

- 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 Mitarbeiterstruktur, über diesen Bericht

**Vorwort**

Sehr geehrte Aktionäre, geschätzte Geschäftspartner und Mitarbeitende

Für das abgeschlossene Geschäftsjahr publiziert Intershop den dritten umfassenden Nachhaltigkeitsbericht nach den GRI-Standards, der Einblick in die wertschöpfenden Prozesse des Unternehmens gibt. Intershop nimmt die ökologische und soziale Verantwortung wahr, um einerseits den langfristigen Erfolg zu sichern, aber auch um ihren Beitrag an eine lebenswerte Zukunft zu leisten. Die entsprechenden Aktivitäten und Prozesse sowie die Berichterstattung werden kontinuierlich ausgebaut. Das Berichtsjahr war erneut durch die wirtschaftlichen und sozialen Auswirkungen der Pandemie auf Mieter, Mitarbeitende und Geschäftspartner geprägt. Wo sinnvoll und nötig wurden Kunden, welche von den Folgen der Massnahmen gegen das Coronavirus stark betroffen waren, partnerschaftliche Lösungen wie Zahlungsaufschübe und teilweise Mietzinserlasse angeboten. Der regelmässige Austausch mit den grösseren Mietern gab einen Einblick in deren Bedürfnisse und Feedback zu unseren erbrachten Leistungen.

Die Auseinandersetzung mit der Rolle von Intershop als Immobilienbesitzerin im Zusammenhang mit dem nachhaltigen Umgang der Ressourcen und den Auswirkungen auf das Klima wurde auf verschiedenen Ebenen weiter vertieft. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung haben sich im Rahmen des jährlichen Strategieworkshops, unterstützt von externen Spezialisten, mit verschiedenen Aspekten der Nachhaltigkeit wie zum Beispiel den Anforderungen von Investoren auseinandergesetzt. Zudem wurde das Portfolio bezüglich des CO<sub>2</sub>-Ausstosses analysiert und die zukünftige Entwicklung im Rahmen verschiedener Szenarien modelliert. Die Ergebnisse fliessen einerseits in die laufenden und geplanten Revitalisierungs- und Entwicklungsprojekte ein, bei denen konsequent eine nachhaltigere Energieerzeugung realisiert oder geplant wird, was detailliert im Abschnitt «Objektfokussierte Ressourcenoptimierung» beschrieben wird. Andererseits wird die Analyse auf Portfolioebene weiter vertieft, und es ist geplant, bis spätestens zur Veröffentlichung des Geschäftsberichtes 2022 einen konkreten CO<sub>2</sub>-Absenkpfad zu definieren und zu veröffentlichen.

Die Intershop-Gruppe legt 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 die grösstmögliche Flexibilität geboten. Dies widerspiegelt sich auch in der Ausbildung von aktuell vier Lernenden. Im Geschäftsjahr 2021 hat Intershop zusammen mit einem spezialisierten Unternehmen erstmals eine umfassende Mitarbeitendenbefragung durchgeführt. Dabei resultierte eine sehr positive Gesamtbewertung, und Intershop wurde als «Great Place to Work» ausgezeichnet. Gleichzeitig wurden in einigen Bereichen Verbesserungspotenziale aufgezeigt, die mit entsprechenden Massnahmen bearbeitet werden.

Anfang Juni wurde ein Green Bond über CHF 100 Mio. mit einer Laufzeit von 5 Jahren erfolgreich platziert, der das Engagement für Nachhaltigkeit der Intershop Gruppe unterstreicht.

