

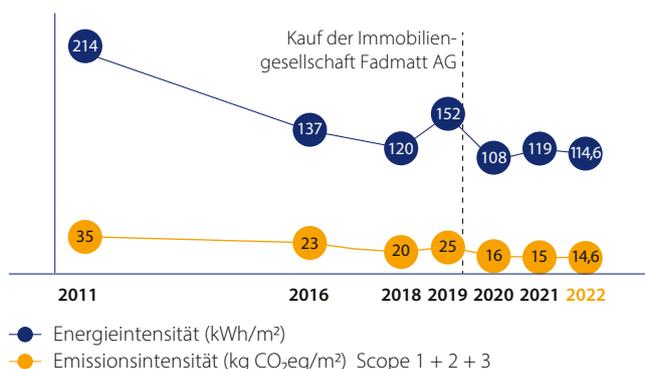


**Nachhaltigkeitsbericht  
2022**

# Nachhaltigkeit im Überblick

Im Jahr 2022 präzisierte Mobimo ihre ambitionierten Ziele in Bezug auf die Zertifizierung von Liegenschaften, die Stromeigenproduktion und die E-Mobilität. Zudem verabschiedete das Unternehmen seine Richtlinie zur nachhaltigen Geschäftstätigkeit und zum nachhaltigen Bauen und es erfolgte die Integration von Nachhaltigkeitskriterien in den Akquisitions- und Risikomanagementprozess. Erstmals legt Mobimo im vorliegenden Nachhaltigkeitsbericht 2022 Informationen über ihre klima-bezogenen Finanzrisiken gemäss TCFD offen.

## Energie- und Emissionsintensität im Portfolio



👁️ [Detaillierte Informationen zur Energie- und Emissionsintensität auf Seite 17](#)

### Energieintensität

#### Scope 1 + 2 + 3

kWh/m²

2021: 119,0

# 114,6

### Zertifizierungen

#### Entwicklungsobjekte

Bezugsgrösse: Energiebezugsfläche in m²

2021: 100%

# 100%

### Emissionsintensität

#### Scope 1 + 2 + 3

kg CO<sub>2</sub>eq/m²

2021: 15,2

# 14,6

### Anlageobjekte

Bezugsgrösse: Energiebezugsfläche in m²

2021: 25%

# 25%

### Anteil erneuerbare Energieträger (Strom, Wärme, Kühlung)

%

2021: 54

# 55<sup>1</sup>

### Zertifizierter Marktwert des Anlageportfolios

CHF Mio.

2021: 927

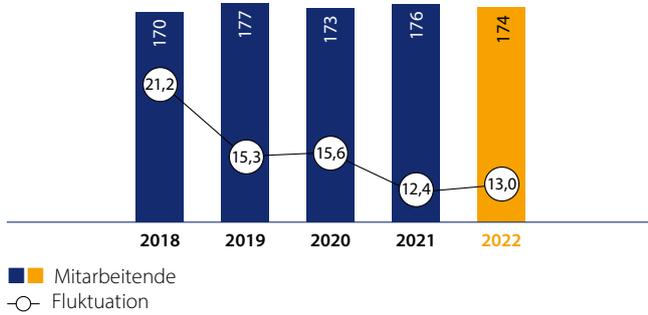
# 949

<sup>1</sup> Berechnung basiert auf einem durchschnittlichen Anteil erneuerbarer Energie bei Fernwärme von 79% (vgl. EPRA Sustainability Performance Measures auf Seite 55), welche zum späteren Zeitpunkt mit detaillierteren Angaben zu den Medienkategorien ermittelt wurden. Diese Kennzahlen sind nicht Bestandteil des Independent Limited Assurance Report.

👁️ [Detaillierte Übersicht zu den Objekten auf Seite 25](#)

## Mitarbeitende und Fluktuation

nach Köpfen/%



## Ertrag und Erfolg aus Vermietung und Leerstandsquote

CHF Mio./%



## Mitarbeitende

Vollzeitäquivalente  
2021: 162,0

# 160,0

## Anteil Frauen gesamt (ohne Verwaltungsrat)

%  
2021: 52

# 49

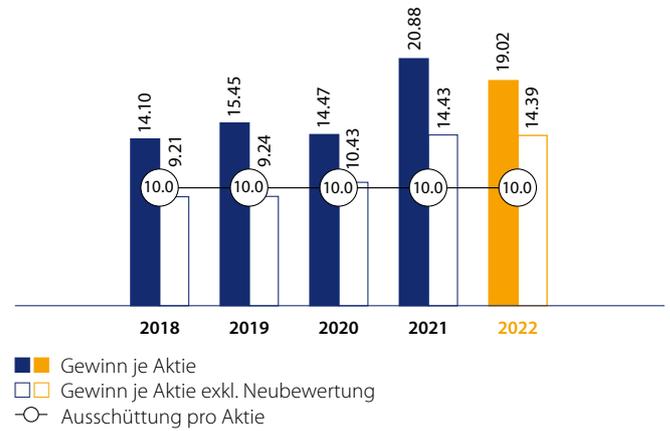
## Anteil Frauen im Verwaltungsrat

%  
2021: 50

# 43

## Gewinn und Ausschüttung je Aktie

CHF



👁️ Detaillierte Zahlen zu den Mitarbeitenden ab Seite 30

## Ratings und Zertifizierungen

### GRESB

4 Sterne  
Standing Investment:  
81 Punkte  
Development: 79 Punkte



### CDP

Score C



### EPRA sBPR

Gold Award



### MSCI

AAA



### Inrate

B+



### Sustainalytics

Low risk, 17,5 Punkte



### ISS

D+



# Inhalt

## Einleitung

Vorwort	5
Geschäftsmodell	8
Wesentliche Nachhaltigkeitsthemen	10
Stakeholder-Integration	12

## Umwelt

Kontinuierliche Reduktion der Emissionen und Intensitäten	15
Nachhaltige Bau- und Nutzungskonzepte	18

## Gesellschaft

Vertrauensvolle Kundenbeziehungen	23
Qualitätsvolle Lebensräume	27
Ausgezeichnete Arbeitgeberin	30

## Wirtschaft und Unternehmensführung

Wirtschaftliche Attraktivität	37
Gute Corporate Governance	40

## Anhang

EPRA Sustainability Performance Measures	55
GRI-Index	59
Berechnungsgrundlagen	62
Bericht des unabhängigen Prüfers	65

# Über diesen Bericht

Mobimo integriert seit dem Jahr 2011 Nachhaltigkeitsziele in ihre Strategie. Mit dem Nachhaltigkeitsbericht 2022 berichtet die Gesellschaft zum zwölften Mal über ihre Nachhaltigkeitsleistung. Seit 2013 wendet Mobimo dabei das Reporting Framework der Global Reporting Initiative (GRI Standards) an. Der Nachhaltigkeitsbericht 2022 wurde in Übereinstimmung mit den GRI Universal Standards 2021 erstellt. Zur Identifikation des Inhalts und bei der Erstellung des Berichts wurden alle Pflichtenforderungen und Prinzipien zur Berichterstattung gemäss GRI 1 Foundation eingehalten. Der Nachhaltigkeitsbericht deckt den Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 ab. Er erscheint jährlich online in deutscher und englischer Sprache.

Die ökonomische Dimension der Nachhaltigkeit wird weitgehend im Finanzbericht abgedeckt, während die ökologischen und sozialen Themen vorwiegend im Nachhaltigkeitsbericht zu finden sind (siehe auch GRI-Inhaltsindex auf Seite 59). Eine Zusammenfassung der wichtigsten Themen und Fortschritte im Bereich Nachhaltigkeit erscheint jährlich im Geschäftsbericht.

Mobimo integriert den EPRA Sustainability Best Practice Recommendations Report in ihren Nachhaltigkeitsbericht und legt im Jahr 2022 erstmals Informationen über ihre klimabezogenen Finanzrisiken gemäss der Task Force on Climate-related Disclosures (TCFD) offen.

Für die Beurteilung der Nachhaltigkeitsleistung folgt Mobimo unabhängigen Standards und Ratings. Mobimo erfüllt die Kriterien des Opting In der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange und wurde von ihr in die entsprechende Liste der Marktteilnehmenden aufgenommen. Die externe Prüfung der Energie- und Emissionsdaten wird durch die Ernst & Young AG sichergestellt (Limited Assurance). Das Assurance Statement ist auf Seite 65 abgebildet.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verwenden wir in diesem Bericht oft die männliche Form (generisches Maskulinum). Dies beinhaltet keine Wertung. Das generische Maskulinum gilt für beide Geschlechter.

 [www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch) > Über uns > Nachhaltigkeit  
 [www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch) > Investoren > Berichterstattung

# Nachhaltig fokussiert

GRI 2-22

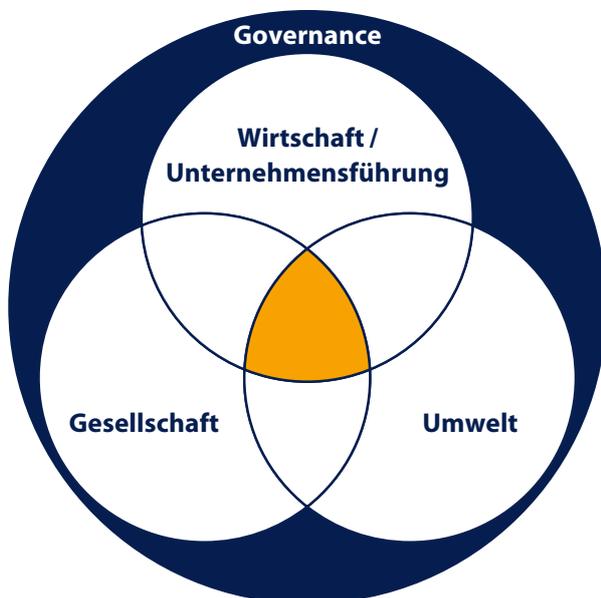


Peter Schaub, Präsident des Verwaltungsrats, und Brian Fischer, Mitglied des Verwaltungsrats/Vorsitzender des Investment and Sustainability Committee.

