

- 2 Vorwort
- 3 Integrierte Wertschöpfung, Nachhaltigkeit und wesentliche Themen
- 5 Verantwortungsvolle Geschäftstätigkeit
- 6 Kundenorientierte Leistungen
- 7 Pragmatisch gesteuerte Wertschöpfungskette
- 8 Objektintegrierter Umweltschutz
- 11 Hohe Eigenverantwortung der Mitarbeitenden
- 12 Über diesen Bericht

Vorwort

Sehr geehrte Aktionäre, geschätzte Geschäftspartner und Mitarbeiter

Für das abgeschlossene Geschäftsjahr publiziert Intershop zum zweiten Mal einen umfassenden Nachhaltigkeitsbericht nach den GRI-Standards, der Einblick gibt in die wertschöpfenden Grundlagen des Unternehmens. Mit dem Ausbau des Nachhaltigkeitsmanagements von Intershop im Sinne der integrierten Wertschöpfung hat sich auch der Bericht weiterentwickelt.

Im Berichtsjahr waren die hoffentlich kurzfristigen wirtschaftlichen und sozialen Auswirkungen der Pandemie ein wesentlicher Schwerpunkt. Zudem hat sich Intershop 2020 intensiv mit der Rolle als Immobilienbesitzerin im Zusammenhang mit dem nachhaltigen Umgang der Ressourcen und den Auswirkungen auf das Klima beschäftigt, da die gegenwärtigen Entscheidungen bezüglich Neubauten und Sanierungen von Immobilien jahrzehntelange ökologische Auswirkungen haben. Bei fast allen Revitalisierungs- und Entwicklungsprojekten wird eine nachhaltigere Energieerzeugung realisiert oder geplant, was detailliert im Abschnitt «Objektfokussierte Ressourcenoptimierung» beschrieben wird. Erfreulicherweise konnte der Energieverbrauch des Portfolios von Renditeliegenschaften «like-for-like» um 3.0% reduziert werden.

Gerade bei grossen Entwicklungsprojekten wie dem «AuPark» nehmen zudem soziale Themen wie die Schaffung von qualitativ hochstehenden Lebens- und Arbeitsräumen sowie das Zusammenspiel von privaten und öffentlichen Nutzungen einen bedeutenden Raum ein, was mit der Errichtung eines für jedermann zugänglichen Parks und der Kantonsschule zum Ausdruck kommt.

Eine ausgeprägte Kundenorientierung hat Intershop schon vor Jahren veranlasst, die Wertschöpfungskette zu vertiefen, indem wir immer mehr Kontaktpunkte zu unseren Kunden durch eigene motivierte Mitarbeitende wahrnehmen. Unter diesem Aspekt wurde bereits vor mehr als 10 Jahren mit dem Insourcing des Facility Managements begonnen. Der regelmässige Austausch mit den grösseren Mietern gibt einen Einblick in deren Bedürfnisse und Feedback zu unseren erbrachten Leistungen. Im Geschäftsjahr 2020 standen im Austausch mit vielen Mietern die Auswirkungen der Pandemie, die bei vielen kleineren Mietern existenzbedrohende Ausmasse angenommen haben, im Vordergrund. Intershop hat etwa 200 Anfragen zur Unterstützung im Einzelnen geprüft und, wo sinnvoll und effektiv nötig, partnerschaftliche Lösungen wie Zahlungsaufschübe und teilweise Mietzinserrasse angeboten.

Die Gruppe legt zudem grossen Wert auf ein gutes Arbeitsklima, was sich in einer seit Jahren tiefen Fluktuationsrate zeigt. Zudem wird viel in die Aus- und Weiterbildung der Mitarbeitenden investiert und durch Teilzeitbeschäftigung eine grösstmögliche Flexibilität geboten. Dies widerspiegelt sich auch in der Ausbildung von aktuell drei Lernenden. Intershop nimmt ökologische und soziale Verantwortung wahr, um die langfristige Wertschöpfung des Unternehmens zu sichern und baut die Aktivitäten und Prozesse sowie die Berichterstattung kontinuierlich aus.

