

- 2 Vorwort
- 3 Integrierte Wertschöpfung, Nachhaltigkeit und wesentliche Themen
- 5 Integrierte Governance der Nachhaltigkeit, Verantwortungsvolle Geschäftstätigkeit
- 7 Kundenorientierte Leistungen
- 8 Pragmatisch gesteuerte Wertschöpfungskette
- 9 Objektintegrierter Umweltschutz
- 10 CO₂-Reduktionsziel und CO₂-Absenkpfad
- 11 Umweltkennzahlen
- 13 Hohe Eigenverantwortung der Mitarbeitenden
- 14 Mitarbeiterstruktur, über diesen Bericht

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren

Für das abgeschlossene Geschäftsjahr publiziert Intershop den vierten 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. Die Auseinandersetzung mit der Rolle von Intershop als Immobilieneigentümerin im Zusammenhang mit dem nachhaltigen Umgang der Ressourcen und den Auswirkungen auf das Klima wurde auf verschiedenen Ebenen fortgeführt.

Die Analyse des Portfolios bezüglich des CO₂-Ausstosses wurde unter Beizug von Spezialisten verfeinert und die zukünftige Entwicklung im Rahmen verschiedener Szenarien modelliert. Die Ergebnisse fliessen einerseits in laufende und geplante Betriebsoptimierungen sowie Revitalisierungs- und Entwicklungsprojekte ein, bei denen konsequent eine nachhaltigere Energieerzeugung realisiert oder geplant wird, was detailliert im Abschnitt «Objektfokussierte Ressourcenoptimierung» beschrieben wird. Andererseits konnte durch die Analysen auf Portfolioebene ein konkreter, realistischer CO₂-Absenkpfad definiert werden, der in diesem Nachhaltigkeitsbericht dargestellt ist. Ziel ist es, die CO₂-Emissionen im Betrieb bis 2032 zu halbieren und bis 2050 das CO₂-Netto-Null-Ziel zu erreichen, um damit einen Beitrag zur Bekämpfung des Klimawandels in Übereinstimmung mit dem Pariser Klimaabkommen zu leisten.

Erfreulich ist zum Beispiel, dass mit der mit SNBS «Gold»-zertifizierten Revitalisierung und Aufstockung der Liegenschaft an der Rue de Lausanne 42+44 in Genf, die auch einen Ersatz der Ölheizung durch eine Luftwärmepumpe beinhaltet, der CO₂-Ausstoss pro Quadratmeter Energiebezugsfläche von durchschnittlich über 30 kg CO₂e vor der Sanierung auf aktuell 2.4 kg CO₂e gesenkt werden konnte.

Die Intershop-Gruppe legt grossen Wert auf ein gutes Arbeitsklima und es wird viel in die Aus- und Weiterbildung der Mitarbeitenden investiert und durch Teilzeitbeschäftigung die grösstmögliche Flexibilität geboten. Im Geschäftsjahr 2022 hat Intershop zusammen mit einem spezialisierten Unternehmen zum zweiten Mal eine umfassende Mitarbeitendenbefragung durchgeführt. Dabei resultierte erneut eine positive Gesamtbewertung, und Intershop wurde wieder als «Great Place to Work» ausgezeichnet. Gleichzeitig wurden in einigen Bereichen Verbesserungspotenziale aufgezeigt, die mit entsprechenden Massnahmen bearbeitet werden.