## Geschätzte Leserinnen und Leser

Das Geschäftsmodell von Mobimo ist auf Langfristigkeit ausgerichtet. Es liegt in der Natur der Sache: Was wir gestalten, ist sichtbar und dauerhaft. Gebäude, die wir heute entwickeln und bauen, sind immer auch schon für die Generation von übermorgen bestimmt. Wir erachten dies als ein Privileg, aber ebenso als eine Verpflichtung, unser Handeln stets auf einem nachhaltigen Fundament aufzubauen. Mobimo vereint unter ihrem Dach sämtliche Kompetenzen entlang der Wertschöpfungskette einer Immobilie. Dank diesem einzigartigen Profil sind wir in der Lage, unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten gezielt zu steuern und den Fokus dort zu legen, wo die Hebel am

## Umfassender Nachhaltigkeitsbegriff



erfolgsversprechendsten und wirksamsten sind. In unserem Verständnis ist Nachhaltigkeit direkt immer auch an Werterhaltung und Wertsteigerung gekoppelt.

Eine zentrale Bedeutung nehmen bei Immobilien die Umweltkriterien ein. Mobimo hat sich jedoch darüber hinaus einem umfassenden Nachhaltigkeitsbegriff verschrieben. Mit einem CO<sub>2</sub>-armen, ökonomisch und ökologisch effizienten sowie sozial verträglichen Immobilienportfolio möchten wir für eine langfristige Wertschöpfung sorgen.

## Gefordert und erfolgreich

Nach der Coronapandemie blicken wir seit dem Februar 2022 ungläubig in die Ukraine. Der dort andauernde Krieg und das damit verbundene Schicksal der Zivilbevölkerung macht uns alle bis zum heutigen Tag sehr betroffen. Auch Mobimo hat sich solidarisch gezeigt und einen namhaften Betrag an die Glückskette gespendet. Gleichzeitig wurde uns vor Augen geführt, wie komplex die Abhängigkeiten in der heutigen, globalisierten Welt sind. Direkte und indirekte Folgen des Konflikts waren auch hierzulande steigende Energiekosten bzw. eine drohende Mangellage, eine anziehende Teuerung bzw. Inflation und ein volatiles Zinsumfeld. Operativ und unternehmerisch sind wir bis heute gefordert, nicht zuletzt, weil in der Schweiz zusätzlich eine zunehmende Wohnungsknappheit droht. Wir sind überzeugt, dass diese Herausforderungen gesamtgesellschaftlich angegangen werden müssen. Wenn jeder Akteur im Rahmen seiner Möglichkeiten und ohne Berührungsängste seinen Teil dazu beiträgt, können gute und zielführende Projekte und Lösungen entstehen. Ein Vorzeigeprojekt hat Mobimo diesbezüglich in Zürich-Manegg realisiert (siehe Fokusbeitrag auf Seite 29). Mobimo ist und bleibt bereit, einen aktiven Beitrag zur Meisterung der mannigfaltigen Herausforderungen zu leisten.

Aus Sicht der Nachhaltigkeit stellt das Berichtsjahr 2022 für Mobimo aus mehreren Gründen einen unternehmerischen Meilenstein dar. So haben wir unsere langjährigen Nachhaltigkeitsmassnahmen in einer Richtlinie für die nachhaltige Geschäftstätigkeit zusammengefasst. Sie beinhaltet verantwortungsvolle Handlungsanweisungen, an denen sich Mobimo zur Erreichung ihrer Nachhaltigkeitsziele orientiert. Darüber hinaus hat der Verwaltungsrat entlang der drei Dimensionen Umwelt, Gesellschaft und Unternehmensführung (ESG) die Nachhaltigkeitsstrategie 2030 verabschiedet. Sie finden hiernach auf Seite 7 detailliertere Ausführungen zu deren Umsetzung.

## Wirkungsvoll optimieren

In der Schweiz ist der Gebäudesektor gemäss BAFU (Bundesamt für Umwelt) für rund ein Viertel der ausgestossenen Treibhausgasemissionen verantwortlich. Weltweit sind es gemäss UNEP (United Nations Environment Programme) sogar rund ein Drittel der

CO<sub>2</sub>-Emissionen. Als Immobiliengesellschaft haben wir einen grossen Hebel, die Emissionen unseres Portfolios sukzessive zu reduzieren. Unseren Fokus legen wir auf Sanierungen und Optimierungen von Bestandesliegenschaften, aber auch auf energieeffiziente Eigenentwicklungen für unser Anlageportfolio.

Die energetische Qualität und die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien für Neubau- und Sanierungsprojekte werden durch die neue interne Richtlinie zum nachhaltigen Bauen gewährleistet. Letztere berücksichtigt sowohl die etablierten Nachhaltigkeitsnormen der SIA als auch die national und international anerkannten Nachhaltigkeitslabels. Alle Entwicklungsprojekte von Mobimo erfüllen mindestens den Minergie-Standard und auch im Bestand werden immer wieder spezifische Nachzertifizierungen durchgeführt.

Mobimo wird ihren Energieverbrauch dank innovativen Bau- und Nutzungskonzepten auch in den nächsten Jahren weiter senken können. Dabei forciert sie den gezielten Ausstieg aus den fossilen Energieträgern und treibt stattdessen die kontinuierliche Umstellung auf erneuerbare Energie voran. Bei allen Neubauprojekten setzen wir beispielsweise auf Photovoltaikanlagen oder schliessen uns an Fernwärmeverbünde an. Immer mehr Mietparteien wechseln zudem auf Ökostromprodukte, was Mobimo systematisch erfasst. Und auch für den Allgeinstrom im Portfolio kauft Mobimo konsequent Ökostrom ein. Beides wirkt sich ebenfalls anhaltend positiv auf den gesamten Energieverbrauch aus.

### Gesamtgesellschaftlich engagiert

Mobimo nimmt ihre gesellschaftliche und soziale Verantwortung umfassend wahr. Sie agiert als verlässliche Arealbetreiberin, Vermieterin bzw. Verkäuferin, als umsichtige Investorin der ihr anvertrauten Gelder, als professionelle Geschäftspartnerin und als attraktive Arbeitgeberin. Der Beitrag von Mobimo an die Gesellschaft umfasst primär die Entwicklung von lebenswerten Räumen. Quartiere wie der Flon in Lausanne, der Mattenhof in Kriens oder auch das Aeschbachquartier in Aarau haben sich rasch zu vielseitigen und lokal bestens verankerten Orten entwickelt.

Dem Dialog mit ihren vielfältigen Stakeholder-Gruppen aus Gesellschaft, Wirtschaft und Politik räumt Mobimo einen hohen Stellenwert ein. Regelmässig führen wir Befragungen zu den Bedürfnissen und Erwartungen unserer Mieterschaft und weiterer Anspruchsgruppen durch. Diese Rückmeldungen lassen wir in unsere Prozesse, Produkte und Projekte angemessen einfließen.

Im Einklang mit unseren hohen eigenen Erwartungen sind wir auf qualifizierte Mitarbeitende angewiesen. Entsprechend ist es unser Anspruch, eine ausgezeichnete Arbeitgeberin zu sein, um diese Mitarbeitenden einerseits für uns zu begeistern, aber sie auch zu halten. Mobimo bietet ihren rund 170 Mitarbeitenden attraktive Arbeitsbedingungen in einem vielseitigen Umfeld.

Mobimo investiert zudem regelmässig in ihr Kunstprogramm Mobimo & Art. Kunst wirkt identitätsstiftend und ergänzt die funktionale Beziehung zwischen den Gebäuden und den Bewohnerinnen und Bewohnern um eine emotionale Ebene. Unsere neuste «Kunst am Bau»-Installation wird zurzeit in Zürich-Manegg realisiert. Neben ihrem Engagement für Kunst am Bau unterstützt Mobimo auch mehrere gemeinnützige Vereine und Organisationen.

### Proaktiv Risiken minimieren

Über alle Nachhaltigkeitsaktivitäten hinweg achten wir bei Mobimo auf eine einwandfreie Corporate Governance. Sie ist ein zentrales Element der Unternehmensführung von Mobimo und soll sicherstellen, dass das Unternehmen seinem Ruf als verantwortungsbewusstes und nachhaltig agierendes Unternehmen weiterhin gerecht wird. Ihre Grundsätze von Ethik, Integrität und Compliance setzt Mobimo ganzheitlich durch und fordert ein einwandfreies Verhalten von Mitarbeitenden, Lieferanten, Geschäftspartnern und weiteren Anspruchsgruppen aktiv ein. Als Bestandteil der Prozesse des integrierten Managementsystems kommt auch dem Risikomanagement grosse Bedeutung zu. Wir verfolgen einen proaktiven Ansatz, um Risiken zu bewirtschaften und Opportunitäten zu nutzen.

### Ausblick

Mit Blick in die Zukunft dürfen wir festhalten, dass Mobimo die Weichen gestellt hat, ihr bereits fortschrittliches Nachhaltigkeitsengagement weiter auszubauen. Die kontinuierliche Verbesserung ist unser Antrieb. Mit unserer Nachhaltigkeitsstrategie haben wir uns 18 ambitionierten Zielen verschrieben. Sie sind jedoch nur so gut, wie die nun folgenden, schrittweisen Präzisierungen von Messkriterien, Definition von Massnahmen und vor allem deren konsequente Umsetzung. Als modernes und zukunftsfähiges Unternehmen setzen wir eine mehrdimensionale Wertschöpfung ins Zentrum unseres Handelns, um eine attraktive Anlagemöglichkeit zu bieten. ESG-Themen sind hierfür ein integraler Bestandteil aller unsere Entscheidungsprozesse.

Bis spätestens 2050 CO<sub>2</sub>-Neutralität zu erreichen ist dabei nur einer von vielen Aspekten und es ist ein anspruchsvolles Ziel. Eine konsequente Verfolgung dieses Ziels verlangt, dass wir die messbare, direkte Reduktion unseres eigenen CO<sub>2</sub>-Ausstosses höher gewichten als die Kompensation, die vor allem im Ausland schwer nachweisbar und damit in ihrer Wirkung ungewiss ist. Die eigene Reduktion muss dabei zunehmend auch die graue Energie (z.B. in Baustoffen) berücksichtigen.