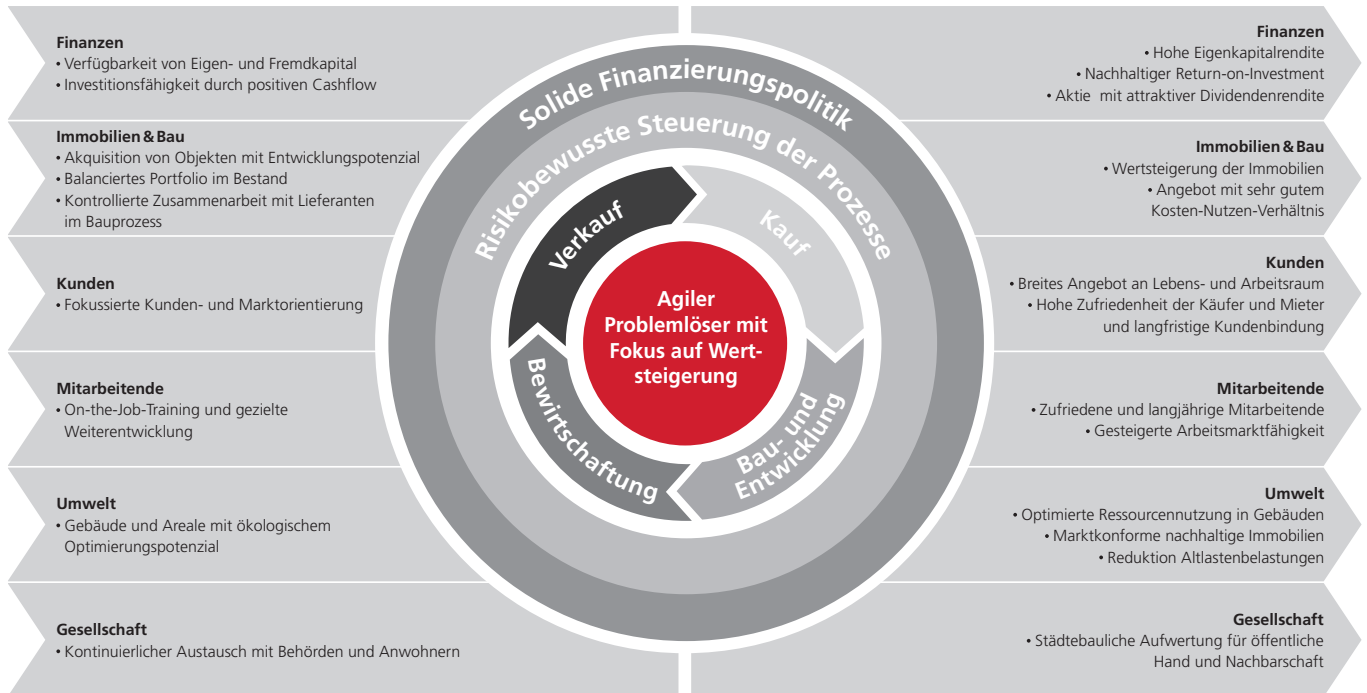


Cyrill Schneuwly
Chief Executive Officer

Integrierte Wertschöpfung mit Wirkung

Ressourcen

Wirkung



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

Nachhaltigkeit und wesentliche Themen

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

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

Wesentliche ökonomische, ökologische und soziale Auswirkungen für Intershop

Wirtschaftliches	Umwelt	Soziales
<ul style="list-style-type: none"> • Rentabilität vor Wachstum • Hohe Attraktivität für Investoren • Agiler Problemlöser mit Fokus auf Wertsteigerungsobjekte • Ausgeprägte Kundenorientierung und gutes Preis-Leistungs-Verhältnis • Effiziente Prozesse mit hoher Inhouse-Kompetenz 	<ul style="list-style-type: none"> • Objektivfokussierte Ressourcenoptimierung u.a. bei <ul style="list-style-type: none"> - Energieverbrauch - Anteil erneuerbarer Energie - CO₂-Emission - Wasserverbrauch - Stromproduktion 	<ul style="list-style-type: none"> • Verantwortungsvolle Geschäftstätigkeit • Hohe Zufriedenheit der Mieter und Käufer • Attraktiver Arbeitgeber mit guten Entwicklungsmöglichkeiten • Hohe Eigenverantwortung der Mitarbeitenden