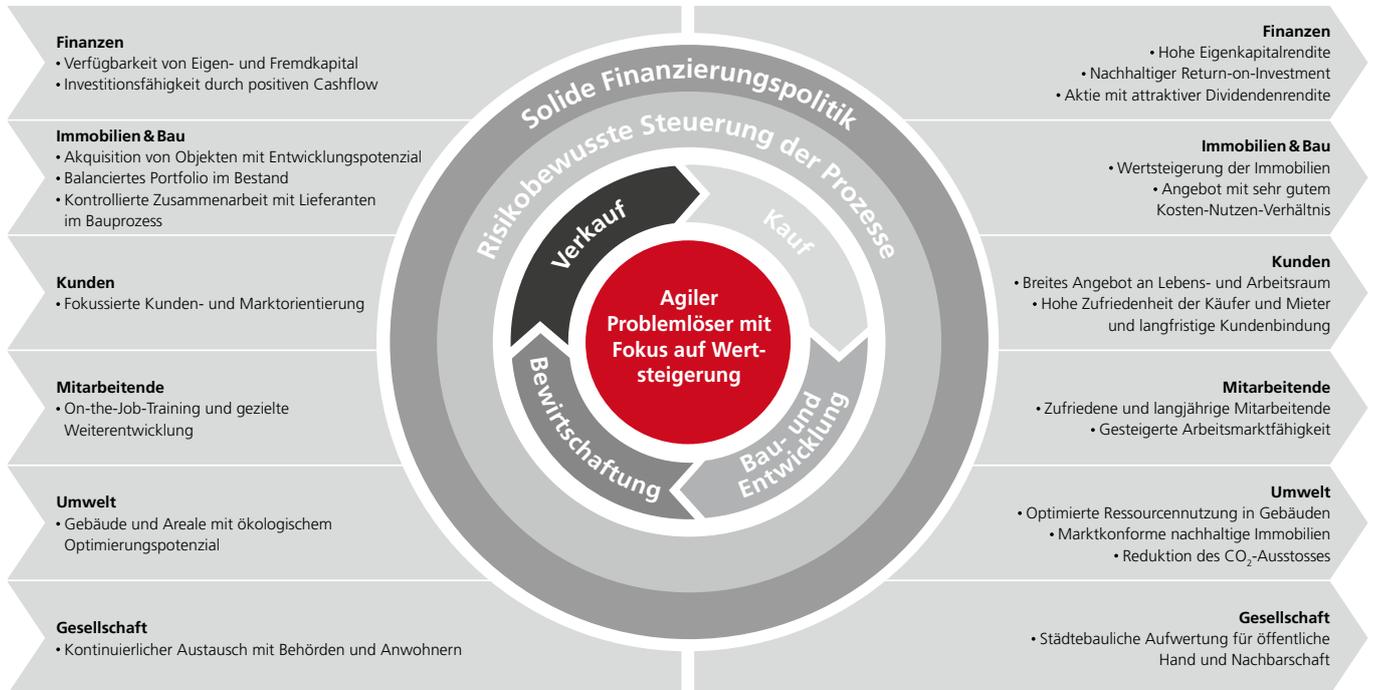


Cyrill Schneuwly
Chief Executive Officer

Zürich, 22. Februar 2023

Integrierte Wertschöpfung mit Wirkung

Ressourcen



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. Gleichzeitig bedeutet dies, 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, wobei dieses Jahr insbesondere die neuen GRI-Standards 2021 berücksichtigt wurden. Externe Stakeholder wurden 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 Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft beurteilt. Das Ergebnis der Wesentlichkeitsanalyse ist in der folgenden Abbildung dargestellt (GRI 3-1, 3-2):

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"> • Objektfokussierte Ressourcenoptimierung u.a. bei <ul style="list-style-type: none"> - Energieverbrauch - Anteil erneuerbarer Energie - CO₂-Emission und CO₂-Absenkpfad - 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, wobei Managementansätze und Kennzahlen integriert sind.

Zu den wichtigsten Stakeholdern von Intershop gehören Mieter, Käufer, Mitarbeitende, Aktionäre sowie Behörden und Lieferanten. 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. 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. 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 wenige Mieter von im Vorjahr vereinbarten partnerschaftlichen Lösungen im Zusammenhang mit der Bewältigung der Covid-19-Pandemie profitiert. Aktionärsvertreter sowie Investoren im Green Bond haben im Geschäftsjahr 2022 das Bedürfnis nach einer umfassenderen Nachhaltigkeitsberichterstattung bestätigt. Ein grosses Anliegen der Investoren war der weitere Ausbau der Nachhaltigkeitsberichterstattung, die Einführung eines Reportings nach GRESB sowie die Publikation eines CO₂-Absenkpfad. Ein solcher wurde zusammen mit externen Spezialisten erarbeitet und ist in diesem Bericht veröffentlicht. Insbesondere im Zusammenhang mit grossen Entwicklungsprojekten wie zum Beispiel dem «Mediacampus» in Zürich wird laufend ein vertiefter Dialog mit Behörden und verschiedenen Anspruchsgruppen geführt.