Wir freuen uns, dass Sie uns auf diesem Weg begleiten.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.



**Peter Schaub**  
Präsident des  
Verwaltungsrats



**Brian Fischer**  
Vizepräsident des Verwaltungsrats,  
Vorsitzender des Investment &  
Sustainability Committee

# Im Alltag angekommen



Daniel Ducrey, CEO, und Marco Tondel, Leiter Entwicklung,  
Chief Sustainability Officer (CSO)

## Geschätzte Leserinnen und Leser

Der Anspruch, nachhaltig zu sein, ist für uns keineswegs neu. Er begleitet Mobimo seit ihren Anfängen vor knapp 25 Jahren. Gleichwohl hat das Thema in den letzten Jahren gesamtgesellschaftlich einen anderen Stellenwert eingenommen, auch für unser Unternehmen. Wir dürfen heute mit Stolz sagen: Mobimo ist nicht «nebenbei noch nachhaltig», sondern wir sind es systematisch und konsequent. 2022 haben wir uns das theoretische Fundament gegeben und entsprechend die Organisation aufgestellt sowie klare interne Richtlinien und Prozesse definiert. Zudem wurden die Grundlagen für eine Berichterstattung gemäss den Richtlinien der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) geschaffen, so dass im vorliegenden Bericht erstmals Informationen über klimabezogenen Finanzrisiken gemäss TCFD offenlegt werden.

Auf Ebene der Geschäftsleitung agiert der Leiter Entwicklung zusätzlich neu als Chief Sustainability Officer (CSO). Er ist die Drehscheibe innerhalb der Geschäftsleitung und koordiniert die Zusammenarbeit mit den verschiedenen Stellen. In diesem Zusammenhang schätzen wir auch den Austausch mit dem Investment and Sustainability Committee (ISC) und dem ganzen Verwaltungsrat sehr. Regelmässig informieren wir das Gremium über die Fortschritte zur Zielerreichung und liefern ihm Informationen, die es für seine Entscheidungsfindungen benötigt.

Für die operative Durchführung der Massnahmen zur Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie auf Unternehmens-, Portfolio- und Projektebene ist die neu geschaffene Position Leiter Nachhaltigkeit (Head of Sustainability) zuständig. Er begleitet als eigentliches ESG-Kompetenzzentrum die Entwicklung und Ausführung aller wichtigen Projekte und ist zudem auch im Bestandesportfolio dafür verantwortlich, dass unsere Nachhaltigkeitsstrategie umgesetzt wird. Darüber hinaus

pflegt Mobimo einen aktiven Dialog mit den Nachhaltigkeitsverantwortlichen anderer Immobilienunternehmen und beteiligt sich über Fachveranstaltungen und Kongresse aktiv an branchenrelevanten Diskussionen. Es ist unser Anspruch, den nachhaltigen Fortschritt der Immobilienbranche führend mitzugestalten.

Es ist entscheidend, dass das Bewusstsein für Nachhaltigkeit nun in den Arbeitsalltag aller Mitarbeitenden getragen wird. Auf Projektstufe haben wir unter anderem Richtlinien zum nachhaltigen Bauen, Richtlinien zum Einsatz von Photovoltaikanlagen und BIM-Richtlinien ausgearbeitet. Wir monitoren die Fortschritte und das Potenzial in jedem einzelnen Projekt. Energiegewinnung und Portfolio-sanierung sind dabei besonders in unserem Fokus.

2022 wurde das Potenzial für zusätzliche Photovoltaikanlagen im gesamten Portfolio analysiert, um die Stromeigenproduktion zu erhöhen und entsprechende Nachrüstungen von Photovoltaikanlagen zu initiieren. Wir haben das Ziel, bis im Jahr 2030 weitere Photovoltaikanlagen mit einer Fläche von rund 10 000 m<sup>2</sup> zu installieren und bis im Jahr 2050 nochmals 15 000 m<sup>2</sup>.

Zwei erwähnenswerte Sanierungen und Umnutzungen im Bestand sind «Im Tiergarten» in Zürich sowie das Gebäude-Ensemble «Les Jumeaux» im Flon in Lausanne. Während «Im Tiergarten» neu eine Wohn- anstatt Büronutzung entsteht, umfasst «Les Jumeaux» fortan eine Gewerbe- und Freizeitnutzung. Durch den Umbau und die Umnutzung konnte in diesen Projekten das Potenzial für die Reduktion von grauer Energie gezielt genutzt werden.

Auch im laufenden Jahr beschäftigen wir uns weiter mit dem Thema graue Energie. Es ist unser Ziel, in Zukunft noch aussagekräftigere Daten diesbezüglich erheben zu können und graue Energie zu reduzieren. Aktuell gibt es im Markt unseres Erachtens noch keine zufriedenstellenden Antworten darauf. Aus diesem Grund haben wir uns vorgenommen, dem Thema eine hohe Aufmerksamkeit zu schenken. Wir bleiben dran!

A blue ink signature of Daniel Ducrey, consisting of stylized, blocky letters.

Daniel Ducrey  
CEO

A blue ink signature of Marco Tondel, written in a cursive style.

Marco Tondel  
Leiter Entwicklung/CSO

# Geschäftsmodell

GRI 2-6

## Input

### Finanzkapital

- › Solide Kapitalbasis
- › Zugang zu breitem Angebot an Kapitalquellen
- › Transparente Berichterstattung

### Sozialkapital

- › Hohe Kompetenz entlang der Wertschöpfungskette
- › Umfassendes Dienstleistungsangebot
- › Gute Reputation und gesellschaftliche Akzeptanz

### Produziertes Kapital

- › Aktives Management und stetige Optimierung des Portfolios
- › Weitsichtige Portfoliostrategie
- › Investition in zukunftsfähige Standorte

### Intellektuelles Kapital

- › Effiziente Prozesse und Digitalisierung
- › Fundierte Marktkenntnisse und integrale Planung
- › Agiles Geschäftsmodell

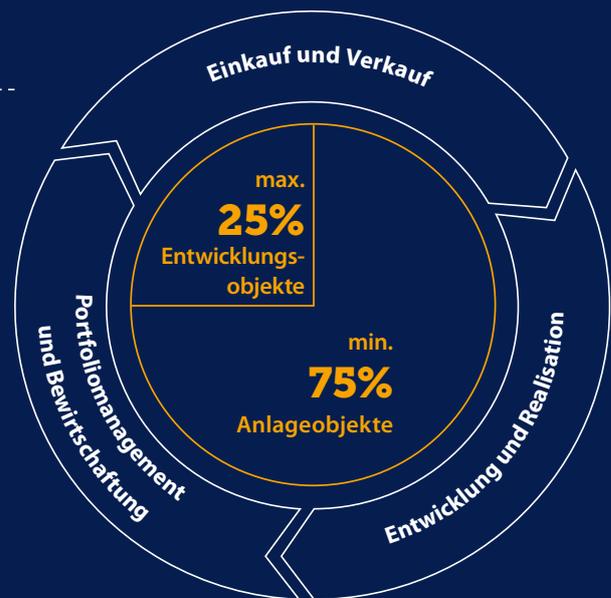
### Humankapital

- › Qualifizierte und teamfähige Mitarbeitende
- › Förderung und Weiterentwicklung der Mitarbeitenden
- › Interdisziplinäre Zusammenarbeit

### Natürliches Kapital

- › Selektion nachhaltiger Standorte
- › Einsatz erneuerbarer Energien und innovativer Technologien
- › Nachhaltige Bauweise

## Wertschöpfung



## Wirkung

## Output

**Attraktive  
Rendite**

**Hohe  
Kundenzufriedenheit**

**Qualitätsvolle  
Lebens- und Arbeitsräume**

**Langfristig wertschaffende  
Immobilien**

**Engagierte  
Mitarbeitende**

**CO<sub>2</sub>-Reduktion  
gemäss Absenkpfad**

## Einfluss auf SDG

Mobimo leistet mit ihrer Geschäftstätigkeit insbesondere zu fünf der 17 Nachhaltigkeitszielen (Sustainable Development Goals, SDG) der Vereinten Nationen einen Beitrag.



*SDG: Ein gesundes Leben für alle Menschen jeden Alters gewährleisten und ihr Wohlergehen fördern.*  
Mobimo: Nachhaltige Gestaltung von Lebens- und Arbeitsräumen sowie Kundennähe durch eigene Bewirtschaftung.



*SDG: Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und moderner Energie für alle sichern.*  
Mobimo: Einsatz erneuerbarer Energie und modernster Technologien wie beispielsweise Anergieanlagen.



*SDG: Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten.*  
Mobimo: Fokus auf ökologische Bauweise und Biodiversität bei der Entwicklung von Gebäuden, Arealen sowie Aussenräumen.



*SDG: Nachhaltige Konsum- und Produktionsmuster sicherstellen.*  
Mobimo: Anwenden von Nachhaltigkeitskriterien im Bestand und bei Neuentwicklungen über den gesamten Wertschöpfungszyklus.



*SDG: Umgehend Massnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen.*  
Mobimo: Beitrag zum Klimaschutz durch Reduktion des Ressourcenverbrauchs und durch Wahl von gut erschlossenen Standorten.

# Wesentliche Nachhaltigkeitsthemen

GRI 2-13, 2-14, 3-1, 3-2

Die wesentlichen Themen geben eine Übersicht über die Auswirkungen der Geschäftstätigkeit von Mobimo auf die Umwelt, Menschen inkl. Menschenrechten und auf die Wirtschaft. Zudem sollen sie die Relevanz und Glaubwürdigkeit des Berichtsinhalts sicherstellen. Mobimo hat im Jahr 2022 die wesentlichen Aspekte der Nachhaltigkeit einer grundlegenden Überprüfung unterzogen. Dabei wurden die positiven und negativen Wirkungen der Geschäftstätigkeit entlang der gesamten Wertschöpfungskette und anhand der Geschäftsbeziehungen untersucht und in Themenblöcke gegliedert. Die 25 bisherigen wesentlichen Themen wurden zusammengefasst und auf sieben reduziert. Für jedes Thema wurden Massnahmen sowie die Möglichkeiten zur Einbindung von Stakeholdern festgelegt, um positive Wirkungen zu fördern und negative Wirkungen zu verhindern. Eine Übersicht findet sich zu Beginn jedes Kapitels in diesem Nachhaltigkeitsbericht.