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

Zu den wichtigsten Stakeholdern von Intershop gehören Mieter, Käufer, Mitarbeitende, Aktionäre sowie Behörden und Lieferanten (GRI 102-40). Die Stakeholder ergeben sich aus den Geschäftsaktivitäten und der Wertschöpfungskette des Unternehmens. Sie sind entweder von den Auswirkungen der Geschäftstätigkeit betroffen oder beeinflussen die Geschäftstätigkeit massgeblich (GRI 102-42). Dank der schlanken Unternehmensstruktur sind Geschäftsleitung und viele der Mitarbeitenden regelmässig im Austausch mit unterschiedlichen Stakeholdern. Dabei definiert die individuelle Geschäftsbeziehung zu den Stakeholdern die Regelmässigkeit des Austauschs. Zusätzlich setzt Intershop auf eine offene Kommunikationskultur und informiert Stakeholder und die Öffentlichkeit durch Nachrichten, Pressemitteilungen, Präsentationen, Konferenzen und Generalversammlungen, sowie Geschäftsberichte (GRI 102-43). Zu den wiederholt geäusserten Anliegen der Stakeholdergruppen gehören beispielsweise das Bereitstellen von gemeinschaftlich genutzter Infrastruktur für Mieter, wie zum Beispiel Duschen für Fahrradpendler und Sportler sowie Ladestationen für Elektrofahrzeuge. Im Berichtsjahr haben viele Mieter Anliegen im Zusammenhang mit der Bewältigung der Pandemie wie Begehren für Mietzinsstundungen und -erlasse vorgebracht. Diese wurden einzeln geprüft und, wo sinnvoll, Hand für partnerschaftliche Lösungen gereicht. Details sind im Lagebericht (Seiten 7ff und 13) beschrieben. Aktionärsvertreter haben im Geschäftsjahr 2020 das Bedürfnis nach einer umfassenderen Nachhaltigkeitsberichterstattung bestätigt (GRI 102-44). Ein grosses Bedürfnis der Investoren war zudem eine transparente Berichterstattung zum Umgang mit pandemiebedingten Herausforderungen, insbesondere mit den Auswirkungen auf die Erträge aber auch auf die laufenden Bau- und Entwicklungsprojekte.

Insbesondere im Zusammenhang mit grossen Entwicklungsprojekten wird ein vertiefter Dialog mit Behörden und verschiedenen Anspruchsgruppen geführt. Für das Projekt «AuPark» wurden u. a. die Einwendungen bezüglich Verkehrskonzept und Energieversorgung sowie die von Naturschützern aufgebrachten Punkte hinsichtlich Moorschutz und Lichtemissionen im Gestaltungsplan berücksichtigt.

Verantwortungsvolle Geschäftstätigkeit

Werte und Grundsätze

Intershop nimmt gesellschaftliche und individuelle Verantwortung wahr, ist einem fairen Wettbewerb und dem freien Markt sowie fair gestalteten Geschäftsbeziehungen verpflichtet. Ausserdem strebt das Unternehmen einen nachhaltigen und an der Zukunftsfähigkeit ausgerichteten Unternehmenserfolg an, der für Share- und Stakeholder mittel- bis langfristig Mehrwerte schaffen soll. Die langfristige Wertschöpfung steht somit im Zentrum des unternehmerischen Handelns. Zufriedene Kunden – insbesondere zufriedene, langjährige Mieter – sind die Basis einer erfolgreichen langfristigen Geschäftsentwicklung. Entsprechend stehen die jeweiligen Bedürfnisse von Mietern, Käufern oder Dienstleistungsempfängern im Mittelpunkt. Intershop ist stetig bestrebt, wirtschaftlich attraktive, anspruchsgerechte und nachhaltige Liegenschaften, Immobilienanlagen und Dienstleistungen anzubieten.

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

Rentabilität vor Wachstum

Rentabilität ist die Basis einer langfristigen Wertschöpfung für Share- und Stakeholder. Investitionen in neue Immobilien und Entwicklungsprojekte müssen die Anforderungen an die Wertschöpfung und insbesondere Eigenkapitalrentabilität erfüllen. Im Sinne der Unternehmenszielsetzung, im Mehrjahresdurchschnitt eine Eigenkapitalrendite von mindestens 8% zu erreichen, muss in der Regel jede einzelne Akquisition dieser Zielsetzung genügen. Die Ausrichtung auf die Eigenkapitalrentabilität wird zudem durch die vom Unternehmenserfolg abhängige Vergütung der Geschäftsleitung, die unter anderem auch an die Eigenkapitalrentabilität gebunden ist, gefördert. Die langfristige Ausrichtung des Managements auf die Aktionärsinteressen wird zudem durch einen Anreiz zur Aktienbeteiligung mit einer Sperrfrist von fünf Jahren unterstützt. Herausfordernd für Intershop ist, dass die heutige Situation auf dem Immobilienmarkt, gepaart mit der konsequenten Umsetzung der Rentabilitätsanforderungen für Akquisitionen, Käufe von neuen Immobilien schwierig machen. Somit wird das gegenwärtige Marktumfeld primär für Verkäufe genutzt und die Umsetzung von Entwicklungen im eigenen Portfolio vorangetrieben. Trotz dieser Herausforderungen hat Intershop im Berichtsjahr eine Eigenkapitalrendite von 11.8% erwirtschaftet und damit das Ziel von 8% erneut deutlich übertroffen. Neben der hohen Rendite des Liegenschaftsportfolios haben die Gewinne aus Verkäufen sowie die positive Bewertungsveränderung dazu beigetragen.