Integrierte Governance der Nachhaltigkeit

Im Rahmen der Strategiedefinition ist der Verwaltungsrat auch für die wesentlichen Aspekte im Bereich der Nachhaltigkeit verantwortlich. Dabei wurde die Nachhaltigkeit auch in der Strategie und Anlagepolitik auf den Seiten 58 und 59 verankert und in der Wertschöpfungskette beschrieben. Wesentliche Aspekte sind auch im für alle Mitarbeitenden der Gruppe verbindlichen Verhaltenskodex festgehalten. Die Erarbeitung weiterer Richtlinien zum Beispiel für die Lieferanten ist für 2023 vorgesehen.

Die Umsetzung der Nachhaltigkeitsthemen und insbesondere die Analyse der Auswirkungen des Unternehmens auf sein Umfeld hat der Verwaltungsrat an die Geschäftsleitung delegiert. Diese berichtet an allen ordentlichen Verwaltungsratssitzungen über die Entwicklung der Nachhaltigkeitsthemen. Aufgrund der Grösse des Unternehmens nimmt die ganze Geschäftsleitung die Verantwortung im Bereich der Nachhaltigkeit, einschliesslich der jährlichen Überprüfung der wesentlichen Themen, wahr. Im Rahmen des Berichterstattungsprozesses sieht der Verwaltungsrat den Nachhaltigkeitsbericht als Teil des Geschäftsberichts durch und genehmigt ihn.

Kritische Anliegen können durch die Stakeholder dem Verwaltungsrat mitgeteilt und durch Aktionäre an der Generalversammlung vorgebracht werden. Im Berichtsjahr gab es keine kritischen Anliegen. Anliegen von Mietern werden durch den regelmässigen Dialog beachtet. Durch Gespräche sowie die anonyme Mitarbeitendenumfrage werden deren Anliegen ermittelt. Im Rahmen der jährlichen Risikobeurteilung durch den Verwaltungsrat werden proaktiv kritische Themen analysiert, diskutiert und falls erforderlich auch Massnahmen eingeleitet.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung bilden sich regelmässig in ESG-Themen weiter. Im Geschäftsjahr 2021 wurde beispielsweise der jährliche Strategieworkshop dem Thema Nachhaltigkeit gewidmet, wozu auch externe Fachreferenten und Vertreter von Stakeholdern eingeladen wurden. Zudem bringen die Verwaltungsräte ihre langjährigen Erfahrungen im Bereich der Nachhaltigkeit aus früheren Tätigkeiten ein.

Im Rahmen seiner jährlichen Selbstbeurteilung bewertet der Verwaltungsrat auch seine Leistung bezüglich Nachhaltigkeitskriterien.

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 Mieterinnen und 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 Flächen, Immobilien 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 Ver-

antwortung 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 Mitarbeitendenzufriedenheit 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 Akquisition 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 17.8% erwirtschaftet und damit das Ziel von 8% erneut deutlich übertroffen. Neben der hohen Rendite des Liegenschaftsportfolios haben die Gewinne aus Verkäufen 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 immer eine Eigenkapitalrendite von über 10% erwirtschaftet, wobei der Durchschnittswert 13.4% betrug. 2021 wurde ein Green Bond über CHF 100 Mio. mit einer Laufzeit von 5 Jahren erfolgreich platziert. Die Mittel wurden in «Green Buildings» gemäss Green Bond Framework wie zum Beispiel in die mit SNBS «Gold» zertifizierte Liegenschaft an der Rue du Lausanne in Genf investiert. 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 2022 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 Schlüsselmitarbeitenden wird die kontinuierliche Umsetzung von Wertsteigerungsprojekten gefördert, was insbesondere für Entwicklungsprojekte mit langjähriger Planungs- und Bewilligungsphase relevant ist. Im Geschäftsjahr 2022 wurden verschiedene Entwicklungsprojekte vorangetrieben und bedeutende Meilensteine erreicht. Details sind im Lagebericht (Seiten 6 bis 17) beschrieben.

