überarbeiteten Nachhaltigkeitsrichtlinie, die im Dezember 2024 durch den Verwaltungsrat in Kraft gesetzt wurde, hat Intershop das Modell «ESG-Integration bei Intershop» eingeführt. Dieses hält fest, wie die ESG-Dimensionen entlang der Wertschöpfungskette in die Geschäftsprozesse integriert werden. Das Modell und die Verantwortlichkeiten zu diesem Thema sind im Kapitel «Organisation und ESG-Implementierung» festgehalten.

Zertifizierungsstrategie vom Immobilienbestand

Durch die Einführung des SSREI-Portfoliozertifikats hat Intershop die Datengrundlagen aller Liegenschaften selbst zusammengetragen, systemisch erfasst und bewertet. Der SSREI ist ein kosteneffizientes und wertvolles Instrument, das die Bewertung ökonomischer, ökologischer und sozialer Kriterien sowohl auf Liegenschafts- als auch auf Portfolioebene ermöglicht. Der SSREI wird im Q1 2025 abschliessend verifiziert. Durch die Begehungen im Zusammenhang mit der Zertifizierung wurden bereits Optimierungspotenziale festgestellt und einzelne Massnahmen umgesetzt.

Die Zertifizierung ermöglicht Intershop den Vergleich über Kennwerte mit anderen Immobilienunternehmen. Dadurch können Potenziale identifiziert und Massnahmen definiert werden.

Neben den bisherigen Zertifikaten von Puls 5 und Patio in Zürich sind im Jahr 2024 zwei weitere Liegenschaften nach BREEAM zertifiziert worden:

- Staffelstrasse 8, 10, 12 in Zürich, mit einer Mietfläche von rund 12'600 m²
- Centre St-Roch in Yverdon-les-Bains, mit einer Mietfläche von rund 43'100 m²

Hinzu kommt die erworbene Liegenschaft in Niederwangen, womit eine weitere BREEAM-zertifizierte Liegenschaft ins Portfolio integriert wurde:

- Riedmoosstrasse 10, 10a, 12 in Niederwangen, mit einer Mietfläche von rund 12'800 m²

Internes Nachhaltigkeitsmanagement

Im Jahr 2024 wurden umfassende Nachhaltigkeitsschulungen für die gesamte Belegschaft durchgeführt. In Zusammenarbeit mit einem externen Partner wurden Grundlagen zum Klimawandel sowie zu zentralen Begrifflichkeiten vermittelt. Auf dieser Basis wurde in einem zweiten Schulungsteil aufgezeigt, nach welchen Grundprinzipien und Wertvorstellungen (Verhaltenskodex) Intershop als Firma agiert und welche Ziele verfolgt werden.

Innovationskultur

Das Geschäftsmodell basiert auf einer gelebten Innovationskultur. Dies, damit sich Intershop in einem sich stetig verändernden Marktumfeld behaupten und die laufende Digitalisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft antizipieren kann.

Die Objekt- und Entwicklungsstrategien werden intern in interdisziplinären Teams entwickelt und jährlich überprüft. Dadurch wird der gegenseitige Wissenstransfer durch interne Fachkompetenzen aktiv gefördert und an Lösungen wird mit hoher Wertschöpfung gearbeitet. Die kurzen Entscheidungswege fördern agiles Handeln und ermöglichen die schnelle Umsetzung neuer Ansätze.

Ethik, Integrität und Compliance

Für Intershop ist die Einhaltung aller Rechtsvorschriften von evidenter Bedeutung. Korruption und wettbewerbswidriges Verhalten widersprechen den Zielsetzungen und Wertvorstellungen des Unternehmens, wie sie im Verhaltenskodex für Mitarbeitende verankert sind. Intershop handelt wertorientiert, achtet die Menschenrechte und nimmt die unternehmerische Verantwortung und Sorgfaltspflicht sehr ernst.

Prozesse

Über das ESG-Integrationsmodell gemäss Kapitel «Organisation und ESG-Implementierung» hat Intershop im Geschäftsjahr 2024 die Nachhaltigkeitsaspekte in die Geschäftsprozesse integriert. Ein internes Kontrollsystem (IKS) gewährleistet die regelmässige Prüfung der internen Prozesse auf deren Funktionalität und Effizienz. Daraus resultieren Vorschläge zur Verbesserung der Prozesse, die im Rahmen von Informationen und Schulungen für die Mitarbeitenden umgesetzt werden.

Richtlinien

Die Umsetzung von Compliance-Themen erfolgt im Unternehmensalltag durch entsprechende und im Geschäftsjahr 2024 aktualisierte Richtlinien und Schulungen. Die Verantwortung für die Einhaltung der zentralen Unternehmenswerte sind in folgenden Dokumenten geregelt, und auf der Website unter <https://intershop.ch/unternehmen/downloads> öffentlich abrufbar:

- Verhaltenskodex für Verwaltungsrat, Geschäftsleitung und Mitarbeitende
- Verhaltenskodex für Geschäftspartner
- Nachhaltigkeitsrichtlinie

Zu den Themen Gleichstellung, Insidergeschäfte, Prozesse, Kompetenzordnung, Spesen und Arbeitsrecht sind entsprechende Richtlinien und Prozesse für alle Mitarbeitenden auf dem internen Fileserver hinterlegt. Zudem werden für spezifische Rechtsgebiete wie Umwelt, Altlasten und Bauvorschriften regelmässig externe Spezialisten zugezogen.