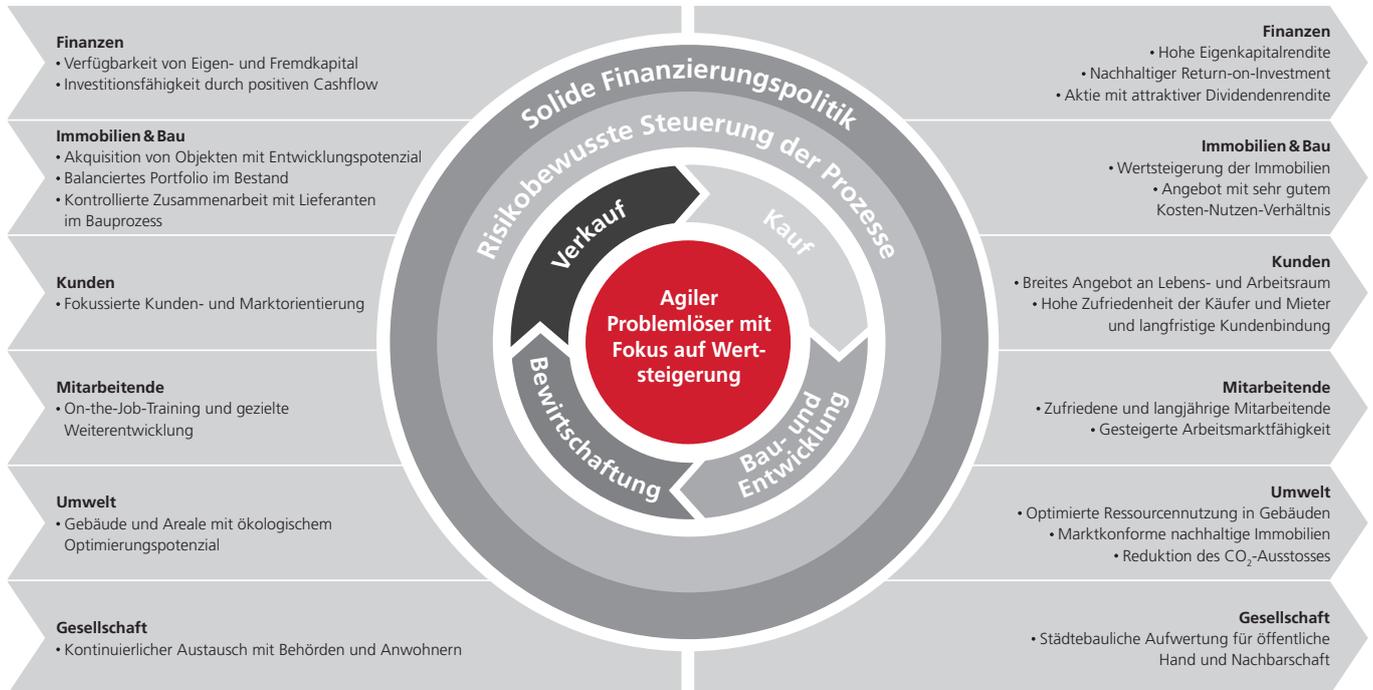


Cyrill Schneuwly  
Chief Executive Officer

## 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. Im Rahmen der erstmaligen Umsetzung der GRI-Standards wurden mit der Unterstützung externer Experten die wesentlichen Themen bestimmt, über die berichtet werden soll. Diese Wesentlichkeitsanalyse wird von der Geschäftsleitung jährlich einer Überprüfung unterzogen. Externe Stakeholder werden nicht explizit befragt. Deren bekannte Interessen werden von der Geschäftsleitung in der Beurteilung jedoch berücksichtigt.

Die Wesentlichkeit wurde anhand der Relevanz für den langfristigen 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"> <li>• Rentabilität vor Wachstum</li> <li>• Hohe Attraktivität für Investoren</li> <li>• Agiler Problemlöser mit Fokus auf Wertsteigerungsobjekte</li> <li>• Ausgeprägte Kundenorientierung und gutes Preis-Leistungs-Verhältnis</li> <li>• Effiziente Prozesse mit hoher Inhouse-Kompetenz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Objektfokussierte Ressourcenoptimierung u.a. bei               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Energieverbrauch</li> <li>- Anteil erneuerbarer Energie</li> <li>- CO<sub>2</sub>-Emission</li> <li>- Wasserverbrauch</li> <li>- Stromproduktion</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verantwortungsvolle Geschäftstätigkeit</li> <li>• Hohe Zufriedenheit der Mieter und Käufer</li> <li>• Attraktiver Arbeitgeber mit guten Entwicklungsmöglichkeiten</li> <li>• Hohe Eigenverantwortung der Mitarbeitenden</li> </ul>