Zur Erfüllung der Sorgfaltspflicht und zur internen Priorisierung der Massnahmen hat Mobimo den Schweregrad der negativen Auswirkungen ihrer Geschäftstätigkeit beurteilt. Dazu wurden das Ausmass und der Umfang einer negativen Wirkung bestimmt sowie die Eintretenswahrscheinlichkeit einer potenziellen negativen Wirkung. Das Ausmass definiert, wie schwerwiegend eine negative Auswirkung ist und der Umfang wie weitreichend.

Im Bereich Umwelt (E) hat die kontinuierliche Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen für Mobimo oberste Priorität. Das Unternehmen trug diesem Umstand Rechnung, indem es im Jahr 2021 einen CO<sub>2</sub>-Absenkpfad in Übereinstimmung mit dem Pariser Klimaabkommen erarbeitete und veröffentlichte. Zudem setzt Mobimo auf nachhaltige Bau- und Nutzungskonzepte, um die Ressourcen zu schonen und die graue Energie zu reduzieren.

Im Bereich Gesellschaft (S) steht für Mobimo die Sicherheit und Gesundheit ihrer Kundinnen und Kunden sowie ihrer Mitarbeitenden an erster Stelle. Das Unternehmen fördert den persönlichen Kontakt mit den Mietparteien, pflegt eine offene Unternehmenskultur, hat höchste Anforderungen an die Sicherheit ihrer Gebäude und Arbeitsplätze und erhebt in regelmässigen Abständen die Zufriedenheit ihrer Kundinnen, Kunden und Angestellten. Auch durch die Entwicklung und Realisierung hochwertiger Wohn-, Arbeits- und Lebensräume leistet Mobimo einen Beitrag für das Gemeinwesen.

Bei den wirtschaftlichen Themen (G) steht die Finanzstärke, die nachhaltige Profitabilität und die Werthaltigkeit des Portfolios im Vordergrund. Mobimo stellt dies durch kontinuierliche Investitionen in das Anlageportfolio sicher. Zudem ist die eigene Immobilienentwicklung an attraktiven Standorten ein Treiber der Wertschöpfung des Portfolios.

Alle Geschäftsaktivitäten von Mobimo werden durch eine verantwortungsbewusste und auf nachhaltige Wertschöpfung ausgerichtete Unternehmensführung untermauert. Professionelles und gesetzeskonformes Verhalten ist in der Unternehmenskultur verankert genauso wie ein umsichtiges Risikomanagement.

Zur Überprüfung der Schwerpunktthemen und zur Identifikation neuer wesentlicher Themen werden in regelmässigen Abständen qualitative Befragungen durchgeführt. Die letzte Befragung hat im Jahr 2021 stattgefunden.

👁 **Mehr Informationen zu den Stakeholdern von Mobimo auf Seite 12**

Der Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG prüft einmal jährlich die Aufstellung der wesentlichen Themen und nimmt den Nachhaltigkeitsbericht in letzter Instanz ab. Die Überwachung, Aktualisierung und Bewirtschaftung der Auswirkungen hat der Verwaltungsrat im Einklang mit der Nachhaltigkeitsstrategie an die Geschäftsleitung delegiert.

👁 **Mehr Informationen im Kapitel «Nachhaltigkeitsmanagement» ab Seite 42**

👁 **Wesentlichkeitsmatrix abrufbar auf [www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch) > Nachhaltigkeit**

**Wesentliche Themen**

**GRI-Standards**



**Umwelt (E)**

Kontinuierliche Reduktion der Emissionen und Intensitäten

GRI 302 Energie  
GRI 305 Emissionen

Nachhaltige Bau- und Nutzungskonzepte

GRI 2-6 Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen  
GRI 204 Beschaffungspraktiken  
GRI 303 Wasser und Abwasser  
GRI 306 Abfall



**Gesellschaft (S)**

Vertrauensvolle Kundenbeziehungen

GRI 416 Kundengesundheit und -sicherheit  
GRI 417 Marketing und Kennzeichnung

Qualitätsvolle Lebensräume

GRI 203 Indirekte ökonomische Auswirkungen  
GRI 304 Biodiversität  
GRI 413 Lokale Gemeinschaften

Ausgezeichnete Arbeitgeberin

GRI 2-7 Angestellte  
GRI 2-30 Tarifverträge  
GRI 401 Beschäftigung  
GRI 402 Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis  
GRI 403 Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz  
GRI 404 Aus- und Weiterbildung  
GRI 405 Diversität und Chancengleichheit  
GRI 406 Nichtdiskriminierung



**Wirtschaft und Unternehmensführung (G)**

Wirtschaftliche Attraktivität

GRI 201 Wirtschaftliche Leistung

Gute Corporate Governance

GRI 2-9 Führungsstruktur und Zusammensetzung  
GRI 2-10 Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans  
GRI 2-11 Vorsitzender des höchsten Kontrollorgans  
GRI 2-12 Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Beaufsichtigung der Bewältigung der Auswirkungen  
GRI 2-13 Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen  
GRI 2-15 Interessenskonflikte  
GRI 2-16 Übermittlung kritischer Anliegen  
GRI 2-17 Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans  
GRI 2-18 Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans  
GRI 2-19 Vergütungspolitik  
GRI 2-20 Verfahren zur Festlegung der Vergütung  
GRI 2-23 Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen  
GRI 2-24 Einbeziehung politischer Verpflichtungen  
GRI 2-25 Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen  
GRI 2-26 Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen  
GRI 2-27 Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen  
GRI 201 Wirtschaftliche Leistung  
GRI 205 Antikorruption  
GRI 206 Wettbewerbswidriges Verhalten  
GRI 418 Schutz der Kundendaten

# Stakeholder-Integration

GRI 2-29

Der Einbezug von und wiederkehrende Austausch mit Stakeholdergruppen ist für Mobimo ein Schlüsselement für eine weitsichtige Geschäftsführung. Zentrale Stakeholdergruppen sind Kunden und Mieter, Investoren, Analysten und Ratingagenturen, Lieferanten und Mitarbeitende. Entsprechend intensiv investiert Mobimo in die Pflege dieser Beziehungen.

## **Ausgewählte Aussagen von Anspruchsgruppen auf [www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch) > Über uns > Nachhaltigkeit**

Seit dem Jahr 2010 befragt Mobimo in Gesprächen oder Workshops regelmässig sowohl interne als auch externe Stakeholder – und stellt dabei fest, dass sie dem Thema Nachhaltigkeit in seinen diversen Facetten grosse Bedeutung beimessen. Der Fokus liegt auf Anspruchsgruppen und Einzelpersonen, die aus Sicht der Unternehmensstrategie und der Branche relevant sind oder von der Tätigkeit von Mobimo tangiert werden. Zu den Stakeholdern gehören folgende Gruppen:

- › Kunden (private und geschäftliche Mietparteien, STWE-Käufer)
- › Mitarbeitende
- › Aktionäre
- › Behörden
- › Bevölkerung
- › Partner (Totalunternehmer, Architekten, Generalplaner u.a.)
- › Organisationen und Verbände
- › Medien

Ziel der Stakeholder-Befragung ist es, die wesentlichen Themen pro Gruppe zu identifizieren. Dabei gelten zum einen diejenigen Themen als wesentlich, die für Mobimo relevante wirtschaftliche, ökologische und gesellschaftliche Auswirkungen haben. Zum anderen interessieren die Themen, die besonders geschäftsrelevant sind. Sofern wesentliche Themen direkt oder indirekt mit negativen, aber auch positiven Erfahrungen im Zusammenhang stehen, werden diese situativ vertieft. Dabei ist es der Anspruch von Mobimo, sich in der Zusammenarbeit mit ihren Stakeholdern kontinuierlich und bedürfnisorientiert zu verbessern. Negative Auswirkungen sollen verhindert bzw. minimiert werden und positive Erlebnisse umgekehrt verstärkt bzw. maximiert werden. Ein konstruktiver und vertrauensvoller Dialog zu den Stakeholdern ist hierfür entscheidend.

## **Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen**

GRI 2-28

Vor dem Hintergrund einer wirkungsvollen Vernetzung mit Anspruchsgruppen und Branchenvertretern ist Mobimo Mitglied in verschiedenen Interessenverbänden und unterstützt relevante Nachhaltigkeitsstandards und -initiativen.

### **Angewandte Standards/Richtlinien**

Mobimo unterstützt und/oder setzt die verbindlichen Standards folgender Organisationen um:

- › FTSE EPRA Index
- › GPR 250 Immobilienindex
- › GRI Standards
- › Minergie
- › NNBCH/SNBS
- › Plusenergie-Quartier des Vereins Hauptstadregion Schweiz
- › 2000-Watt-Gesellschaft (2000-Watt-Areal)
- › DGNB/SGNI

### **Mitgliedschaften in Verbänden (nicht abschliessend)**

- › CFO Forum Schweiz (Vereinigung für Schweizer Finanzchefs)
- › Center for Corporate Reporting (Kompetenzzentrum für Unternehmensberichterstattung)
- › Diverse Schweizer Wirtschaftsverbände, z.B. Zürcher Handelskammer
- › Entwicklung Schweiz
- › EPRA (European Public Real Estate Association)
- › Group of Fifteen
- › HEV (Hauseigentümerverband)
- › IBP (Interessengemeinschaft privater und professioneller Bauherren)
- › IGPB (Interessengemeinschaft Bauschadenprävention)
- › IR club Schweiz (Verein Schweizer Investor-Relations-Spezialisten)
- › KUB-SVIT (Kammer unabhängiger Bauherrenberater)
- › MADASTER Schweiz
- › SIA (Berufsverband der Bereiche Bau, Technik und Umwelt)
- › SVIT (Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft)
- › Swiss Circle und SwissPropTech (Netzwerk für Immobilien und Innovation)
- › Verband Wirtschaftsfrauen
- › VIS (Verband Immobilien Schweiz)
- › VZI (Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen)