Hohe Attraktivität für Investoren

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

Compliance und Gesellschaft

Für Intershop als börsenkotiertes Unternehmen ist die Einhaltung aller Rechtsvorschriften von grösster Bedeutung. Zudem ist Korruption mit den Zielsetzungen und Wertvorstellungen des Unternehmens nicht vereinbar. Eine unternehmensspezifische Corporate Governance bildet die Basis für die langfristige Unternehmensentwicklung unter Berücksichtigung der Interessen der Stakeholder. Eine effektive Corporate Governance mit integriertem Compliance Management trägt dazu bei, Markttrends sowie die Entwicklung der regulatorischen Rahmenbedingungen zu erkennen und vor Bussen und Strafen zu schützen, und somit den langfristigen Erfolg des Unternehmens unterstützt. Die Umsetzung von Compliance-Themen erfolgt im Unternehmensalltag durch Richtlinien, Weisungen und Schulungen. So existieren bereits seit 2006 Bestimmungen zur Korruptionsbekämpfung und seit 2012 ein Verhaltenskodex. Zudem werden für spezifische Rechtsgebiete wie Umwelt, Altlasten und Bauvorschriften regelmässig externe Spezialisten zugezogen.

Im Jahr 2020 sowie in den Vorjahren gab es keine wesentlichen Bussgelder oder nicht-monetäre Sanktionen aufgrund von Nichteinhaltung von Gesetzen oder Vorschriften. Intershop war auch in keine Verfahren aufgrund wettbewerbswidrigen Verhaltens oder Verstössen gegen das Kartell- und Monopolrecht involviert. Darüber hinaus wurden keine Korruptionsfälle registriert.

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

Kundenorientierte Leistungen

Agiler Problemlöser mit Fokus auf Wertsteigerungsobjekte

Intershop zeichnet sich durch ein integriertes Geschäftsmodell entlang der gesamten Wertschöpfungskette mit internen Kompetenzen in Asset Management, Property Management, Bau und Entwicklung und Facility Management aus. Dadurch kann Intershop einerseits agil auf die Bedürfnisse des Mieters eingehen und andererseits mit der Bildung von interdisziplinären Projektteams Wertsteigerungspotenziale bei Akquisitionen sowie bei Entwicklungsprojekten analysieren und erarbeiten. Aufgrund der Unternehmensgrösse kennt das Management-Team alle Liegenschaften im Detail und bringt Know-how und Erfahrung ein. Durch die lange Betriebszugehörigkeit von vielen Schlüsselmitarbeitern wird die kontinuierliche Umsetzung von Wertsteigerungsprojekten gefördert, was insbesondere für Entwicklungsprojekte mit langjähi-

ger Planungs- und Bewilligungsphase relevant ist. Im Geschäftsjahr 2020 wurden verschiedene Entwicklungsprojekte vorangetrieben und bedeutende Meilensteine erreicht. Details sind im Lagebericht (Seiten 6 bis 12) beschrieben.

Ausgeprägte Kundenorientierung und attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis

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

Das integrierte Geschäftsmodell mit breiter Inhouse-Kompetenz ermöglicht schnelle Reaktionszeiten in der Vermietung und zeichnet sich durch eine starke Kundenorientierung mit eigenen Property- und Facility Management-Leistungen vor Ort aus. In einzelnen Liegenschaften werden weitergehende Leistungen für Mieter angeboten. Im World Trade Center in Lausanne sind beispielsweise Serviced Offices, Telefon- und Postservice, Sitzungszimmer und Konferenzräume sowie Co-Working-Arbeitsplätze verfügbar. Intershop fokussiert sich in der Vermietung und im Verkauf von Eigentumswohnungen auf das untere und mittlere Preissegment. Dabei wird zum Beispiel bei der Erstellung von Eigentumswohnungen durch einen hohen Standardisierungsgrad ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis erreicht.