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 erneut einige 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 10 und 15) beschrieben. Aktionärsvertreter sowie die Investoren im neu emittierten Green Bond haben im Geschäftsjahr 2021 das Bedürfnis nach einer umfassenderen Nachhaltigkeitsberichterstattung bestätigt (GRI 102-44). Ein grosses Bedürfnis der Investoren war neben einer transparenten Berichterstattung zum Umgang mit pandemiebedingten Herausforderungen, insbesondere mit den Auswirkungen auf die Erträge aber auch auf die laufenden Bau- und Entwicklungsprojekte, der weitere Ausbau der Nachhaltigkeitsberichterstattung sowie die Publikation eines CO<sub>2</sub>-Ab-

senkpfades. Ein solcher wird gegenwärtig erarbeitet und spätestens mit dem Jahresabschluss 2022 veröffentlicht. Insbesondere im Zusammenhang mit grossen Entwicklungsprojekten wie zum Beispiel dem «AuPark» wird laufend ein vertiefter Dialog mit Behörden und verschiedenen Anspruchsgruppen geführt.

## **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 Mehrwert 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 stets 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](http://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, wird der diesbezügliche Beitrag jeder einzelnen Akquisitionen geprüft. 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 ferner 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 20.1% 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 eine risikogerechte Wertschöpfung mittels Immobilienanlagen. 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 12.6% betrug. Anfang Juni wurde ein Green Bond über CHF 100 Mio. mit einer Laufzeit von 5 Jahren erfolgreich platziert. Damit wurde einerseits die Finanzierung von nachhaltigen Investitionen sichergestellt und andererseits ein festverzinsliches Anlageinstrument für nachhaltigkeitsorientierte Investoren geschaffen.

### 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 zu unterstützen. 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 2021 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 Hauseigentümerverband 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 langjähriger Planungs- und Bewilligungsphase relevant ist. Im Geschäftsjahr 2021 wurden verschiedene Entwicklungsprojekte vorangetrieben und bedeutende Meilensteine erreicht. Details sind im Lagebericht (Seiten 6 bis 14) 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, Online-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 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 Kunden**

Zufriedene Kunden, d. h. insbesondere Mieterinnen und Mieter sowie Käufer von Eigentumswohnungen, sind zentral für den Erfolg einer Immobiliengesellschaft. Neben der Kundenorientierung der ganzen 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 2021 hat Intershop, wo sinnvoll und effektiv nötig, Mietern erneut partnerschaftliche Lösungen wie Zahlungsaufschübe und Mietzinsermässigungen 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 2021, 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 deren Risikoanalyse und -bewertung interdisziplinäres Handeln erforderlich ist, effizient umgesetzt werden. Die enge Zusammenarbeit von Property Management, Bau und Entwicklung bis hin zum Facility Management ermöglicht auch schnelle Reaktionszeiten beispielsweise zur Präsentation von kundenspezifischen Lösungen in der Vermietung. Die effizienten Prozesse und schnellen Entscheidungswege werden durch flache Hierarchien und eine offene Diskussionskultur gelebt. So können beispielsweise Bewirtschafter und Projektleiter an wöchentlichen Sitzungen mit der Geschäftsleitung sowie den Abteilungsleitern Probleme adressieren sowie Ideen und Projekte vorstellen und interdisziplinär diskutieren. Ein internes Kontrollsystem (IKS) gewährleistet die regelmässige Prüfung der internen Prozesse auf Funktionalität und Effizienz. Daraus resultieren Vorschläge zur Verbesserung der Prozesse, die im Rahmen von Mitarbeiterinformationen und -schulungen umgesetzt werden.