Hinweisgeber

Intershop bietet die Möglichkeit, Verstösse gegen Verhaltenskodizes, Reglemente und Richtlinien sowie Fehlverhalten von Führungspersonen und Mitarbeitenden auf einer externen Plattform unter <https://intershop.integrityline.io> auch anonym und unter Wahrung des Datenschutzes zu melden.

Politik

Intershop verhält sich politisch neutral und unterstützt deswegen keine politischen Parteien. Um eigene Interessen besser wahrnehmen zu können und den Dialog zu relevanten Themen zu fördern, ist Intershop Mitglied bei verschiedenen Verbänden. Die Aufstellung der Verbände findet sich im Dokument «Zusätzliche Angaben nach GRI 2024» auf der Seite 7. Zuwendungen an gemeinnützige Organisationen beliefen sich unverändert auf CHF 2'500 im Jahr 2024. Im Berichtsjahr, wie auch im Vorjahr, betrieb Intershop kein Sponsoring.

Schulungen

Im Jahr 2024 wurde im Rahmen der Nachhaltigkeitsschulung über den Verhaltenskodex für Mitarbeitende und Lieferanten geschult. Neben ESG-Themen wurde insbesondere über ethische Grundsätze wie Menschen- und Freiheitsrechte, Verbot von Korruption, Diskriminierungsverbot, Achtung der inter-/nationalen Gesetzgebung sowie Wahrung und Achtung der Persönlichkeitsrechte informiert. Der Code of Conduct als Verhaltensnorm am Arbeitsplatz wird fortlaufend aktualisiert und jährlich geschult. Zudem hat die Geschäftsleitung im Sommer 2024 eine Schulung zum Thema Corporate Governance absolviert.

Transparenz und Berichtswesen

Intershop setzt auf eine transparente Kommunikation und berichtet jährlich über die umgesetzten Nachhaltigkeitsmassnahmen, die Zielsetzungen und deren Erreichung. Zudem wurden Prozesse eingerichtet, um die Einhaltung der Schweizer Gesetzgebung zur Vermeidung von Kinderarbeit und zur Minimierung von Risiken durch Konfliktmineralien zu gewährleisten. Im Berichtsjahr hat die Prüfung zu Mineralien aus Konflikt- und Hochrisikogebieten sowie Verdacht auf Kinderarbeit keine Unregelmässigkeiten gezeigt. Weiter sind keine Meldungen auf der Integrity Line (<https://intershop.integrityline.io>) von Intershop eingegangen.

Für externe Partnerschaften gelten die Allgemeinen Vertragsbedingungen und der Verhaltenskodex für Geschäftspartner (inklusive Sublieferanten), in denen klare Anforderungen an die Arbeitssicherheit, Metalle aus Konflikt- und Hochrisikogebieten und Kinderarbeit festgehalten sind. Intershop hat im Jahr 2024 die Verdachtsprüfung mit einem zusätzlichen Kontrollprozess bei der Auftragsvergabe ergänzt und das Meldeverfahren im Rahmen des Verhaltenskodex festgehalten. Ab 2025 wird dafür ein standardisiertes Protokoll zur Verfügung stehen.

Lieferkette und Beschaffungspraktiken

2024 hat Intershop mit etwa 1'500 Lieferanten zusammengearbeitet. Zu den umsatzmässig grössten Lieferanten zählen Generalunternehmer, Planer, Bauunternehmungen, Versorgungswerke und Versicherungen. Die 50 Lieferanten mit dem grössten Umsatz waren alle in der Schweiz domiziliert.

Gleichberechtigung und Diversität

Intershop duldet keine Diskriminierung. Im Eintrittsfall besteht die Möglichkeit, sich via der Integrity Line oder direkt bei der verantwortlichen Person des Human Resources zu melden. Im laufenden Berichtsjahr kam es zu keinen Diskriminierungsfällen.

Unter «Zufriedenheit und Gesundheit der Mitarbeitenden» sind weitere Kennzahlen zur Mitarbeitendenstruktur zu finden. Dabei wurde erstmalig zwischen Frauen und Männern nach Funktion, Altersgruppen und Betriebszugehörigkeit differenziert.