Zufriedenheit der Mieter und Käufer

Zufriedene Kunden, d. h. insbesondere Mieterinnen und Mieter sowie Käufer von Eigentumswohnungen, sind zentral für den Erfolg einer Immobiliengesellschaft. Neben der Kundenorientierung unserer Organisation und dem guten Preis-Leistungs-Verhältnis steht die Qualität der Mietfläche oder der Eigentumswohnung als Produkt im Zentrum. Diese hat einen wesentlichen Einfluss auf das Wohlbefinden und damit die Zufriedenheit der Kunden, die sich auch auf die Verweildauer und damit auch auf die langfristige Ertragskraft auswirkt. Mit dem integrierten Ansatz von Intershop mit eigenem Property- und Facility Management sowie der Bau- und Entwicklungsabteilung werden mit interdisziplinären Teams die entsprechenden Produkte erarbeitet und Mieterinnen und Mieter sowie Käufer bei der Flächenauswahl sowie dem entsprechenden Ausbau begleitet. Im Jahr 2020 hat Intershop, wo sinnvoll und effektiv nötig, Mietern partnerschaftliche Lösungen wie Zahlungsaufschübe und Mietzinsersasse angeboten, um die Auswirkungen der Pandemie zu mindern. Das Qualitätsmanagement für Entwicklungsprojekte umfasst auch Gesundheits- und Sicherheitsaspekte. Dabei werden die Vorgaben von Bund, Kantonen, Suva, SIA, Feuerpolizei etc. sowie fallweise interne Anforderungen umgesetzt. Zudem wird auf Barrierefreiheit und Aussenraumgestaltung geachtet. Ebenso werden Gesundheitsaspekte im Arbeits- und Wohnbereich berücksichtigt. Im Jahr 2020, wie in den Vorjahren, gab es keine Verstösse gegen Vorschriften im Zusammenhang mit den Auswirkungen von Produkten und Dienstleistungen auf die Gesundheit und Sicherheit der Kunden.

Pragmatisch gesteuerte Wertschöpfungskette

Effiziente Prozesse mit hoher Inhouse-Kompetenz

Die Organisation von Intershop zeichnet sich dadurch aus, dass die Wertschöpfungskette mit hoher Inhouse-Kompetenz und flachen Hierarchien geführt wird. Mit kurzen Entscheidungswegen bis hin zum Verwaltungsrat wird einerseits ein agiles Handeln am Transaktionsmarkt ermöglicht. Durch das fundierte Fachwissen können andererseits Entwicklungsprojekte, für de-

ren Risikoanalyse und -bewertung interdisziplinäres Handeln erforderlich ist, effizient umgesetzt werden. Die enge Zusammenarbeit von Property Management, Bau und Entwicklung bis hin zum Facility Management ermöglicht auch schnelle Reaktionszeiten beispielsweise zur Präsentation von kundenspezifischen Lösungen in der Vermietung.

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

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

Lieferkette und Beschaffungspraktiken

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

Aufgrund des Spektrums des Geschäftsmodells, das von grossen Neubauten und Arealentwicklungen über kleinere Renovationen bis hin zur blossen Vermietung von Bestandsimmobilien reicht, und der geografischen Streuung des Portfolios, ist die Steuerung der jeweiligen projekt- und objektbezogenen Lieferketten komplex. Einerseits kommen persönlichen, langjährigen Beziehungen eine grosse Bedeutung zu. Andererseits müssen die Lieferantenauswahl sowie die Lieferkonditionen den strengen Anforderungen eines institutionellen Umfelds genügen. So müssen beispielsweise für Auftragsvergaben, die einen Auftragswert von CHF 5'000 übersteigen, in der Regel drei Offerten eingeholt und vorgelegt werden. Intershop ist ausschliesslich in der Schweiz tätig. Damit stammen die involvierten Lieferanten und Dienstleister überwiegend aus den jeweiligen geografischen Regionen. 2020 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.