### **Lieferkette und Beschaffungspraktiken**

Der vielfältige Lieferantenkreis einschliesslich der beauftragten Dienstleister und Partner bestimmen einen bedeutenden Teil der von Intershop an die Kunden erbrachten Leistungen. Unter anderem zählen Bauunternehmer, Handwerker, Architekten, Planer, Makler, Bewirtschafter, Versorgungsunternehmen, Gebäudereiniger und Berater dazu. Bei der Auswahl steht neben dem Preis und der Qualität der Leistung auch die Verlässlichkeit sowie die Erfahrung im Zentrum. Weitere Kriterien sind zudem die lokalen Kenntnisse sowie kurze Wege. Aufgrund des Spektrums des Geschäftsmodells, das von grossen Neubauten und Arealentwicklungen über kleinere Renovationen bis hin zur 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. 2021 hat Intershop mit etwa 1'700 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 CO<sub>2</sub>-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.

#### Abgeschlossene Projekte bei Renditeliegenschaften

Liegenschaft	Projekt	Energieerzeugung	Zertifikat
Genf, Rue de Lausanne 42+44	Aufstockung und Revitalisierung	Luftwärmepumpe und Photovoltaik	SNBS Gold <sup>1)</sup>
Winterthur, Fabrikstrasse 2	Neubau Montagehalle	Fernwärme und Photovoltaik	-

1) Zertifizierung erfolgt voraussichtlich im 1. Quartal 2022

#### Laufende Projekte bei Renditeliegenschaften

Liegenschaft	Projekt	Energieerzeugung	Zertifikat
Basel, Redingstrasse 10/12 + 20/22	Hochhausanbau und Revitalisierung	Fernwärme und Photovoltaik	SNBS
Lausanne, World Trade Center	Revitalisierung	Fernwärme und Photovoltaik	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
Baden, Römerstrasse	Erstellung Eigentumswohnungen	Fernwärme und Photovoltaik	Minergie
Pfäffikon, Talstrasse 35-37	Revitalisierung	Fernwärme und Photovoltaik	Minergie
Au, AuPark	Erstellung Eigentums-, Mietwohnungen und Quartiersversorgung	Wärmepumpe mit Erdsonde und Photovoltaik	SNBS
Wohlen, Nordstrasse 1	Revitalisierung	noch offen	-
Vernier, Chemin de l'Emeraude 10, 22, 24	Erstellung Gewerbeliegenschaft	Luftwärmepumpe und Photovoltaik	Minergie

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

Im Berichtsjahr ist der Energieverbrauch des Portfolios (82% der Renditeliegenschaften) «like-for-like» um 7.7% gestiegen. Einer Reduktion durch effizientere Heizungen stand ein höherer Wärmebedarf aufgrund deutlich mehr Heizgradtagen (Stadt Zürich +15%) gegenüber. Zudem war der Vorjahreswert aufgrund der geringeren Nutzung im Rahmen des Lockdowns reduziert. Heizgradtagbereinigt resultierte eine Reduktion der Energieintensität von 4.4%. 91% des Strombedarfs und 11% der Wärmeenergie für unser Portfolio werden durch erneuerbare Energieträger gedeckt. Das «like-for-li-

ke»-Portfolio umfasst nur diejenigen Liegenschaften, die sowohl im Berichtsjahr als auch im Vorjahr unter unserer operativen Kontrolle standen und als Renditeliegenschaften klassifiziert waren. Dies erlaubt Rückschlüsse betreffend Effizienzverbesserungen und Auswirkungen von Massnahmen, die unter Betrieb getätigt wurden. Der absolute Energieverbrauch hat sich im Vergleich zum Vorjahr durch den Mehrverbrauch an Wärmeenergie erhöht, während sich das betrachtete Portfolio durch Verkäufe verändert hat. 2021, wie in den Vorjahren, gab es keine Geldstrafen oder nicht-monetäre Strafen wegen Nichteinhaltung von Umweltgesetzen oder -vorschriften.