Klimaberichterstattung nach TCFD

Neben den Einflüssen der Immobilien auf die Umwelt prüft Intershop auch, inwiefern Umwelteinflüsse und Klimarisiken die Gebäude beeinträchtigen oder in Zukunft beeinträchtigen könnten. Intershop unterliegt nicht den neuen gesetzlichen Bestimmungen gemäss Art. 964a ff. OR über die Transparenz bezüglich nichtfinanzieller Belange. Intershop berichtet deshalb auf freiwilliger Basis nach den Richtlinien der «Task Force on Climate-related Financial Disclosures» (TCFD) über den Einfluss klimabedingter Finanzrisiken auf die Geschäftstätigkeit des Unternehmens und die getroffenen Massnahmen, um diese Risiken proaktiv zu steuern. Lagebedingt ist das Portfolio nur beschränkt Naturgefahren wie Überschwemmungen, Erdbeben oder Lawinen ausgesetzt. Als die grössten Risiken im Zusammenhang mit den physischen Auswirkungen des Klimawandels wurden die steigenden Temperaturen im Sommer sowie die erhöhte Gefahr durch Starkregen identifiziert. Durch das fundierte Fachwissen können Entwicklungsprojekte, für deren Risikoanalyse und -bewertung interdisziplinäres Handeln erforderlich ist, effizient umgesetzt werden.

Governance

Im Rahmen der Strategiedefinition ist der Verwaltungsrat für die wesentlichen Aspekte im Bereich der Nachhaltigkeit einschliesslich der Klimarisiken verantwortlich. Die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie mit der Analyse der Auswirkungen des Unternehmens auf sein Umfeld sowie insbesondere der Umsetzung des CO₂-Absenkpfeils und der Analyse der Klimarisiken hat der Verwaltungsrat an die Geschäftsleitung delegiert. Der Chief Executive Officer (CEO) berichtet an allen ordentlichen Verwaltungsratssitzungen über relevante Entwicklungen. Der Ausbau und die Koordination der Nachhaltigkeitsthemen einschliesslich der Klimarisiken wird durch den Nachhaltigkeitsmanager sichergestellt. Im Rahmen des Berichterstattungsprozesses sieht der Verwaltungsrat den Bericht über die Klimarisiken als Teil des Geschäftsberichts durch und genehmigt diesen.

Strategie

Intershop analysiert periodisch die Auswirkungen klimabezogener Risiken auf das Immobilienportfolio. Bewertet werden physische Risiken wie Extremwetterereignisse, Klimawandel sowie Übergangsrisiken, die durch den gesellschaftlichen Wandel und regulatorische Anforderungen entstehen. Diese Risiken beeinflussen die Geschäftsaktivitäten, Strategie und Finanzplanung durch notwendige Investitionen zur CO₂-Reduktion und energetische Sanierungen, bieten jedoch auch Chancen zur Optimierung von Effizienz und somit zur Wettbewerbsfähigkeit.

Um die Resilienz der Strategie sicherzustellen, bezieht Intershop verschiedene Klimaszenarien in die Planung ein, darunter ein 2°C-Szenario. Dies ermöglicht gezielte Anpassungsmassnahmen, um das Portfolio langfristig an veränderte Umweltbedingungen anzupassen und die Nachhaltigkeitsziele zu erreichen.

Risikomanagement

Intershop ist sowohl physischen Risiken als auch Übergangsrisiken im Zusammenhang mit den Auswirkungen des Klimawandels ausgesetzt. Diese haben einen direkten Einfluss auf die Geschäftstätigkeit und sind als wesentlicher Teil in das Risikomanagement integriert. Die Auswirkungen der Risiken werden analysiert und anhand ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet. Die Integration in die bestehenden Prozesse stellt sicher, dass klimabezogene Risiken effektiv identifiziert, bewertet und gesteuert werden.

2023 wurde eine erste standortbasierte Bewertung der physischen Risiken mittels eines «Climate Value at Risk» beim Immobilienportfolio von Intershop vorgenommen. Die Analyse zeigte, dass die direkten physischen Klimarisiken für das Immobilienportfolio in der Schweiz in den nächsten 10 Jahren gering sind. Als grösste Risiken wurden die steigenden Temperaturen und Starkregen identifiziert. Intershop wird die Weiterentwicklung der Analysemöglichkeiten verfolgen und gegebenenfalls zusätzliche Beurteilungen auch auf Gebäudeebene vornehmen. Intershop ist der Meinung, dass die kurz- und mittelfristigen Übergangsrisiken durch gesellschaftlichen Wandel und regulatorische Verschärfung wichtiger als die physischen Risiken sind und wird deren Analyse und Beurteilung ausbauen.