Ausgeprägte Kundenorientierung und attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis

Kunden sind private, öffentliche und kommerzielle Mieter in Liegenschaften, private Erwerber 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 Mieterinnen und Mieter sowie Kundinnen 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. Auch im Jahr 2022 haben erneut einige wenige Mieter von im Vorjahr vereinbarten partnerschaftlichen Lösungen im Zusammenhang mit der Bewältigung der Pandemie profitiert. Das Qualitätsmanagement für Entwicklungsprojekte umfasst auch Gesundheits- und Sicherheitsaspekte. Dabei werden die Vorgaben von Bund, Kantonen, Suva, SIA, Feuerpolizei usw. sowie fallweise interne Anforderungen umgesetzt. Zudem wird auf Barrierefreiheit und Aussenraumgestaltung geachtet. Ebenso werden Gesundheitsaspekte im Arbeits- und Wohnbereich berücksichtigt. Im Jahr 2022, 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 Mitarbeitendeninformationen 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, Rechtsanwälte 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, 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. 2022 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 einzelnen 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. Mit der mit SNBS «Gold»-zertifizierten Revitalisierung und Aufstockung der Liegenschaft an der Rue de Lausanne 42+44 in Genf, die auch einen Ersatz der Ölheizung durch eine Luftwärmepumpe beinhaltet, konnte beispielsweise der CO₂-Ausstoss im Betrieb pro Quadratmeter Energiebezugsfläche von durchschnittlich über 30 kg CO₂e auf aktuell 2.4 kg CO₂e gesenkt werden.

Abgeschlossene Projekte bei Rendite- und Entwicklungsliegenschaften

Liegenschaft	Projekt	Energieerzeugung	Zertifikat
Genf, Rue de Lausanne 42+44	Aufstockung und Revitalisierung	Luftwärmepumpe und Photovoltaik	SNBS Gold
Pfäffikon, Talstrasse 35-37	Revitalisierung	Fernwärme und Photovoltaik	Minergie ¹⁾
Wohlen, Nordstrasse 1	Revitalisierung	Holzpellets	-
Winterthur, Fabrikstrasse 2	Neubau Montagehalle	Fernwärme und Photo- voltaik	-

1) Zertifizierung erfolgt voraussichtlich im 2. Quartal 2023

Laufende Projekte bei Renditeliegenschaften

Liegenschaft	Projekt	Energieerzeugung	Zertifikat
Basel, Redingstrasse 10/12/14 + 20/22/24	Hochhausanbau und Revitalisierung	Fernwärme und Photo- voltaik	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