Stakeholdergruppen	Ausgewählte Dialog- und Informationsplattformen	Wichtigste Themen
Kunden: Wohnungsmieter und -interessenten, STWE-Eigentümer	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Mieterportal</li> <li>› Kontakt mit Bewirtschafter vor Ort</li> <li>› E-Mail/Telefon</li> <li>› Mieterversammlung</li> <li>› Wohnungsinserate</li> <li>› Käuferberatung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Aussenraumgestaltung, Grünanteil</li> <li>› Mobilitätskonzepte</li> <li>› Digitalisierungen und Benutzerfreundlichkeit Mieterportal</li> <li>› Verfügbarkeit von Eigentums- und Mietwohnungen</li> <li>› Nachhaltiger Betrieb</li> <li>› Gesundes Raumklima</li> <li>› Altersgerechtes Wohnen</li> </ul>
Kunden: Gewerbemieter	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Zufriedenheitsumfrage</li> <li>› Kundenbesuche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Standortpräferenzen</li> <li>› Flächenbedarf</li> <li>› Bezugstermine</li> <li>› Anforderungen Mieterausbau</li> <li>› Nachhaltiger Betrieb</li> </ul>
Mitarbeitende	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Intranet</li> <li>› Townhall</li> <li>› Monatlicher Apéro</li> <li>› Firmenanlässe (Sommer- und Weihnachtsfest)</li> <li>› Abteilungs- und Bereichssitzungen</li> <li>› Individuelle Jour Fixe</li> <li>› Performance-Gespräche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Interne Kommunikation</li> <li>› Workload</li> <li>› Homeoffice und Arbeitszeitflexibilisierung</li> <li>› Persönliche Ziele</li> </ul>
Aktionäre	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Konferenzen für Analysten und Investoren</li> <li>› Roadshows</li> <li>› Spezifische Investorenanlässe</li> <li>› Bilanzmedienkonferenz (halbjährlich)</li> <li>› Generalversammlung</li> <li>› Berichterstattung</li> <li>› Website und Social Media</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>› CO<sub>2</sub>-Reduktion und Absenkpfad</li> <li>› Attraktive Aktie/Dividende</li> <li>› Werthaltigkeit des Portfolios</li> <li>› Innovative Bau- und Nutzungskonzepte</li> <li>› ESG-Rating</li> </ul>
Behörden/Politik	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Involvierung in partizipative Verfahren</li> <li>› Bilateraler und partnerschaftlicher Austausch</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Ortsspezifische Auswirkungen von Entwicklungsprojekten/ Arealentwicklungen</li> <li>› Quartiersversorgung</li> <li>› Qualitätsvolle Lebensräume</li> <li>› Naturnahe Aussenräume</li> <li>› Stadtklima</li> <li>› Gemeinnütziger Wohnungsbau</li> <li>› Mobilitätskonzepte</li> </ul>
Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Partizipative Verfahren</li> <li>› Website und Social Media</li> <li>› Berichterstattung</li> <li>› Sponsoring</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Wohnungsangebote</li> <li>› Partizipation</li> <li>› Bedürfnisse</li> </ul>
Partner/Lieferanten	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Briefings und Debriefings</li> <li>› Workshops</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Kundenbeziehungen</li> <li>› Stakeholdermanagement und -engagement</li> <li>› Digitalisierung (Planfreigaben, Kostenmodelle, BIM etc.)</li> <li>› Klimaadaptierte Gebäude</li> <li>› Prozessqualität und -geschwindigkeit</li> <li>› Lieferkettenmanagement</li> <li>› Ressourcenschonung und Kreislaufwirtschaft</li> <li>› Zertifizierungen und Qualitätssicherung</li> </ul>
Organisationen und Verbände	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Partizipative Verfahren</li> <li>› Fachtagungen</li> <li>› Podiumsgespräche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>› ESG-Aktivitäten</li> <li>› Zertifizierungen</li> </ul>
Medien	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Medienanlässe</li> <li>› Medienstelle</li> <li>› Website</li> <li>› Medienmitteilungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Private Investorensicht im Wohnungsbau</li> <li>› Expertise zu Wohnungsmarkt</li> <li>› Nachhaltigkeitsperformance</li> <li>› Miet- und Kaufpreise</li> </ul>

# UMWELT



# Kontinuierliche Reduktion der Emissionen und Intensitäten

Gebäude verursachen einen Grossteil der weltweiten CO<sub>2</sub>-Emissionen, welche unter anderem Extremwetterereignisse und Klimaveränderungen zur Folge haben. Durch die strikte Einhaltung ihres CO<sub>2</sub>-Absenkpfeils sowie weitere Massnahmen schränkt Mobimo ihre negativen Wirkungen auf die Umwelt ein und leistet einen Beitrag zur Verminderung der Folgen des Klimawandels, zur Ressourcenschonung, zur Förderung der Gesundheit sowie zur Reduktion der Nebenkosten für ihre Mieterinnen und Mieter.

## Auszug der wesentlichen Themen und ihrer Wirkungspotenziale

Positive Wirkungen (GRI 3-3-a)	Negative Wirkungen (GRI 3-3-a)	Beteiligung (GRI 3-3-b)	Massnahmen (GRI 3-3-c, 3-3-d, 3-3-e)	Einbindung der Stakeholder (GRI 3-3-f)
<ul style="list-style-type: none"> <li>› Beitrag zur Verminderung der Folgen des Klimawandels und zur Ressourcenschonung</li> <li>› Förderung der Gesundheit</li> <li>› Reduktion der Nebenkosten durch geringere Energiekosten und geringeren Energiebedarf an Kühlung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Extremwetterereignisse und Klimaveränderung:</li> <li>› Einschränkungen der Nutzbarkeit, Vermietbarkeit, höhere Leerstandsquote</li> <li>› Erhöhtes Schadensrisiko an der Bausubstanz</li> <li>› Höhere Versicherungskosten und erhöhtes Haftungsrisiko</li> <li>› Ökonomische Folgen für die Beseitigung von Schäden und Abfällen</li> <li>› Kosten für aufwendigen Unterhalt und erhöhten Energiebedarf</li> <li>› Umweltverschmutzung mit Auswirkungen auf Ressourcenverfügbarkeit und Lebensgrundlagen</li> </ul>	Mitwirkende	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Detaillierte Standort- und Portfolioanalyse bezüglich potenzieller Umwelt- und Klimarisiken</li> <li>› Regelmässiges Monitoring und Überprüfung des CO<sub>2</sub>-Absenkpfeils und Umsetzung der definierten Massnahmen</li> <li>› Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Bestandsimmobilien und Entwicklungsprojekten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Verantwortliche Mitarbeitende sind angehalten, die Massnahmen konsequent umzusetzen</li> <li>› Gespräche und Zusammenarbeit mit Kunden, Mietern, Partnern und Behörden, um die Massnahmen zielführend umzusetzen</li> </ul>

Gemäss UNEP (United Nations Environment Programme) verursachen Gebäude rund ein Drittel der weltweiten CO<sub>2</sub>-Emissionen. Immobilien sind für 40% des weltweiten Energieverbrauchs sowie 50% des Verbrauchs von natürlichen Ressourcen verantwortlich. Neben den CO<sub>2</sub>-Emissionen im Betrieb entsteht ein wesentlicher Teil der Belastung bereits während der Rohstoffgewinnung, in der Lieferkette sowie im Materialkreislauf im Bauprozess. Voraussetzung für die Dekarbonisierung eines Immobilienportfolios ist deshalb das Wissen um die Zusammensetzung des ökologischen Fussabdrucks. Neben der CO<sub>2</sub>-Reduktion innerhalb der eigenen Wertschöpfungskette dürfen auch die indirekten Emissionen nicht ausser Acht gelassen werden. Nachhaltiges Bauen ist daher ein wirksames Instrument, um ökologische, ökonomische und soziale Herausforderungen anzugehen.

### Mobimo bekennt sich zu 1,5-Grad Absenkpfad und CO<sub>2</sub>-Neutralität bis 2050

Mobimo hat deshalb bereits 2021 für das gesamte Immobilienportfolio einen detaillierten CO<sub>2</sub>-Absenkpfad entwickelt. Mit der Methodik wurden erstmals die Scope-1-, Scope-2- und teilweise Scope-3-Emissionen einbezogen. Ziel des Absenkpfeils des Immobilienportfolios ist es, dass die CO<sub>2</sub>-Intensität pro Quadratmeter unter dem von CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) definierten 1,5-Grad-Reduktionsszenario verbleibt. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Anlageportfolios sollen

per 2050 um rund 90% auf 1,5 kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> inklusive Mieterstrom gesenkt werden. Ein wichtiger Meilenstein soll bereits 2030 erreicht sein mit einer Reduktion um 35,5% auf 10 kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>. Mobimo wird für das erklärte Ziel CO<sub>2</sub>-Neutralität in 2050, Stand heute, zusätzlich Kompensationsmassnahmen ergreifen.

Der Absenkpfad bedarf eines aktiven Managements und einer kontinuierlichen Anpassung an die aktuellen Daten des Immobilienportfolios. Der Planungsstand wird entsprechend regelmässig aktualisiert und im Rahmen der jährlichen Berichterstattung publiziert.

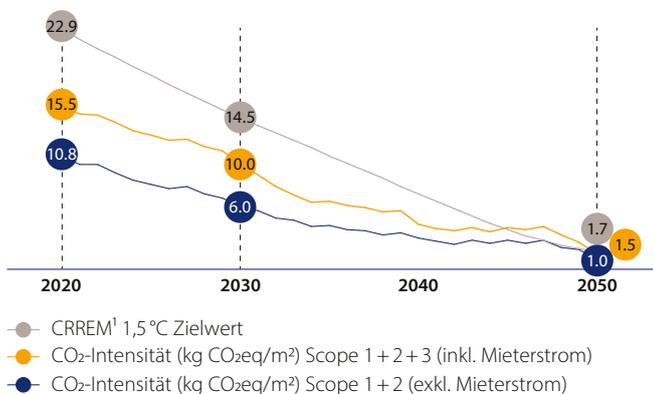
Mobimo wird dieses ambitionierte Ziel mit Sanierungen und Optimierungen im Bestand und dem Übergang von Eigenentwicklungen in das Anlageportfolio erreichen. Um die bereits konkreten Hebel und Massnahmen in den drei Handlungsfeldern Strom, Wärme/Kühlung und Gebäudehüllensanierung gesamtheitlich zu planen und aufeinander abzustimmen, integrierte Mobimo die Vorgaben des CO<sub>2</sub>-Absenkpfeils in die Objektstrategie jeder einzelnen Liegenschaft. Damit wird die Beurteilung der zur Reduktion erforderlichen Massnahmen in den Kontext weiterer zentraler Aspekte der Objektstrategie gestellt – zum Beispiel Marktpotenzial, baulicher Zustand, Sanierungszyklus – und gewährleistet eine ganzheitliche Sichtweise auf die Weiterentwicklung und Optimierung des Portfolios. Die

## Umwelt

Kontinuierliche Reduktion der Emissionen und Intensitäten

### CO<sub>2</sub>-Absenkpfad des Anlageportfolios bis 2050

kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>



<sup>1</sup> Carbon Risk Real Estate Monitor.