Physische Risiken

Beschreibung der Risiken	Auswirkungen auf Intershop	Massnahmen und Metriken	Handlungsbedarf
Extremwetterereignisse wie: – Stürme – Starke Niederschläge – Überschwemmungen, Hochwasser, Erdbeben	– Steigende Anforderungen an Standortqualität – Erhöhtes Schadensrisiko an der Bausubstanz – Höhere Versicherungskosten und erhöhtes Haftungsrisiko gegenüber Mietenden – Einschränkung der Nutzbarkeit	– Standortanalyse bezüglich potenzieller Umweltschäden mittels externer Experten und Expertinnen – Spezifische Objektanalysen bezüglich Gebäudestruktur und baulicher Massnahmen – Regelmässige Überprüfung der Versicherungsdeckung Metriken: – Schaden-Reporting Versicherung – «Climate Value at Risk» in Prozent	– Handlungsbedarf noch gering. Das Risiko wird mit einer wissenschaftsbasierten «Climate Value at Risk»-Modellierung eruiert und teilweise auch schon quantifiziert.
Klimaveränderung wie: – Steigende Temperaturen – Anhaltende Hitzeperioden	– Steigende Nebenkosten durch erhöhten Energiebedarf für Kühlung – Einschränkung der Nutzbarkeit, Vermietbarkeit und höhere Leerstandsquote – Höhere Anforderungen an Gebäudehülle und Haustechnik	– Objektfokussierte Ressourcenoptimierung sowie Weiterführung von Betriebsoptimierungen – Regelmässige Aktualisierung des CO ₂ -Absenkpfeils sowie Umsetzung der Massnahmen/Investitionen – Mietvertragliche Regelungen bezüglich Nebenkosten und Raumklimabedingungen Metriken: – Investitionsplanung zur Erreichung des CO ₂ -Reduktionsziel – «Climate Value at Risk» in Prozent	– Mittlerer Handlungsbedarf für Betriebsoptimierungen und laufende Überprüfung von Investitions- und Entscheidungsplanung.

Übergangsrisiken

Gesellschaftliche Auswirkungen des Klimawandels

Beschreibung der Risiken	Auswirkungen auf Intershop	Massnahmen und Metriken	Handlungsbedarf
Verändertes Kundenverhalten und Marktentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> – Erhöhte Anforderungen von der Mieter- und Käuferschaft an die Gebäude, Flächenstandards und Zertifizierungen – Vorgaben seitens Mieterschaft, Käuferschaft und Investorenschaft bezüglich nachhaltiger Materialien und Technologien 	<ul style="list-style-type: none"> – Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Rendite- und Entwicklungsliegenschaften (Zertifizierungen) – Umfassende Berichterstattung – Lieferanten-Verhaltenskodex – Befragungen der Mieterschaft <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Anteil zertifizierte Gebäude und vermietete Fläche – Anfragen seitens Mieterschaft, Investorenschaft und Öffentlichkeit zur Nachhaltigkeit von Immobilien 	<ul style="list-style-type: none"> – Hoher Handlungsbedarf für die Zertifizierung von Neubauten und Renditeliegenschaften sowie den Ausbau der Berichterstattung.
Verändertes Bewusstsein für Sicherheit und Gesundheit der Menschen	<ul style="list-style-type: none"> – Steigende Anforderungen an Behaglichkeit, Raumklima und Bauqualität – Geringere Attraktivität beziehungsweise Vermietbarkeit von unsanierten Flächen 	<ul style="list-style-type: none"> – Standortanalysen bezüglich des Einflusses von steigenden Temperaturen – Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Rendite- und Entwicklungsliegenschaften (Vermeidung von Hitzeinseln) <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Beschwerden von Mietenden – Feedback der Mieterschaft und zukünftige Mietendumfragen 	<ul style="list-style-type: none"> – Derzeit noch geringer Handlungsbedarf. Der Ausbau des Mietenden-Feedbacks ist geplant.

Regulatorische Veränderungen

Beschreibung der Risiken	Auswirkungen auf Intershop	Massnahmen und Metriken	Handlungsbedarf
Gesetze und Vorschriften betreffend Energieträger und CO₂-Emissionen	<ul style="list-style-type: none"> – Erhöhte Anforderungen an Gebäudetechnik – Zusatzkosten für den Austausch fossiler Heizträger vor Ablauf der Lebensdauer – Abgaben und Steuern auf CO₂-Emissionen 	<ul style="list-style-type: none"> – Berücksichtigung von neuen Vorschriften in Objektstrategien von Renditeliegenschaften – Umsetzung der Vorgaben bei Entwicklungsprojekten – Regelmässige Aktualisierung des CO₂-Absenkpfeils und der Investitionsplanung <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Energieverbrauch – CO₂-Intensität – Anteil erneuerbare Energien 	<ul style="list-style-type: none"> – Mittlerer Handlungsbedarf, um neue Gesetze und Vorschriften weiterhin einhalten zu können
Investorinnen und Investoren und Öffentlichkeit verstärken ihre Nachhaltigkeitsbestrebungen	<ul style="list-style-type: none"> – Bedürfnisse seitens Investorinnen und Investoren und Öffentlichkeit an nachhaltigen Immobilien steigt – Steigende Relevanz der Berichterstattung – Attraktivität für Investorinnen und Investoren sinkt, potenzieller Einfluss auf den Aktienkurs 	<ul style="list-style-type: none"> – Stetiger Ausbau der Berichterstattung – Verbesserung GRESB Rating – Zeitnahe Beantwortung der Fragebögen von Investorinnen und Investoren und Ratingagenturen <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Investorenanfragen – Nachhaltigkeitsratings (GRESB, usw.) 	<ul style="list-style-type: none"> – Zunehmender Druck von Investorinnen und Investoren, die CO₂-Emissionen des Portfolios zu reduzieren und die Nachhaltigkeitsberichterstattung auszubauen

Erläuterung zu den Umweltkennzahlen

Methodik Umweltkennzahlen

Zur Förderung der Transparenz wird folgend die Methodik vorgestellt, die die Grundlage für die Auswertungen der Tabelle 1 «Energieverbrauch, Energieproduktion und CO₂-Emissionen» auf der Seite 15 bildet.