### Energieverbrauch, Energieproduktion, CO<sub>2</sub>-Emissionen und Wasserverbrauch

		absolut		like-for-like		
		2021	2020	2021	2020	in %
<b>Energieverbrauch</b>						
Strom	MWh	4'789	5'294	4'789	5'124	-6.6%
Wärme						
Fernwärme	MWh	5'858	5'334	5'858	5'334	9.8%
Gas	MWh	20'586	19'389	20'586	18'831	9.3%
Öl	MWh	6'730	6'182	6'730	5'952	13.1%
<b>Total</b>	<b>MWh</b>	<b>37'962</b>	<b>36'199</b>	<b>37'962</b>	<b>35'242</b>	<b>7.7%</b>
Stromintensität	kwh/m <sup>2</sup>	14.9	15.8	14.9	15.8	-5.8%
Wärmeintensität	kwh/m <sup>2</sup>	103.3	92.2	103.3	93.0	11.1%
<b>Energieintensität</b>	<b>kwh/m<sup>2</sup></b>	<b>118.2</b>	<b>108.0</b>	<b>118.2</b>	<b>108.8</b>	<b>8.6%</b>
Energieintensität bereinigt*	kwh/m <sup>2</sup>			118.2	123.7	-4.4%
* bereinigt um Heizgradtage (Basis Stadt Zürich)						
<b>Anteil erneuerbare Energie</b>						
Strom	in %			91%	91%	
Wärme	in %			11%	10%	
<b>CO<sub>2</sub>-Emissionen</b>						
Gas	t CO <sub>2</sub> e	4'695	4'422	4'695	4'295	
Öl	t CO <sub>2</sub> e	2'006	1'843	2'006	1'774	
Total Scope 1	t CO <sub>2</sub> e	6'701	6'265	6'701	6'069	
Strom	t CO <sub>2</sub> e	479	529	479	512	
Fernwärme	t CO <sub>2</sub> e	443	403	443	403	
Total Scope 2	t CO <sub>2</sub> e	922	933	922	916	
<b>Total</b>	<b>t CO<sub>2</sub>e</b>	<b>7'623</b>	<b>7'197</b>	<b>7'623</b>	<b>6'985</b>	<b>9.1%</b>
<b>CO<sub>2</sub>-Intensität</b>	<b>k CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup></b>	<b>23.7</b>	<b>21.5</b>	<b>23.7</b>	<b>21.6</b>	<b>10.1%</b>
<b>Wasserverbrauch</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>177'524</b>	<b>175'325</b>	<b>177'524</b>	<b>172'435</b>	<b>3.0%</b>
<b>Wasserintensität</b>	<b>m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>0.55</b>	<b>0.52</b>	<b>0.55</b>	<b>0.53</b>	<b>3.8%</b>
<b>Stromproduktion</b>	<b>MWh</b>	<b>2'247</b>	<b>2'457</b>	<b>2'247</b>	<b>2'457</b>	<b>-8.5%</b>
CO <sub>2</sub> -Einsparung	t CO <sub>2</sub> e	225	246	225	246	
<b>Datengrundlage</b>						
Anzahl Liegenschaften		32	34	32	32	
	in % der RL	82	85	82	80	
Vermietbare Fläche	m <sup>2</sup>	321'078	335'041	321'078	323'820	
	in % der RL	81	84	81	81	

Grundlage der Analyse bilden die Renditeliegenschaften (RL). Liegenschaften mit Einzelmietern oder Stockwerkeigentümergeinschaften, bei denen Intershop keine operative Kontrolle ausübt, wurden nicht berücksichtigt. Total wurden 82% der Liegenschaften bzw. 81% der vermietbaren Fläche des Gesamtportfolios der Renditeliegenschaften per 31.12.2021 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 31.12.2021, 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 Gebäudeflächen ohne den spezifischen Verbrauch der Mieter. Die Berechnung der Intensitätskennzahlen basiert auf der vermietbaren Fläche und für die Berechnung der CO<sub>2</sub>-Emissionen werden Umrechnungsfaktoren gemäss [www.energie-umwelt.ch](http://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.