Investitionen in Betriebsoptimierungen, Erneuerungen und Umwandlungen belaufen sich jedes Jahr auf durchschnittlich rund CHF 40 Mio.

Um künftig die Eigenproduktion von erneuerbarem Strom weiter zu erhöhen, analysierte Mobimo 2022 das gesamte Immobilienportfolio hinsichtlich der Eignung für die Installation von Photovoltaikanlagen. Im Zuge dessen wurden 22 Liegenschaften identifiziert, bei denen zusätzliche Photovoltaikanlagen realisiert werden können. Vier Projekte sind in Planung für 2023. Hinzu kommt, dass bei allen Neuentwicklungen Photovoltaikanlagen geplant werden und die Leistung zusätzlich erhöhen. Dies führt zu einer Erhöhung der Stromeigenproduktion mittels 10 000 m<sup>2</sup> neuen Photovoltaikanlagen bis ins Jahr 2030, was einer Leistung von zusätzlich rund 1 900 000 kWh/a entspricht, beziehungsweise weiteren 15 000 m<sup>2</sup> bis ins Jahr 2050.

Alle Neubau- und umfangreiche Sanierungsprojekte sollen soweit möglich emissionsfrei betrieben und in Bezug auf die Stromerzeugungsanteile optimiert werden. Basis für diese Strategie sind der komplette Verzicht auf fossile Energieträger, die Entwicklung integraler und innovativer Energiekonzepte, die Integration von Photovoltaikanlagen sowie die Einrichtung von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität. Beispiele dafür sind die Eigenentwicklungen Mattenhof in Luzern als 2000-Watt-Areal und das Projekt Papillon in Köniz (BE) als Plusenergie-Quartier.

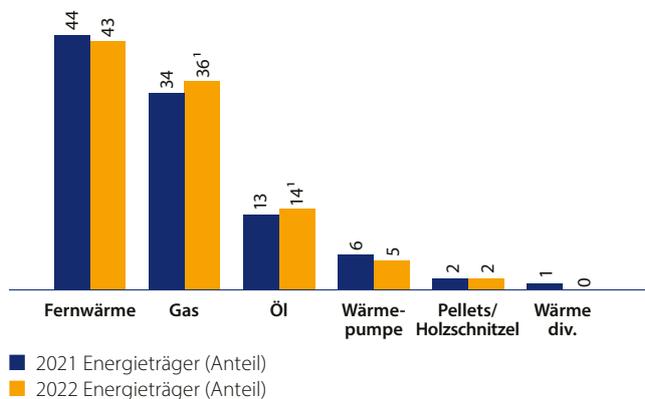
### Liegenschaften mit Umweltdaten

	2011 (Basisjahr) <sup>1</sup>	2021	2022	Veränderung von 2021 zu 2022	Veränderung in %
Anzahl		107	110	2	1,8
Energiebezugsfläche (m <sup>2</sup> )	401 392	663 275	670 468	7 193	1,1

<sup>1</sup> Ausweisen der Anzahl Liegenschaften für das Basisjahr nicht möglich aufgrund fehlender Datengrundlage.

### Energieträger für Wärme im Portfolio

% (Bezugsgrösse kWh)



<sup>1</sup> Anstieg bei Gas und Öl ist auf Zugänge im Bestandesportfolio zurückzuführen (Fribourg, Biel, Neuchâtel und Wangen-Brüttisellen).

Zusätzlich dazu werden bereits im Akquisitionprozess die CO<sub>2</sub>-Ziele mitberücksichtigt. Bei potenziellen Kaufobjekten müssen notwendige Investitionsmassnahmen unter Berücksichtigung der Zielsetzung des Absenkpfads zwingend in die Beurteilung und Kaufpreisbildung miteinbezogen werden.

### Energiemanagementsystem

Durch die laufende Optimierung von Heizung, Kühlung, Lüftung und Beleuchtung werden sowohl Energieverbrauch als auch CO<sub>2</sub>-Emissionen der Bestandsliegenschaften deutlich reduziert. Zur Identifikation von Optimierungspotenzial erfasst Mobimo umfassende Verbrauchsdaten. Für das Immobilienportfolio von Mobimo werden der Energiebedarf sowie die Treibhausgasemissionen auf Liegenschaftsebene erhoben. Seit 2021 werden diese Daten zentral in einem Energiemanagementsystem gesammelt, analysiert und Massnahmen zur Reduktion des Energiebedarfs und der Treibhausgasemissionen definiert.

Mobimo verzeichnet seit dem Jahr 2011 einen markanten Rückgang des Energieverbrauchs und der Emissionen. Diese positive Entwicklung ist auf regelmässige Sanierungen von Anlageobjekten und vor allem auf die hohe Qualität der ins Anlageportfolio überführten eigenen Entwicklungen wie beispielsweise der Liegenschaften des Mattenhofs in Kriens oder des Aarauer Aeschbachquartiers zurückzuführen.

In der Berichtsperiode 2022 wuchs die Energiebezugsfläche durch die im Dezember 2021 erworbenen drei Bestandsliegenschaften in der Westschweiz und einem Areal in der Nähe von Zürich auf 670 468 m<sup>2</sup>.

## GRI 302-1, 302-3, 302-4

## ☑ Energieverbrauch und -intensität Scope 1 + 2 + 3

	2011 (Basisjahr) <sup>1</sup>	2021	2022	Anteil in %	Veränderung von 2021 zu 2022	Veränderung in %
Gesamt Energieverbrauch (Strom, Wärme, Kühlung) (MWh)	85 947	78 827	76 805	100,0	-2 022	-2,6
› Anteil erneuerbar (MWh) <sup>2</sup>		42 220	35 841	46,7	-6 379	-15,1
› Anteil nicht erneuerbar (MWh)		36 607	40 964	53,3	4 357	11,9
Gesamt Stromverbrauch (MWh)		39 158	38 164	100,0	-994	-2,5
› Anteil erneuerbar (MWh)		26 264	27 356	71,7	992	3,8
› Anteil nicht erneuerbar (MWh)		12 893	10 809	28,3	-1 985	-15,4
Gesamt Wärmeenergieverbrauch (MWh)		39 669	38 641		-1 028	-2,6
Heizöl (MWh)		4 827	5 214		387	8,0
Gas (MWh)		13 776	13 582		-194	-1,4
Gesamt Fernwärme (MWh)		16 781	16 246	100,0	-535	-3,2
› Anteil erneuerbar (MWh)		13 089	6 457	39,7	-6 632	-50,7
› Anteil nicht erneuerbar (MWh)		3 692	9 789	60,3	6 097	165,1
Wärmepumpen (MWh)		2 399	1 872		-527	-22,0
Holzschnitzel (MWh)		828	699		-129	-15,6
Kühlenergieverbrauch (MWh)		1 058	1 028		-30	-2,8
Energieintensität (Strom, Wärme, Kühlung) (kWh/m <sup>2</sup> )	214,0	119,0	114,6		-4,4	-3,7
Energieintensität (Strom) (kWh/m <sup>2</sup> )		61,5	56,9		-4,6	-7,4
Energieintensität (Wärme, Kühlung) (kWh/m <sup>2</sup> )		57,5	57,6		0,1	0,2

## GRI 305-1, 305-2, 305-3, 305-4, 305-5

## ☑ Treibhausgasemissionen und Intensität der Treibhausgasemissionen

	2011 (Basisjahr) <sup>1</sup>	2021	2022	Veränderung von 2021 zu 2022	Veränderung in %
Direkte THG-Emissionen (Scope 1) (t CO <sub>2</sub> eq)		4 087	4 318	231	5,7
Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2) (t CO <sub>2</sub> eq) (location based)		2 215	2 403	188	8,5
Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3) (t CO <sub>2</sub> eq)		3 807	3 073	-734	-19,3
Total Emissionen (t CO <sub>2</sub> eq)	13 931	10 109	9 795	-314	-3,1
Intensität der THG-Emissionen (t CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> )	35,0	15,2	14,6	-0,6	-3,9

☑ Independent Limited Assurance Report auf Seite 65. Alle Informationen zu Perimeter, Scopes und Kennzahlenberechnung auf Seite 62 oder auf [www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch) > Investoren > Download Center.

<sup>1</sup> Ausweisen von Zahlen für das Basisjahr aufgrund fehlender Datengrundlage teilweise nicht möglich.

<sup>2</sup> Berechnung basiert auf einem durchschnittlichen Anteil erneuerbarer Energie bei Fernwärme von 40%.

Der Gesamtenergieverbrauch ging um 2,57% auf 76 805 MWh und die Energieintensität um 3,70% auf 114,6 kWh/m<sup>2</sup> leicht zurück. Dadurch reduzierten sich die Emissionen um 3,11% auf 9 795 t CO<sub>2</sub>eq und die Emissionsintensität um 3,95% auf 14,6 t CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.

Drei Faktoren hatten einen wesentlichen Einfluss auf die Emissionen. Einerseits erhöhte sich durch den Zukauf energetisch weniger qualitativ besserer Bestandesliegenschaften und deren nicht-erneuerbaren Heizträgern (Gas und Öl) die Emissionen geringfügig im Scope 1.