Datenerhebungsprozess

- Die Energiedaten werden auf Basis der Energie- und Verbrauchsrechnungen oder der Lieferwerkportale erfasst und in einem Excel-Dokument zusammengetragen. Bei Liegenschaften mit externen Verwaltungen werden die Daten durch die entsprechenden Bewirtschaftungen zur Verfügung gestellt.
- Heizenergieverbrauch:
 - Die Verbrauchsdaten zu Gas, Fernwärme und Wärmepumpenstrom werden anhand der Kreditoren-Rechnungen erfasst.
 - Lagermedien wie Öl, Pellet und Holzschnitzel werden über ein Messsystem Ende Jahr ausgelesen und erfasst.
- Stromverbrauch:
 - Der Stromverbrauch bezieht sich auf die allgemeinen Gebäudeflächen ohne den spezifischen Verbrauch der Mietenden.
 - Bei Liegenschaften mit Einzelmietenden wird kein Allgemeinstromverbrauch ausgewiesen. Der Gesamtstromverbrauch wird dem Mietenden angerechnet.
- Die Verbrauchsdaten werden ab einer Abweichung von 5 % zum Vorjahreswert plausibilisiert.

Betrachtungszeitraum

- Erfasst wird das Kalenderjahr (01.01. bis 31.12.) der jeweiligen Berichtsperiode.
- Für einzelne Liegenschaften basiert die Datengrundlage nicht auf dem Stichtag 31.12., sondern dem letzten Stichtag der Heiz- und Nebenkosten-Abrechnungsperiode.

«Like-for-Like»-Werte

- Die «Like-for-Like»-Analyse berücksichtigt ausschliesslich jene Liegenschaften, die sowohl im aktuellen Berichtsjahr als auch in den Referenzjahren enthalten sind.
- Dieser Ansatz ermöglicht es, Veränderungen im Portfolio zu analysieren, ohne dass Zu- oder Verkäufe die Vergleichbarkeit beeinträchtigen.
- Die Daten werden nicht klimakorrigiert. Daher wird die Auswirkung der jeweiligen Heizperiode zur Zeit nicht berücksichtigt.

Absolute Werte

- Die absoluten Werte spiegeln das gesamte Portfolio wider und können sich daher über die Jahre in Bezug auf die Anzahl der Liegenschaften erheblich unterscheiden.

Prognosewerte

- Bei einzelnen Liegenschaften lagen im Zeitpunkt vom Publikationsdatum keine Schlussrechnung der Versorgungswerke vor. Daher wurden einzelne Werte aufgrund der Vorjahreszahlen geschätzt.
 - Im Folgejahr werden die Verbrauchsdaten aktualisiert.
 - Die Prognosewerte richten sich nach den Vorjahreswerten im gleichen Zeitraum und werden nicht klimakorrigiert.

Flächendaten

- Es werden, sofern vorhanden, die erhobenen Energiebezugsflächen (EBF) verwendet. Sind die Energiebezugsflächen nicht vorhanden, werden diese mit entsprechenden Umrechnungsfaktoren auf Basis der vermietbaren Flächen hergeleitet.
- Die Stromintensität in kWh/m² und CO₂e/m² bezieht sich auf die EBF abzüglich der Single-Tenant-Liegenschaften (Scope 3).

Bau- und Entwicklungsprojekte

- Berücksichtigt werden Liegenschaften des Portfolios per Bilanzstichtag 31.12. mit Ausnahme der Zukaufliegenschaften im laufenden Jahr, Promotionsliegenschaften und Landparzellen.
- Liegenschaften im Bau werden individuell beurteilt und je nach Eingriffstiefe berücksichtigt oder ausgeschlossen.

Liegenschaften Zu- und Verkäufe

- Ziel ist es, vollständige Jahresverbräuche zu erfassen.
- Liegenschaftszukäufe:
 - Liegenschaftszukäufe werden ab dem 01.01. des Folgejahres erfasst.
 - Es werden keine rückwirkenden Berechnungen durchgeführt. Fehlende Energiedaten des laufenden Jahres, die aufgrund unzureichender Datengrundlagen nicht erfasst werden konnten, werden nicht berücksichtigt.
- Liegenschaftsverkäufe:
 - Verkaufte Liegenschaften werden im Verkaufsjahr nicht mehr aufgeführt.
 - Es werden keine Energiedaten für das Jahr der Veräußerung erhoben.

Single Tenant

- Single-Tenant-Liegenschaften werden nach dem Financial-Control-Ansatz beurteilt.

Emissions- und Umrechnungsfaktoren

- Für die Umweltkennzahlen werden die Emissionsfaktoren nach KBOB (KBOB/ecobau/IPB 2009/1:2022, V2) in Übereinstimmung mit dem GHG-Protokoll (Ansatz «financial control») verwendet.
- Die Emissionswerte der Fernwärme werden standortspezifisch anhand des effektiven Fernwärmemix je Lieferwerk erfasst.
- Sollte der aktuelle Fernwärmemix vom Berichtsjahr nicht verfügbar sein, wird der Vorjahreswert übernommen.
- Die Treibhausgasemissionen und Bilanzierung entsprechen den Leitlinien vom Greenhouse Gas Protocol (Corporate Accounting und Reporting Standard).