### **Hohe Zufriedenheit der Mitarbeitenden**

Im Geschäftsjahr 2021 hat Intershop zusammen mit einem spezialisierten Unternehmen erstmals eine umfassende Mitarbeitendenbefragung durchgeführt. Dabei resultierte eine sehr positive Gesamtbewertung und Intershop wurde als «Great Place to Work» ausgezeichnet. Gleichzeitig wurden in einigen Bereichen Verbesserungspotenziale aufgezeigt, die mit entsprechenden Massnahmen bearbeitet 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 8% (Vorjahr 10%). 2021 waren neun Eintritte und sechs Austritte zu verzeichnen, davon drei männlich und sechs weiblich bzw. zwei männlich und vier weiblich.

### **Attraktiver Arbeitgeber mit guten Entwicklungsmöglichkeiten**

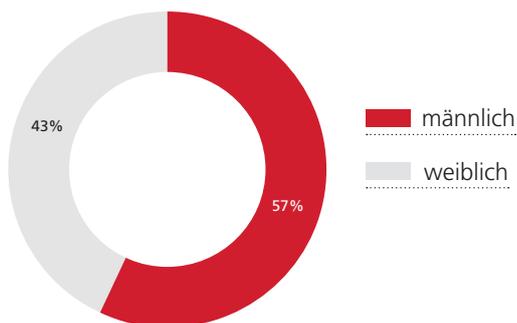
Da die Qualifikation der Mitarbeitenden zu einem wesentlichen Teil den Unternehmenserfolg sicherstellt, wird die Aus- und Weiterbildung besonders gefördert und unterstützt. Im Berichtsjahr haben die Mitarbeiter der Intershop-Gruppe an gesamthaft 252 Tagen (244 Tage) an Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen teilgenommen. Das entspricht durchschnittlich 4.0 Ausbildungstagen (3.8 Tage) pro Vollzeitangestellten. 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 31.12.2021 waren vier Lernende in Ausbildung (Vorjahr drei).

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

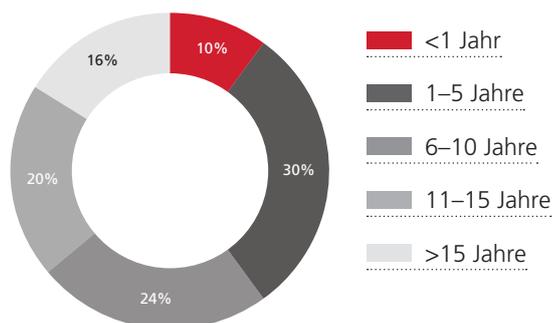
## Mitarbeiterstruktur

	31.12.2021	in %	31.12.2020	in %
<b>Beschäftigungsgrad</b>				
vollzeit	49	66%	47	66%
teilzeit	25	34%	24	34%
<b>Total</b>	<b>74</b>		<b>71</b>	
<hr/>				
Vollzeitäquivalente	64.8		62.0	
<hr/>				
<b>Geschlecht</b>				
männlich	42	57%	41	58%
weiblich	32	43%	30	42%
<b>Total</b>	<b>74</b>		<b>71</b>	

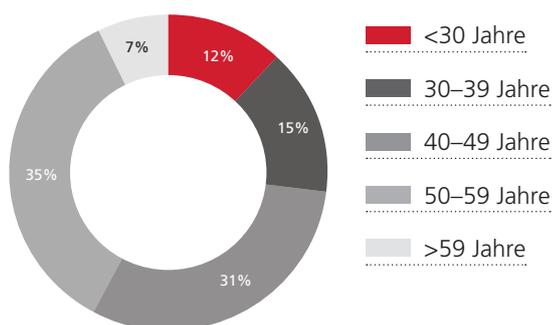
Geschlecht der Mitarbeitenden



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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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/2021\\_Index\\_jjHz1.pdf](https://intershop.ch/fileadmin/Daten/PDF/GRI/2021_Index_jjHz1.pdf) entnommen werden.