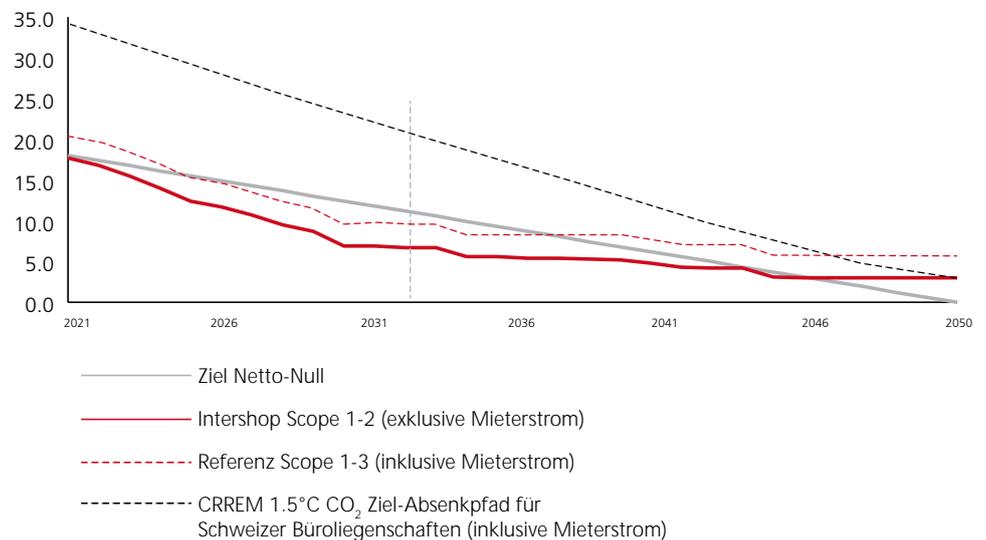
Liegenschaft	Projekt	Energieerzeugung	Zertifikat
Baden, Römerstrasse	Erstellung Eigentumswohnungen	Fernwärme und Photovoltaik	Minergie
Lausanne, World Trade Center	Revitalisierung	Fernwärme und Photo- voltaik	SNBS
Vernier, Chemin de l'Emeraude 10, 22, 24	Erstellung Gewerbe- liegenschaft	Wärmepumpe und Photo- voltaik	Minergie

CO₂-Reduktionsziel und CO₂-Absenkpfad

Die 2021 begonnene Analyse des Portfolios bezüglich des CO₂-Ausstosses wurde unter Beizug von Spezialisten verfeinert und die zukünftige Entwicklung im Rahmen verschiedener Szenarien modelliert. Die Ergebnisse fliessen einerseits in laufende und geplante Betriebsoptimierungen sowie Revitalisierungs- und Entwicklungsprojekte ein, bei denen konsequent eine nachhaltigere Energieerzeugung realisiert oder geplant wird, was detailliert im Abschnitt «Objektfokussierte Ressourcenoptimierung» beschrieben wurde. Andererseits konnte durch die Analysen auf Portfolioebene ein konkreter, realistischer CO₂-Absenkpfad definiert werden, der in diesem Nachhaltigkeitsbericht dargestellt ist. Dabei wurden die tatsächlichen Gegebenheiten und die Strategie der Gebäude, aber auch die Verhältnismässigkeit von Investitionen sowie der optimale Zeitpunkt der Massnahmen berücksichtigt. Der Absenkpfad ist als eine dynamische Prognose zu verstehen, die regelmässig an den aktuellen Stand des Portfolios bezüglich Energieverbrauch, Zusammensetzung, geplanter Investitionen und Objektstrategien angepasst wird. Daraus resultierend wurde das Ziel definiert, die CO₂-Emissionen im Betrieb bis 2032 gegenüber 2021 zu halbieren und bis 2050 das CO₂-Netto-Null-Ziel zu erreichen, um damit den Beitrag zur Bekämpfung des Klimawandels in Übereinstimmung mit dem Pariser Klimaabkommen zu leisten. Im Zentrum der Massnahmen zur Realisation des CO₂-Absenkpfaades steht der Ersatz von fossilen Heizsystemen

durch Wärmepumpen und Fernwärme, die einen kleineren CO₂-Ausstoss aufweisen. Dabei ist zu beachten, dass die Umsetzung zum Beispiel bei Fernwärme von Dritten abhängig ist. Der Absenkpfad bezieht sich auf die Scope 1- und Scope 2-Emissionen aufgrund des Betriebs der Liegenschaften, da diese der operativen Kontrolle durch Intershop als Immobilieneigentümer unterliegen. Als Referenz wird ein Absenkpfad von CRREM dargestellt. CRREM ist eine Organisation, die für verschiedene Immobilienarten global Benchmarks für die Einhaltung eines 1.5%-Erderwärmung-Zielwerts publiziert. Als Vergleichswert wird der Intershop-Absenkpfad einschliesslich Modellwerten von Scope 3-Anteilen, d.h. mit Mieterstrom, ausgewiesen. Weitere Scope 3-Emissionen, die beispielsweise bei der Herstellung der verwendeten Baustoffe sowie im Bauprozess entstehen, sind dabei nicht berücksichtigt.