Anteil erneuerbarer Energie

- Bei der Wärmeenergie besteht der erneuerbare Anteil aus den Heizenergieträgern; Holzschnitzel/Pellets, Biogas (Anteil aus Gasprodukt) und dem erneuerbaren Energieanteil vom Fernwärmeprodukt.
- Beim Strom wird der erneuerbare Anteil anhand vom Strommix ermittelt.

Methodik CO₂-Absenkpfad

Die Methodik und Datengrundlage des CO₂-Absenkpfads gemäss Abbildung 4 «Angestrebter Absenkpfad Intershop gemäss CRREM» (Seite 12) werden in diesem Kapitel dargelegt.

Folgende Punkte werden im Absenkpfad analog den vorgestellten Inhalten gemäss «Methodik Umweltkennzahlen» umgesetzt:

- Datenerhebungsprozess
- Flächendaten
- Bau- und Entwicklungsprojekte
- Liegenschaften Zu- und Verkäufe
- Emissions- und Umrechnungsfaktoren

Auf die Abweichungen wird im Folgenden eingegangen:

Klimakorrigierte Werte

- Als wesentlicher Unterschied zu den ausgewiesenen Energie- und CO₂-Emissionswerten gemäss der Tabelle 1 «Energieverbrauch, Energieproduktion und CO₂-Emissionen» auf der Seite 15 werden die Verbrauchsdaten zur Vergleichbarkeit klimakorrigiert. Zudem wird anhand der Verbrauchsdaten ein Mittelwert modelliert, der im CO₂-Absenkpfad-Tool dargestellt wird.
- Daher sind die CO₂-Emissionswerte vom Absenkpfad nicht vergleichbar mit den effektiven Verbrauchsdaten gemäss der Tabelle 1.

Betrachtungszeitraum

- Erfasst wird das Kalenderjahr (01.01.–31.12.). Im Absenkpfad sind nur die effektiven Verbrauchsdaten ohne Prognosen erfasst. Daher werden die Verbrauchsdaten des Jahres vor dem Berichtszeitraum verwendet.
- Für einzelne Liegenschaften basiert die Datengrundlage nicht auf dem Stichtag 31.12., sondern dem letzten Stichtag der Heiz- und Nebenkosten-Abrechnungsperiode.

Prognosewerte

- Im CO₂-Absenkpfad werden effektive Energiedaten ohne Schätzungen erfasst.
- Aufgrund der eingesetzten Massnahmen und Energiedaten modelliert das Tool einen auf das Portfolio abgestimmten CO₂-Absenkpfad.

Single Tenant

- Single-Tenant-Liegenschaften werden nach dem Financial-Control-Ansatz beurteilt.
- Allerdings wird der Mietendenstromverbrauch der Single-Tenant-Liegenschaften systemtechnisch anhand von Referenzwerten aufgrund der Nutzungsarten im CO₂-Absenkpfadssystem abgebildet (Scope 3).

Erläuterung Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)

- CRREM ist eine Organisation, die für verschiedene Immobilienarten globale Benchmarks für die Einhaltung eines 1,5-Grad-Erderwärmung-Zielwerts publiziert. Als Vergleichswert wird der Intershop-Absenkpfad einschliesslich Modellwerten von Scope-3-Anteilen, das heisst mit Mietendenstrom, ausgewiesen. Weitere Scope-3-Emissionen, die beispielsweise bei der Herstellung der verwendeten Baustoffe sowie im Bauprozess entstehen, sind dabei nicht berücksichtigt.

- Referenzkurve zur Einhaltung des 1,5-Grad-Klimaziels: Um den CO₂-Absenkpfad in den Kontext der internationalen Klimaziele zu stellen, wird die Referenzkurve des CRREM für den 1,5-Grad-Klimapfad für Büroimmobilien der Schweiz abgebildet.
- Der CRREM Referenzabsenkpfad wurde im letzten Jahr anhand der globalen Datenreihe dargestellt und nicht wie beschrieben nach dem Schweizer Büromarkt. Die Darstellung wurde im Vergleich zum letztjährigen Bericht mit der Datenreihe vom Schweizer Büromarkt richtiggestellt.

Weitere Umweltkennzahlen

Abfallmenge

Anhand einer Befragung sämtlicher Facility-Management-Dienstleister wurden objektspezifisch die Abfallmengen ermittelt. Dabei wurden sämtliche Liegenschaften exklusiv Single-Tenant-Liegenschaften erfasst. Der Abdeckungsgrad beträgt 100 % der relevanten Liegenschaften. Aufgrund der aufwendigen Ermittlungsmethodik wurden die Daten 2024 noch nicht ermittelt.