Objektintegrierter Umweltschutz

Objektfokussierte Ressourcenoptimierung

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

Das Portfolio von Intershop umfasst von unter Beachtung von Nachhaltigkeitskriterien renovierten Renditeliegenschaften bis hin zu Entwicklungsarealen mit einer historischen Bausubstanz und einer veralteten Gebäudetechnik einen heterogenen Immobilienbestand. Deshalb erfolgt

die Nachhaltigkeitsbetrachtung und Ressourcenoptimierung objektfokussiert unter Berücksichtigung des Lebenszyklus der Liegenschaften.

Bei Renditeliegenschaften liegt der Fokus auf der Fortführung des laufenden Betriebs. Das bestehende Portfolio von Renditeliegenschaften wird kontinuierlich auf nachhaltigkeitsbezogene Optimierungsmassnahmen analysiert und im Rahmen von anstehenden Renovationen werden diese unter Berücksichtigung von Nutzung und Lebenszyklus nachhaltig saniert. Dabei wird insbesondere die Energieeffizienz der Anlagen verbessert und wo möglich auf erneuerbare Energieträger umgestellt, um die CO₂-Emissionen zu reduzieren. Zudem ist die Zertifizierung von sanierten oder neu erstellten Immobilien beziehungsweise die Erfüllung von Standards auch ohne Zertifizierung für die langfristige Werthaltigkeit von Bedeutung.

Laufende Projekte bei Renditeliegenschaften

Liegenschaft	Projekt	Energieerzeugung	Zertifikat
Genf, Rue de Lausanne 42-44	Aufstockung und Revitalisierung	Luftwärmepumpe und Photovoltaik	SNBS
Zürich, Rautistrasse 33	Ersatz Wärmeerzeugung	Luftwärmepumpe	–
Basel, Redingstrasse 10/12 + 20/22	Hochhausanbau und Revitalisierung	Fernwärme	SNBS

Bei den Entwicklungsliegenschaften, die teilweise vermietet sind, werden ebenfalls nachhaltigkeitsbezogene Optimierungen umgesetzt. Der Fokus der Massnahmen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit liegt aber auf Entwicklungsaspekten. Diese sind verschiedenartig und umfassen unter anderem Altlastenentsorgungen, langfristige gesellschaftsrelevante Aspekte von Arealentwicklungen sowie Zertifizierungen von Neubauten.

Laufende Projekte bei Entwicklungs- und Promotionsliegenschaften

Liegenschaft	Projekt	Energieerzeugung	Zertifikat
Basel, Gellertstrasse	Erstellung Eigentumswohnungen	Wärmepumpe mit Erdsonde	–
Baden, Römerstrasse	Erstellung Eigentumswohnugen	Fernwärme und Photovoltaik	Minergie
Pfäffikon, Talstrasse 35-37	Revitalisierung	Fernwärme und Photovoltaik	Minergie
Au, AuPark	Erstellung Eigentums-, Mietwohnungen und Quartiersversorgung	Wärmepumpe mit Erdsonde oder Seewasser und Photovoltaik	SNBS

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

Im Berichtsjahr konnte der Energieverbrauch des Portfolios (84% der Renditeliegenschaften) «like-for-like» um 3.0% reduziert werden. Die Reduktion ist durch effizientere Heizungen, weniger Heizgradtage und geringere Nutzung wegen der Pandemie begründet. 87% des Strombedarfs und 10% der Wärmeenergie für unser Portfolio werden durch erneuerbare Energieträger gedeckt. Das «like-for-like»-Portfolio umfasst nur diejenigen Liegenschaften, die sowohl im Berichtsjahr als auch im Vorjahr unter unserer operativen Kontrolle standen und als Renditeliegenschaften klassifiziert waren. Die Veränderungen beziehen sich demnach auf genau die gleiche Anzahl Liegenschaften. Dies erlaubt Rückschlüsse betreffend Effizienzverbesserungen und Auswirkungen von Massnahmen, die unter Betrieb getätigt wurden. Der absolute Energie-

verbrauch hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht, insbesondere da sich das analysierte Portfolio vergrössert und durch Verkäufe in der Zusammensetzung verändert hat. 2020, wie in den Vorjahren, gab es keine Geldstrafen oder nicht-monetäre Strafen wegen Nichteinhaltung von Umweltgesetzen oder -vorschriften.