CO₂-Emissionen in kg CO₂e pro m²



Umweltkennzahlen

Im Berichtsjahr wurde das Monitoring und Reporting von Umweltkennzahlen deutlich ausgebaut und umfasst nun das ganze Portfolio. 2022 ist der Energieverbrauch des Portfolios «like-for-like» von 88.7 kWh/m² um 13.4% auf 76.8 kWh/m² gesunken. Die CO₂-Emissionen konnten um 16.4% von 17.9 kg CO₂e/m² auf 15.0 kg CO₂e/m² reduziert werden. Neben einer Reduktion durch effizientere Heizungen trugen sowohl erste Betriebsoptimierungen als auch die Sparbemühungen der Mieter und Intershop aufgrund der drohenden Energieknappheit zu dieser Entwicklung bei. Zudem war der Wärmebedarf aufgrund deutlich weniger Heizgradtagen geringer. 91% des Strombedarfs und 12% der Wärmeenergie für das Portfolio werden durch erneuerbare Energieträger gedeckt. Das «like-for-like»-Portfolio umfasst nur diejenigen Liegenschaften, die sowohl im Berichtsjahr als auch im Vorjahr unter der operativen Kontrolle standen. Dies erlaubt Rückschlüsse betreffend Effizienzverbesserungen und Auswirkungen von Massnahmen, die unter Betrieb getätigt wurden. Mit der Inbetriebnahme zusätzlicher Solaranlagen konnte die Stromproduktion um 32% gesteigert werden.

Energieverbrauch, Energieproduktion, CO₂-Emissionen und Wasserverbrauch

		absolut		like-for-like		in %
		2022	2021	2022	2021	
Energieverbrauch						
Strom	MWh	5'733	5'803	5'733	5'775	-0.7%
Wärme						
Fernwärme	MWh	9'812	9'964	9'429	9'964	-5.4%
Gas	MWh	19'627	23'253	19'627	22'914	-14.3%
Öl	MWh	7'369	10'116	7'369	10'116	-27.2%
Total	MWh	42'157	49'135	42'157	48'768	-13.6%
Stromintensität	kwh/m ²	11.4	11.4	11.4	11.5	-0.7%
Wärmeintensität	kwh/m ²	65.0	77.3	65.5	77.3	-15.3%
Energieintensität	kwh/m²	76.4	88.7	76.8	88.7	-13.4%
Anteil erneuerbare Energie						
Strom	in %	91%	91%	91%	90%	
Wärme	in %	12%	10%	11%	10%	
CO₂-Emissionen						
Gas	t CO ₂ e	4'476	5'303	4'476	5'226	
Öl	t CO ₂ e	2'218	3'045	2'218	3'045	
Total Scope 1	t CO ₂ e	6'694	8'348	6'694	8'271	
Strom	t CO ₂ e	585	592	585	589	
Fernwärme	t CO ₂ e	1'024	1'040	984	1'040	
Total Scope 2	t CO ₂ e	1'609	1'632	1'569	1'629	
Total	t CO₂e	8'303	9'980	8'263	9'900	-16.5%
CO₂-Intensität	k CO₂e/m²	14.8	17.9	15.0	17.9	-16.4%
Wasserverbrauch	m³	177'822	153'256	177'449	152'728	16.2%
Wasserintensität	m³/m²	0.31	0.27	0.32	0.27	16.2%
Stromproduktion	MWh	3'007	2'279	2'649	2'279	16.2%
CO ₂ -Einsparung	t CO ₂ e	307	232	270	232	
Datengrundlage						
Anzahl Liegenschaften		44	44	43	43	
in % des Gesamtportfolios		100	96	98	93	
Fläche (Energiebezugsfläche)	m ²	566'257	560'734	556'463	556'463	