	2022		2023		2024	
	Abfall- verbrauch [Tonne]	Ab- deckungs- grad [%]	Abfall- verbrauch [Tonne]	Ab- deckungs- grad [%]	Abfall- verbrauch [Tonne]	Ab- deckungs- grad [%]
Abfallverbrauch im Immobilienportfolio	keine Erhebung		2'047.00	100	Erhebung erfolgt im 2025	

Wasserintensität

Wasserverbrauch vom Gesamtportfolio «Absolut»

	Einheit	2022	2023	2024
Wasserbezug	m ³	177'300	184'022	179'077*
Wasserintensität	m ³ /m ²	0.31	0.33	0.34*

*Die markierten Nachhaltigkeitsindikatoren wurden für das Geschäftsjahr 2024 von der PricewaterhouseCoopers AG geprüft, siehe Bericht mit begrenzter Sicherheit über ausgewählte Nachhaltigkeitsindikatoren (Seiten 37–39).

Veränderung 2024 zu 2023: –3 %

Wasserverbrauch vom Portfolio «Like for Like»

	Einheit	2022	2023	2024
Wasserbezug	m ³	161'235	177'784	179'077
Wasserintensität	m ³ /m ²	0.32	0.34	0.34

Veränderung 2024 zu 2023: +0.7 %

Betriebliche Umweltkennzahlen der Geschäftsbereiche

Erstmals wurden die Energie- und Verbrauchsdaten vom Hauptstandort in Zürich erhoben.

Energie- und Wasserverbrauch	Einheit	2022	2023	2024
Strom	kWh	90'141	84'387	Erhebung im 2025
Fernwärme	kWh	47'275	52'612	
Total	kWh	137'416	136'999	
Stromintensität	kWh/m ²	301.5	282.2	
Wärmeintensität	kWh/m ²	158.1	176.0	
Wasserbezug	m ³	445	510	
Wasserintensität	m ³ /m ²	1.49	1.71	

CO₂-Emissionen	Einheit	2022	2023	2024
Strom	kg CO ₂ e	11'268	10'548	Erhebung im 2025
Fernwärme	kg CO ₂ e	4'936	5'493	
Gesamtverbrauch	kg CO ₂ e	16'203	16'041	
CO ₂ -Intensität	kgCO ₂ e/m ²	54.2	53.6	

Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

mit begrenzter Sicherheit über ausgewählte Indikatoren 2024 im Nachhaltigkeitsbericht 2024 an den Verwaltungsrat der Intershop Holding AG

Zürich

Wir wurden vom Verwaltungsrat beauftragt, eine betriebswirtschaftliche Prüfung mit einer begrenzten Sicherheit über ausgewählte Indikatoren (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) im Nachhaltigkeitsbericht 2024 der Intershop Holding AG («Intershop») für die Berichtsperiode endend am 31. Dezember 2024 durchzuführen.

Gegenstand und Umfang des Auftrags

Gegenstand unserer betriebswirtschaftlichen Prüfung sind ausgewählte Indikatoren in der Tabelle «Energieverbrauch, Energieproduktion und CO₂-Emissionen» (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) auf Seite 15 und im Kapitel «Wasserintensität» auf Seite 35 im Nachhaltigkeitsbericht 2024 von Intershop, die auf der Internetseite <https://intershop.ch/unternehmen/nachhaltigkeit> publiziert und mit «*» gekennzeichnet sind (hiernach «ausgewählte Indikatoren 2024»).

Wir kommentieren weder die zukunftsorientierten Informationen, noch geben wir darüber eine Zusicherung ab. Ferner haben wir ausser zu den oben genannten Indikatoren für den Berichtszeitraum 2024 keine weitergehenden Prüfungshandlungen durchgeführt.

Geeignete Kriterien

Die Indikatoren (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) im Nachhaltigkeitsbericht 2024 wurden durch den Verwaltungsrat der Intershop auf Basis der Grundlagen im Abschnitt «Erläuterung zu den Umweltkennzahlen» auf den Seiten 32 bis 35 (integrierter Bestandteil des veröffentlichten Nachhaltigkeitsberichtes von Intershop) erstellt. Diese Grundlagen beschreiben und definieren die Grundsätze, Methodik und Prozesse zur Datensammlung für die Nachhaltigkeitsberichterstattung. Die Grundlagen wurden anhand der GRI-Standards in der Version 2021, veröffentlicht durch die Global Reporting Initiative (GRI), und dem Greenhouse Gas (GHG) Protocol Corporate Standard (Revised edition) erarbeitet («geeigneten Kriterien»).