Die zukünftige, energetische Sanierung und Entwicklung der Liegenschaften wurde dementsprechend eingeplant. Zusätzlich dazu erhöhten sich die Emissionen im Scope 2 aufgrund einer vorgenommenen Anpassungen der hinterlegten CO<sub>2</sub>-Faktoren für Fernwärme, gemäss GHG (Green House Gas) Protocol Corporate Standard. Andererseits führte der nachgewiesene Wechsel von gewerblichen Grossmietern zu Ökostromprodukten zu einem positiven Effekt und der Reduktion der Scope-3-Emissionen.

# Nachhaltige Bau- und Nutzungskonzepte

Mobimo setzt auf die Verwendung innovativer Technologien, den Einsatz von lokalen und schadstofffreien Materialien, eine klimaadaptive Architektur sowie auf den Bau von flexibel nutzbaren Flächen. Damit fördert das Unternehmen nicht nur die lokale Wirtschaft und das Wohlbefinden und die Gesundheit aller im Wertschöpfungsprozess integrierten Parteien, sondern verringert auch dessen Umweltbelastung.

## Auszug der wesentlichen Themen und ihrer Wirkungspotenziale

Positive Wirkungen (GRI 3-3-a)	Negative Wirkungen (GRI 3-3-a)	Beteiligung (GRI 3-3-b)	Massnahmen (GRI 3-3-c, 3-3-d, 3-3-e)	Einbindung der Stakeholder (GRI 3-3-f)
<ul style="list-style-type: none"> <li>› Förderung der lokalen Wirtschaft</li> <li>› Umweltfreundliche Beschaffung und emissionsarme Gebäude</li> <li>› Förderung der Sicherheit, der Gesundheit und des Wohlbefindens der Mietparteien, Lieferanten und Partner</li> <li>› Förderung der Biodiversität und Minderung von Hitzeinseln</li> <li>› Ressourcenschonung und Reduktion der grauen Energie</li> <li>› Angebot von bedürfnisorientierten Flächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Hoher Energieverbrauch und Emissionen</li> <li>› Umweltbelastung durch die Verwendung schädlicher Materialien</li> <li>› Zusammenarbeit mit Lieferanten mit problematischem Geschäftsgebaren oder umweltschädlicher Geschäftspraxis</li> <li>› Hohe Kosten</li> <li>› Gefährdung der Sicherheit, der Gesundheit und des Wohlbefindens der Mietparteien, Lieferanten und Partner</li> </ul>	Mitwirkende	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Bau von flexibel nutzbaren Flächen</li> <li>› Einsatz innovativer und energieeffizienter Technologien</li> <li>› Anschluss an Abfalltrennsysteme</li> <li>› Einsatz von wassersparenden Geräten und Systemen</li> <li>› Beachtung von gesundheitlichen Aspekten beim Bau</li> <li>› Ressourcenschonung und Förderung der Kreislaufwirtschaft</li> <li>› Klimaadaptive Architektur</li> <li>› Förderung der Biodiversität</li> <li>› Integrale Planung</li> <li>› Nachhaltigkeitsvorgaben an Produkte, Lieferanten und Unternehmer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Verantwortliche Mitarbeitende sind angehalten, die Massnahmen konsequent umzusetzen</li> <li>› Mitwirkung aller am Planungsprozess beteiligten Fachdisziplinen und Anspruchsgruppen</li> </ul>

Mobimo sieht sich in der Verantwortung nicht nur die Energie, sondern auch Abfälle und Ressourcenverbrauch und die damit verbundenen Emissionen zu reduzieren. Ein nachhaltiger und verantwortungsvoller Umgang mit Ressourcen und dem Bestand ist deshalb integraler Bestandteil der Nachhaltigkeitsziele von Mobimo. Rohstoff- und Ressourcenknappheit, begrenzter Wohnraum sowie «graue» Energie- und CO<sub>2</sub>-Reduktion in der Erstellung sind aktuell wesentliche Treiber am Immobilienmarkt. Ein umwelt- und ressourcenschonender Umgang in der Erstellung und Sanierung sowie im Betrieb von Gebäuden ist somit ein massgebender Faktor, um einen positiven Impact zu generieren. Bei Investitionen in Immobilien sowie deren Nutzung und Transformation setzt Mobimo auf nachhaltige Nutzungskonzepte und verwendet nach Möglichkeit nachhaltige Materialien sowie berücksichtigt den Bestand.

### Ressourcenschonung und Kreislaufwirtschaft

Mobimo bezieht den achtsamen Umgang mit Ressourcen ab Projektstart in die Planung ein und ermittelt Ressourceneinsparungspotenziale mittels Materialflussanalyse, Ökobilanzierung und Kostenanalysen. Kreislaufwirtschaft und Ressourcenschonung im Gebäudebereich berühren Aspekte wie den Erhalt bestehender Bausubstanz, langfristigen Werterhalt (u.a. Nutzungsflexibilität,

Demontierbarkeit, Langlebigkeit), Effizienz sowie die Materialien. Das heisst zum Beispiel auch die Reduktion des Betonanteils und, wo möglich, bestehende Elemente eines Gebäudes zu erhalten. Bei Entwicklungen wird durch die Durchführung von Systemtrennungen der verschiedenen Bauteile bereits ein möglicher Rückbau von Gebäuden mitgedacht und erleichtert.

Zudem sollen Materialien wiederverwertbar sein und der Umwelt und dem Klima möglichst wenig schaden. Geschlossene Kreisläufe fördern zudem die lokale Wirtschaft, da ein Teil der Sammlung, Aufbereitung und Wiederinverkehrbringung lokal, regional oder zumindest national erfolgt.

Bei der Abfallentsorgung und Wiederverwendung von Wertstoffen werden alle gesetzlichen Vorgaben eingehalten. Die Entsorgung der Abfälle findet, wo immer möglich, nach dem Recyclingprinzip statt.

Mobimo engagiert sich aktiv für die Kreislaufwirtschaft, beispielsweise als Mitglied von Madaster Schweiz, der Schweizer Online-Bibliothek für verbautes Material, wo sich Mobimo für mehr Ressourceneffizienz und einen langfristigen Übergang zur Kreislaufwirtschaft einsetzt. Madaster Schweiz will Transparenz hinsichtlich der verbauten

Materialien schaffen, denn das ist die Voraussetzung dafür, dass Rückgewinnung und Wiederverwendung künftig gezielt möglich sind. Im Berichtsjahr fand ein Workshop zum Thema Kreislaufwirtschaft mit den Bereichen Entwicklung, Realisierung und Portfoliomanagement statt.

## Nachhaltige und gesunde Materialien

Mobimo strebt wenn möglich den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) oder Minergie-ECO für alle Entwicklungsprojekte an. Dabei werden auch die bauökologischen Anforderungen wie nachhaltige Beschaffung, umweltschonende Rohstoffverwendung und Entsorgung von Materialien berücksichtigt, wie zum Beispiel der Einsatz von Recyclingbeton oder die Rückbaubarkeit der Gebäudehülle. Zusätzlich setzt Mobimo bei einzelnen Entwicklungsprojekten, wie zum Beispiel in Aarau und Köniz (BE), auf Holzbau sowie auf die Holzhybridbauweise. Bei Entwicklungen wird die Förderung von Holz als Baumaterial es ermöglichen, Kohlenstoff in der bebauten Umwelt zumindest für eine gewisse Zeit zu speichern und somit die Auswirkungen auf den Klimawandel positiv zu beeinflussen. Die Holzbauförderung reduziert die fossilen Treibhausgasemissionen bei der Gebäudeerstellung auch ohne Berücksichtigung der Kohlenstoffeinlagerung im Holz. Die Holzbauweise reduziert den Materialverbrauch beim Bauen insgesamt, was zu niedrigeren Treibhausgasemissionen führt. Dabei beruft sich Mobimo auf die Studie «Holzbau als Kohlenstoffspeicher – Potenzial des Schweizer Gebäudeparks» der Fachstelle nachhaltiges Bauen der Stadt Zürich aus dem Mai 2022. Zusätzlich dazu kann Holz mit zu einem gesunden Innenraumklima beitragen.

 Ausführungen zu Biodiversität auf Seite 28

## Wasser, Abwasser und Abfall

GRI 303-1, 303-2, 303-5, 306-1, 306-2, 306-3, 306-4, 306-5

Den bedeutendsten Anteil an Wasserverbrauch, Abwassermengen sowie Abfallaufkommen produzieren die Nutzer der Immobilien. Für die Mietflächen können lediglich Empfehlungen formuliert werden. Mobimo kann vor allem mit dem Einbau von wassersparenden Armaturen und verbrauchseffizienten Geräten einen wichtigen Beitrag zur Reduktion des Wasserverbrauchs leisten. Für die

### Wasser und Abfall

	2011 (Basisjahr) <sup>1</sup>	2021	2022	Veränderung von 2021 zu 2022	Veränderung in %
Gesamter Wasserverbrauch (m <sup>3</sup> )		419 079	397 688	-21 391	-5,1
Wasserintensität (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )		0,63	0,59	-0,04	-6,1
Gesamtgewicht des Abfalls (t)		22 540	21 761	-779	-3,5
> recycelt (%)		53	53	0	0,0
> zur Entsorgung weitergeleitet (%)		47	47	0	0,0

<sup>1</sup> Ausweisen von Zahlen für das Basisjahr nicht möglich aufgrund fehlender Datengrundlage.

Umgebungsbewässerung und die Regen- sowie Grauwassernutzung bestehen insbesondere bei grossen Umbau- oder Neubauprojekten Vorgaben innerhalb der internen Richtlinie zum nachhaltigen Bauen. Diese orientieren sich an den Vorgaben der Zertifizierungsorganisation Standard für nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Auch die Abfallentsorgung ist Sache der Nutzer. Mobimo unterstützt bei ihren Objekten das öffentliche System mit Einrichtungen und Abfalltrennsystemen und Wiederverwertung (Grünabfall, Recycling, Kehricht, PET etc.). Im Berichtsjahr erhob Mobimo erstmals Abfalldaten im Immobilienportfolio. Das Gesamtgewicht des Abfalls im Jahr 2022 betrug 21 761 t (Vorjahr 22 540 t).