Grundlage der Darstellung bilden alle Liegenschaften des Portfolios mit Ausnahme der Promotionsliegenschaften, der Liegenschaften im Bau und der Landparzellen. Total wurden 100% der relevanten Liegenschaften per 31.12.2022 in die Analyse einbezogen. Für einzelne Liegenschaften basiert die Berechnung des Heizölverbrauchs nicht auf dem Stichtag 31.12.2022, sondern dem letzten Stichtag der Heiz- und Nebenkosten-Abrechnungsperiode. Bei einigen Liegenschaften, für die zum Abschlussdatum noch keine Schlussrechnung der Versorgungswerke vorlag, wurden einzelne Werte aufgrund der Vorjahreszahlen geschätzt. Der Stromverbrauch bezieht sich auf die allgemeinen Gebäudeflächen ohne den spezifischen Verbrauch der Mieter. Liegenschaften mit Einzelmietern oder Stockwerkeigentümergeinschaften, bei denen Intershop keine operative Kontrolle ausübt, wurden beim Allgmeinestromverbrauch nicht berücksichtigt. Die Berechnung der Intensitätskennzahlen basiert auf der gemessenen oder geschätzten Energiebezugsfläche und für die Berechnung der CO₂-Emissionen werden Umrechnungsfaktoren gemäss Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (KBOB) verwendet. Die ausgewiesenen absoluten Werte des Vorjahrs weichen von den im Geschäftsbericht 2021 publizierten Werten ab, da sich die Vorjahreswerte nur auf einen Teil des Portfolios (82% der Renditeliegenschaften) bezogen, die Schätzwerte durch effektive Werte ersetzt und einzelne Datenfehler korrigiert wurden. Die CO₂-Intensitäten des Vorjahrs weichen ebenfalls von den publizierten Werten ab, da neu die Energiebezugsfläche statt vermietete Fläche für die Berechnung und teilweise andere Emissionsfaktoren verwendet werden.

Hohe Eigenverantwortung der Mitarbeitenden

Zentral für den Erfolg des Unternehmens sind die Mitarbeitenden. 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.

Intershop arbeitet mit erfahrenen externen Partnern zusammen und fördert durch Aus- und Weiterbildungen die Kompetenzen der Mitarbeitenden zur Ressourcenoptimierung und nachhaltigem Bauen. 2022, wie in den Vorjahren, gab es keine Geldstrafen oder nicht-monetäre Strafen wegen Nichteinhaltung von Umweltgesetzen oder -vorschriften.

Hohe Zufriedenheit der Mitarbeitenden

Im Geschäftsjahr 2022 hat Intershop zusammen mit einem spezialisierten Unternehmen erneut eine umfassende Mitarbeitendenbefragung durchgeführt. Dabei resultierte eine wieder positive Gesamtbewertung und Intershop wurde als «Great Place to Work» ausgezeichnet. 83% (Vorjahr: 84%) der Mitarbeitenden haben die Frage betreffend Arbeitsplatzzufriedenheit positiv beantwortet. Überdurchschnittlich positive Bewertungen wurden beispielsweise bei Themen wie Arbeitssicherheit, Fairness und Verfügbarkeit der Führungskräfte erzielt. Verbesserungspotenziale wurden in Bereichen wie Fehlerkultur, Innovationsfreude und Kommunikation aufgezeigt. Diese sollen 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 historisch tiefe Fluktuationsrate ist deutlich angestiegen und betrug für alle Gruppengesellschaften 24% (Vorjahr: 8%). Die vergleichsweise hohe Fluktuationsrate ist unter anderem auf die Umstrukturierung von gewissen Facility Management Aufgaben sowie den Austritt von Lernenden nach ihrer Ausbildung zurückzuführen. 2022 waren neun Eintritte und achtzehn Austritte zu verzeichnen, davon drei männlich und sechs weiblich bzw. acht männlich und zehn 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 Mitarbeitenden der Intershop-Gruppe an gesamthaft 238 Tagen (Vorjahr: 252 Tage) an Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen teilgenommen. Das entspricht durchschnittlich 3.9 Ausbildungstagen (Vorjahr: 4.0 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 31.12.2022 waren zwei Lernende in Ausbildung (Vorjahr: vier).