Energieverbrauch, Energieproduktion, CO₂-Emissionen und Wasserverbrauch

		absolut		like-for-like		
		2020	2019	2020	2019	in %
Energieverbrauch						
Strom	MWh	5'303	5'504	5'303	5'576	-4.9%
Wärme						
Fernwärme	MWh	5'334	5'533	5'334	5'533	-3.6%
Gas	MWh	19'169	18'834	19'169	19'977	-4.0%
Öl	MWh	6'003	5'781	6'003	5'826	3.0%
Total	MWh	35'809	35'652	35'809	36'912	-3.0%
Stromintensität	kwh/m ²	16	17	16	17	-4.9%
Wärmeintensität	kwh/m ²	91	95	91	93	-2.6%
Energieintensität	kwh/m²	107	112	107	110	-3.0%
Anteil erneuerbare Energie						
Strom	in %			87%	87%	0.3%
Wärme	in %			10%	9%	4.5%
CO₂-Emissionen						
Gas	t CO ₂ e	4'372	4'295	4'372	4'556	
Öl	t CO ₂ e	1'789	1'723	1'789	1'737	
Total Scope 1	t CO ₂ e	6'161	6'018	6'161	6'293	
Strom	t CO ₂ e	530	550	530	558	
Fernwärme	t CO ₂ e	403	418	403	418	
Total Scope 2	t CO ₂ e	933	968	933	976	
Total	t CO₂e	7'094	6'986	7'094	7'269	-2.4%
CO₂-Intensität	k CO₂e/m²	21	22	21	22	-2.5%
Wasserverbrauch	m³	199'288	223'015	199'288	228'548	-12.8%
Wasserintensität	m³/m²	0.59	0.70	0.59	0.68	-12.8%
Stromproduktion	MWh	2'457	2'591	2'457	2'591	-6.4%
CO ₂ -Einsparung	t CO ₂ e	246	259	246	259	
Datengrundlage						
Anzahl Liegenschaften		34	32	34	34	
	in % der RL	85	76	85	81	
Vermietbare Fläche	m ²	335'041	316'679	335'041	334'639	
	in % der RL	84	76	84	84	

Grundlage der Analyse bilden die Renditeliegenschaften (RL). Liegenschaften mit Einzelmietern oder Stockwerkeigentümergeinschaften, bei denen Intershop keine operative Kontrolle ausübt, wurden nicht berücksichtigt. Total wurden 85% der Liegenschaften bzw. 84% der vermietbaren Fläche des Gesamtportfolios der Renditeliegenschaften per 31.12.2020 in die Analyse einbezogen. Entwicklungsliegenschaften wurden nicht analysiert, da sich diese in der Regel in einer Transformation befinden und der Fokus bezüglich der Nachhaltigkeit auf der Entwicklung und nicht auf dem aktuellen laufenden Betrieb liegt. Für einzelne Liegenschaften basiert die Berechnung des Heizölverbrauchs nicht auf dem Stichtag 31.12.2020, sondern dem letzten Stichtag der Heiz- und Nebenkosten-Abrechnungsperiode. Bei einzelnen Liegenschaften, für die zum Abschlussdatum noch keine Schlussrechnung der Versorgungswerke vorlag, wurden einzelne Werte aufgrund der Vorjahreszahlen geschätzt. Der ausgewiesene Wert des Vorjahrs weicht vom publizierten Wert im Vorjahr ab, da die Schätzwerte durch effektive Werte ersetzt und einzelne Datenfehler korrigiert wurden. Der Stromverbrauch bezieht sich auf die allgemeinen Gebäudflächen ohne den spezifischen Verbrauch der Mieter. Die Berechnung der Intensitätskennzahlen basiert auf der vermietbaren Fläche und für die Berechnung der CO₂-Emissionen werden Umrechnungsfaktoren gemäss www.energie-umwelt.ch herangezogen.

Hohe Eigenverantwortung der Mitarbeitenden

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

Im Verhaltenskodex und mittels interner Weisungen ist der Umgang mit und zwischen den Mitarbeitenden geregelt. Es wird unmissverständlich klargestellt, dass insbesondere die Diskriminierung jeglicher Art weder von den Unternehmenswerten gedeckt ist noch geduldet wird. Die Fluktuationsrate ist historisch tief und betrug für alle Gruppengesellschaften 10% (Vorjahr 11%). 2020 waren sechs Eintritte und sieben Austritte zu verzeichnen, davon einer männlich und fünf weiblich bzw. sechs männlich und einer weiblich.