Inhärente Grenzen

Die Genauigkeit und Vollständigkeit der Indikatoren (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) im Nachhaltigkeitsbericht 2024 unterliegen inhärent vorhandenen Grenzen, welche aus der Art und Weise der Datenerhebung, -berechnung und -schätzung resultieren. Darüber hinaus unterliegt die Quantifizierung der Treibhausgas-Emissionen einer inhärenten Unsicherheit aufgrund unvollständiger wissenschaftlicher Erkenntnisse, die zur Bestimmung der 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 und den Angaben über die Basis der Grundlagen im Abschnitt «Erläuterung zu den Umweltkennzahlen» gelesen werden.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Vorbereitung und die Erstellung des Nachhaltigkeitsbericht 2024 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) in Übereinstimmung mit den Angaben über die Basis der Grundlagen im Abschnitt «Erläuterung zu den Umweltkennzahlen» verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung angemessener interner Kontrollen mit Bezug auf die Vorbereitung und Erstellung des Nach-

PricewaterhouseCoopers AG, St. Jakobs-Strasse 25, Postfach, 4002 Basel
Telefon: +41 58 792 51 00, www.pwc.ch

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

haltigkeitsberichts 2024 (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 Kriterien 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 Intershop Holding 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 Indikatoren 2024 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 Indikatoren 2024, die auf der Internetseite <https://intershop.ch/unternehmen/nachhaltigkeit> publiziert und mit «*» gekennzeichnet sind, 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 "Erläuterung zu den Umweltkennzahlen" einschliesslich der Kriterien hinsichtlich deren Angemessenheit bei der Anwendung in Bezug auf die Angaben und Indikatoren;
- Befragungen und detaillierte Walkthroughs mit relevanten Stakeholdern für die ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen);
- Einsicht in Prozess- und Kontrollbeschreibungen sowie andere interne Richtlinien und relevante Dokumente;
- Analytische Prüfungshandlungen;
- Durchführung relevanter Nachberechnungen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen);
- Zusätzliche Einzelfallprüfungen, falls angemessen (stichprobenartige Prüfung der Quelldaten), als auch bezüglich der Publikation der ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren 2024 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) im Nachhaltigkeitsbericht 2024; und
- Kritische Durchsicht des Nachhaltigkeitsberichts 2024, um mögliche wesentliche Inkonsistenzen oder wesentliche falsche Darstellungen von Tatsachen im gesamten Nachhaltigkeitsbericht (sonstige Informationen) zu identifizieren.

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 Indikatoren in der Tabelle «Energieverbrauch, Energieproduktion und CO₂-Emissionen» (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) auf Seite 15 und im Kapitel «Wasserintensität» auf Seite 35 im Nachhaltigkeitsbericht 2024 von Intershop für die Berichtsperiode endend am 31. Dezember 2024, welche auf der Internetseite <https://intershop.ch/unternehmen/nachhaltigkeit> publiziert und mit «*» gekennzeichnet sind, nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den geeigneten Kriterien erstellt worden sind.

Vorgesehene Nutzer und Verwendungszweck des Berichts

Dieser Bericht ist nur für den Verwaltungsrat der Intershop Holding AG bestimmt und wurde ausschliesslich erstellt, um ihm über die ausgewählten Indikatoren 2024 im Nachhaltigkeitsbericht 2024 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 angemessenen Kriterien, damit der Verwaltungsrat darlegen kann, dass er seiner Governance Verantwortung mit der Beauftragung eines unabhängigen Berichts über die ausgewählten Indikatoren 2024 im Nachhaltigkeitsbericht 2024 nachgekommen ist, ohne dass wir damit eine Verantwortung oder Haftung gegenüber irgendeiner anderen Partei übernehmen. Soweit gesetzlich zulässig, übernehmen oder akzeptieren wir keine Verantwortung gegenüber irgendjemand anderes als dem Verwaltungsrat der Intershop Holding AG für unsere Arbeiten oder diesen Bericht.

PricewaterhouseCoopers AG

Ralf Hofstetter

Alexander Schmidt

Basel, 26. Februar 2025

Die Pflege und Integrität der Internetseite der Intershop Holding AG liegt in der Verantwortung der Geschäftsführung der Intershop Holding AG. Die von uns als unabhängiger Wirtschaftsprüfer durchgeführten Arbeiten beinhalten keine Berücksichtigung der Pflege und Integrität der Internetseite von Intershop Holding AG, und dementsprechend übernehmen wir keine Verantwortung für Änderungen, die möglicherweise an den präsentierten ausgewählten Indikatoren 2024 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) oder Kriterien aufgetreten sind, seit sie auf der Internetseite präsentiert wurden.

Adressen

Holding

Sitz der Gesellschaft

Intershop Holding AG
Puls 5
Giessereistrasse 18
CH-8005 Zürich

Briefadresse

Postfach
CH-8031 Zürich
Telefon +41 44 544 10 00
Telefax +41 44 544 10 01
www.intershop.ch
info@intershop.ch

Managementgesellschaften

Intershop Management AG
Puls 5
Giessereistrasse 18
CH-8005 Zürich
Telefon +41 44 544 10 00
Telefax +41 44 544 10 01

Centre St Roch - Yverdon-les-Bains S.A.
Rue des Pêcheurs 8
CH-1400 Yverdon-les-Bains
Telefon +41 24 425 22 00
Telefax +41 24 425 08 88
www.st-roch.ch
immo@st-roch.ch

WTCL Services SA
Avenue de Gratta-Paille 1–2
CH-1018 Lausanne
Telefon +41 21 641 11 11
www.bloom-lausanne.ch
info@bloom-lausanne.ch

Realconsult AG
Puls 5
Giessereistrasse 18
CH-8005 Zürich
Telefon +41 44 544 10 77
Telefax +41 44 544 10 01