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

Mitarbeitendenstruktur

	31.12.2022	in %	31.12.2021	in %
Beschäftigungsgrad				
vollzeit	41	63%	49	66%
teilzeit	24	37%	25	34%
Total	65		74	

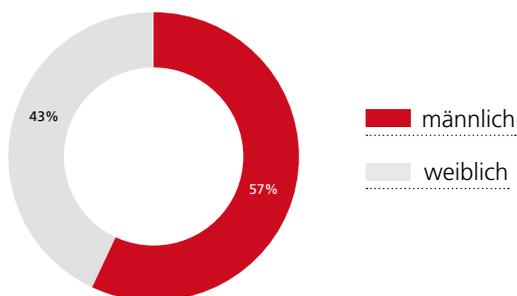
Vollzeitäquivalente	57.6	64.8
---------------------	------	------

Geschlecht

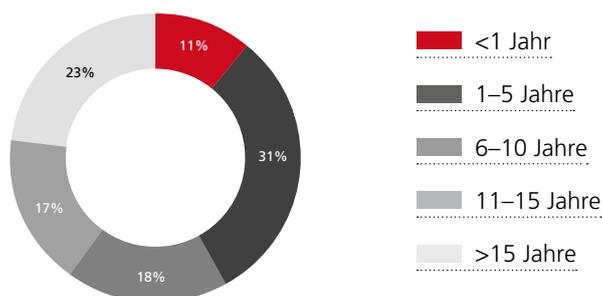
männlich	37	57%	42	57%
weiblich	28	43%	32	43%
Total	65		74	

Da die Intershop Gruppe ausschliesslich in der Schweiz tätig ist, wird auf eine Berichterstattung nach Regionen verzichtet. Per 31.12.2022 waren im Facility Management 6 Mitarbeitende im Stundenlohn ohne garantierte Anzahl Arbeitsstunden beschäftigt. Die Intershop Gruppe beschäftigt keine Mitarbeitende, die keine Angestellten sind.

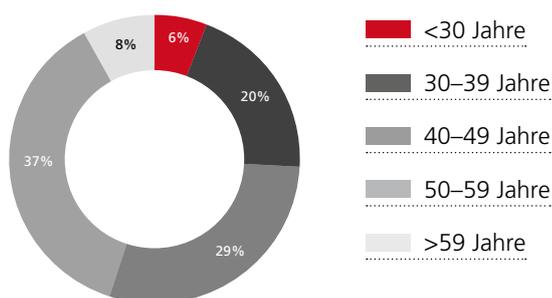
Geschlecht der Mitarbeitenden



Betriebszugehörigkeit der Mitarbeitenden



Altersstruktur der Mitarbeitenden der Gruppe



Über diesen Bericht

Die Intershop Gruppe hat für den Zeitraum vom 1.1.2022 bis zum 31.12.2022 in Übereinstimmung mit den GRI-Standards berichtet. Für den Service Content Index Essentials überprüfte GRI-Services, ob der GRI-Index klar und in Übereinstimmung mit den Standards dargestellt ist und ob die Verweise für die Angaben 2-1 bis 2-5, 3-1 und 3-2 mit den entsprechenden Abschnitten im Hauptteil des Berichts übereinstimmen. Diese Dienstleistung wurde für die deutsche Version des Berichts erbracht. Intershop berichtet jährlich über ihre Nachhaltigkeitsthemen. Das Publikationsdatum des vorliegenden Berichts ist der 28.02.2023. Ansprechpartner ist der CFO. Die Angaben zu Energieverbrauch und CO₂-Emissionen wurden neu für das ganze Portfolio sowie neu auf der Basis der Energiebezugsfläche berechnet. Eine Neudarstellung von anderen Informationen ist in diesem Bericht nicht enthalten. 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-InhaltsIndex https://intershop.ch/fileadmin/Daten/PDF/GRI/2022_Index_fLz5.pdf entnommen werden.