Attraktiver Arbeitgeber mit guten Entwicklungsmöglichkeiten

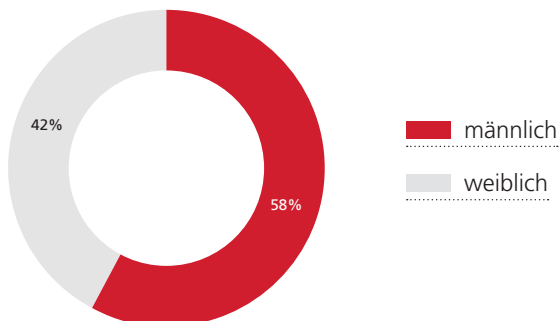
Da die Qualifikation der Mitarbeitenden zu einem wesentlichen Teil den Unternehmenserfolg sicherstellt, wird die Aus- und Weiterbildung besonders gefördert und unterstützt. Im Berichtsjahr haben die Mitarbeiter der Intershop-Gruppe an gesamthaft 244 Tagen (207 Tage) an Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen teilgenommen. Das entspricht durchschnittlich 3.4 Ausbildungstagen (2.9 Tage) pro Mitarbeitenden. Dabei werden neben tageweisen Aus- und Weiterbildungen auch umfassende Ausbildungslehrgänge beispielsweise zur Erlangung des «Fachausweises Immobilienbewirtschaftung» oder eines «Master of Advanced Studies (MAS) in Real Estate» absolviert. Intershop fördert Aus- und Weiterbildung in Form von finanzieller Unterstützung und von zur Verfügung gestellter Zeit. Darüber hinaus bildet Intershop regelmässig Lernende aus. Per 31.12.2020 waren drei Lernende in Ausbildung (Vorjahr vier).

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

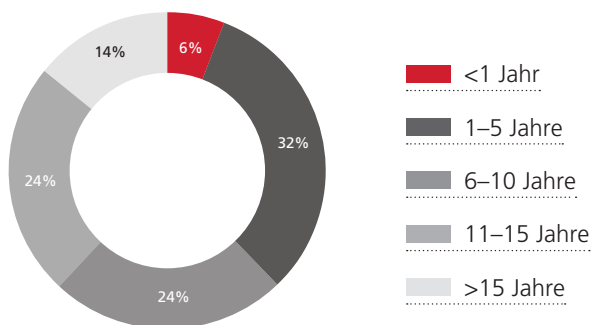
Mitarbeiterstruktur

	31.12.2020	in %	31.12.2019	in %
Beschäftigungsgrad				
vollzeit	47	66%	52	72%
teilzeit	24	34%	20	28%
Total	71		72	
Vollzeitäquivalente	62		65	
Geschlecht				
männlich	41	58%	46	64%
weiblich	30	42%	26	36%
Total	71		72	

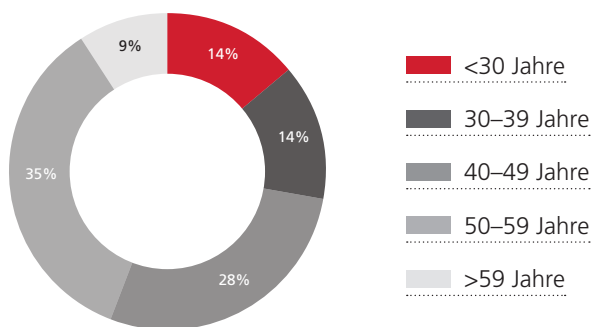
Geschlecht der Mitarbeitenden



Betriebszugehörigkeit der Mitarbeitenden



Altersstruktur der Mitarbeitenden der Gruppe



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

Dieser Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI-Standards Option «Kern» erstellt. Ansprechpartner ist der CFO. Intershop berichtet jährlich über ihre Nachhaltigkeitsthemen, eine Neudarstellung von Informationen ist in diesem Bericht nicht enthalten. Der Berichtszeitraum ist vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 festgelegt. Intershop hat keine externe Assurance der Informationen und Daten zur Nachhaltigkeitsberichterstattung eingeholt. Der Inhalt dieses Berichts fokussiert sich auf die Themen, die für Intershop oder ihre Stakeholder relevant sind oder wesentliche Auswirkungen auf eine nachhaltige Entwicklung haben. Weitere Informationen sind im Abschnitt «Nachhaltigkeit und wesentliche Themen» enthalten und können dem GRI Index https://intershop.ch/fileadmin/Daten/PDF/GRI/2020_Index.pdf entnommen werden.