Der Wasserverbrauch im Anlageportfolio ist in der Verantwortung der Nutzer und wird diesen von den Wasserwerken direkt in Rechnung gestellt. Der Wasserverbrauch des gesamten Portfolios im Jahr 2022 betrug 397 688 m<sup>3</sup> (Vorjahr 419 079 m<sup>3</sup>) und die Wasserintensität 0,59 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (Vorjahr 0,63 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>).

## Lieferkettenmanagement

GRI 2-6, 204-1

Mobimo achtet bei der Wahl ihrer Zulieferer und Partner nicht nur auf Qualitätsstandards und ein ausgewogenes Preis-Leistungs-Verhältnis, sondern auch auf ein gemeinsames Nachhaltigkeitsverständnis. Durch die sorgfältige Auswahl der Lieferanten sowie durch vertragliche Verpflichtungen trägt Mobimo sozialen und ökologischen Aspekten entlang der Lieferkette Rechnung.

Mobimo ist ausschliesslich in der Schweiz tätig. Die Realisierung von Projekten folgt daher stets Schweizer Normen. Die involvierten Zulieferer und Partner stammen im Wesentlichen aus den jeweiligen geografischen Regionen (Umkreis von 30 km), das heisst aus der Metropolitanregion Zürich, aus der Zentralschweiz oder, im Kanton Waadt, hauptsächlich aus der Region Lausanne. Ausser bei speziellen Bauteilen wie z.B. Fenstern kann der regionale Radius grundsätzlich eingehalten werden. Gemäss einer Grobanalyse sind für Mobimo insgesamt über 2 000 Partner und Lieferanten tätig.

Bei der Auswahl der Zulieferer gelten Kriterien wie lokale Verbundenheit, kurze Wege (70% bis 80% der Einkäufe werden mit regionalen und überregionalen Zulieferern getätigt) oder die Einhaltung der Qualitäts- und Nachhaltigkeitsanforderungen. Ebenso wichtig sind die Qualität der Zusammenarbeit, Verlässlichkeit und Erfahrung.

Als Bauherrin verpflichtet Mobimo ihre Vertragspartner alle geltenden und anwendbaren Gesetze, Normen, Vorschriften und Auflagen bezüglich Sicherheit und Arbeitsrecht zu befolgen und die Bestimmungen des Gleichstellungs- sowie des Entsendegesetzes einzuhalten. Darüber hinaus sind die relevanten Normen des nachhaltigen Bauens zu erfüllen. Dabei stützt sich Mobimo unter anderem auf international anerkannte Menschenrechtsprinzipien wie die Allgemeine Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen und insbesondere auf die jeweils aktuellen Empfehlungen der KBOB/IPB (Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren bzw. Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren).

**Portfoliomanagement und Bewirtschaftung: Hauptaktivitäten**



**Wichtige Zulieferergruppen bzw. extern bezogene Leistungen (nicht abschliessend)**

- › Aufzüge
- › Bau- und Umwelttechnik
- › Bauunternehmer
- › Beschriftungen
- › Elektrounternehmer
- › Gartenbau
- › Gebäudetechnik
- › Handwerker (Fassaden, Dächer, Fenster, Zimmermann, Schreinerei u.a.)
- › Innenarchitekten
- › Licht und Beleuchtung
- › Lüftungs- und Klimatechnik
- › Metallbau
- › Möbel
- › Sanitärunternehmen
- › Schliesssysteme
- › Telekommunikation und Informatik
- › Türen und Tore
- › Umweltservice

**Entwicklung und Realisierung: Hauptaktivitäten**



**Wichtige Zulieferergruppen bzw. extern bezogene Leistungen (nicht abschliessend)**

- › Architekten
- › Bauunternehmer
- › Elektrobiologe
- › Gartenbau
- › Gebäude- und Haustechnik
- › Handwerker
- › Ingenieure
- › Innenarchitekten und Farbberater
- › Künstler
- › Marketingberater
- › Marktforscher
- › Notare und Rechtsberater
- › Planer
- › Soziologen
- › Subunternehmer (alle Handwerksbranchen)
- › Total- und Generalunternehmer

**Nachhaltige Nutzungskonzepte**

Mobimo legt grossen Wert darauf, ihren Mietern hochwertige und bedürfnisorientierte Flächen zur Verfügung zu stellen. Ein wichtiger Aspekt der Wertbeständigkeit von Immobilien ist auch ihre Flexibilität, um mit den veränderten Wohn- und Arbeitsbedingungen oder aber städtebaulichen Entwicklungen Schritt halten zu können. Es ist deshalb erforderlich, ständig auf Trendveränderungen bei der Immobiliennutzung vorbereitet zu sein und neue Entwicklungen möglichst vorwegzunehmen.

Das Unternehmen hat nicht nur viel Erfahrung bei der Neuentwicklung von Immobilien, sondern auch bei der Umnutzung im Bestand. So wurden beispielsweise die Seehallen Horgen durch sanfte Renovation von einer ehemaligen Fabrikhalle zu einem multifunktionalen Gebäude mit Gewerbe und Büronutzung sowie Gastronomie umfunktioniert. Ein weiteres Beispiel ist das ehemalige Bürogebäude Im Tiergarten in der Stadt Zürich, das Mobimo in eine Wohnliegenschaft transformiert hat.

Modernes Zusammenleben heisst für Mobimo durchmischte Nutzung der Quartiere und Flächen. Daher setzt sie auf multifunktionale und flexible Flächen. Die Kollaboration mit gemeinnützigen Wohnbauträgern spielt bei vielen Projekten eine wichtige Rolle. Den sozialen Zusammenhalt fördert Mobimo unter anderem mit Gemeinschaftsräumen, Veranstaltungen für die Quartierbewohner sowie Coworking Spaces.

**Integrale Planung für nachhaltigen Betrieb**

Unter integraler Planung versteht Mobimo einen ganzheitlichen Ansatz zur Planung von Bauwerken. Der Ansatz beinhaltet das interdisziplinäre Zusammenspiel aller am Planungsprozess beteiligten Fachdisziplinen und Anspruchsgruppen, und zwar bereits in der konzeptionellen Phase, der Planung über die Ausführung bis zur Nutzung. So können die grundlegenden Weichen für den Lebenszyklus einer Immobilie früh gestellt werden. Im Mittelpunkt stehen ein lösungsorientiertes Miteinander und eine intensive sowie präzise Kommunikation während des gesamten Prozesses. Mobimo setzt dabei auch auf die Kombination mit dem Building Information Modeling (BIM) damit die integrale Planung ihre volle Effektivität und Wirtschaftlichkeit erreichen kann. Die Grundsätze und Ziele dazu hat Mobimo in der BIM-Richtlinie festgesetzt.

# Neues Leben in historischen Gebäuden erwecken

**Beim nachhaltigen Planen und Bauen legt Mobimo ihr Augenmerk auch auf den Bestand. Umbauten und Umnutzungen erhalten Geschichte und Bewährtes. Zwei ausgewählte Projekte in der Westschweiz zeigen das grosse Potenzial.**

## Les Jumeaux

Das Quartier du Flon setzt seine Entwicklung mit der vollständigen Renovierung der alten Lagerhäuser Les Jumeaux fort. Sie zeugen von der industriellen Geschichte des Orts.

Die beiden symbolträchtigen Gebäude aus dem späten 19. Jahrhundert sind nun durch ein zeitgenössisches Glasdach miteinander verbunden und die Fassaden haben ihre historische Ockerfarbe zurückerhalten. Unter besonderer Berücksichtigung der ursprünglichen architektonischen Elemente umfasst die energetische Sanierung der 2800 m<sup>2</sup> grossen Flächen unter anderem eine Verbesserung der thermischen Hülle sowie eine vorgesehene Kühlung durch den Kältekreislauf des Flon-Gebiets. Auf dem Dach wird die Installation von Photovoltaikanlagen durch eine Begrünung ergänzt und wirkt sich so positiv auf das Mikroklima aus. In Les Jumeaux wird ein dynamischer und kreativer Nutzungsmix mit Geschäften und Gastronomie, Jazzkeller und Proberaum für Musizierende einziehen und dem Ort neues Leben einhauchen.

Zusätzlich wird in den beiden Eingangshallen von Les Jumeaux ein Kunstwerk installiert, das eine symbolische Verbindung zu den Nutzern der Räumlichkeiten herstellt und die Identität des Gebäudes stärkt.

## Kunstrestaurierung in Genf

Seit einigen Jahren treibt Mobimo umfangreiche Renovierungsarbeiten am Genfer Immobilienbestand voran. Die energetische Verbesserung mit dem Respekt für das Kulturerbe in Einklang zu bringen, ist eine Aufgabe, die sich als komplex erweist.

In der Rue de l'Ecole-de-Médecine 3 wurde die Renovierung des Gebäudes unter Berücksichtigung der historischen Elemente durchgeführt. Die Konservierungs- und Restaurierungsarbeiten haben insbesondere in der Eingangshalle ein Schmuckstück hervorgebracht. Unter einer Farbschicht wurde das ursprüngliche architektonische Dekor aus Stuckmarmor entdeckt.

An der strassenseitigen Fassade befindet sich zudem ein bemalter dekorativer Fries aus dem Jahr 1919, der ebenfalls eine sorgfältige Restaurierung und die Rekonstruktion einiger fehlender Verzierungen erforderte. Die Kunstrestauratoren von Sinopie arbeiteten unermüdlich daran, die Motive des Frieses wiederherzustellen, indem sie ihm seine Farbnuancen und sein früheres Aussehen zurückgaben. So wird sowohl Geschichte als auch Bewährtes erhalten.



Les Jumeaux, Detailansicht des Gebäudes Rue de Genève 21 (Wandfresko, ca. 1990, teilweise erhalten), Quartier du Flon, Lausanne.

# GESELLSCHAFT



# Vertrauensvolle Kundenbeziehungen

Für Mobimo steht die Förderung der Sicherheit, des Wohlbefindens und des Zugehörigkeitsgefühls ihrer Mietparteien an erster Stelle. Mit einer aktiven Kundenbetreuung durch die interne Immobilienbewirtschaftung, durch die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien im gesamten Lebenszyklus einer Immobilie sowie durch ihre Zertifizierungsstrategie verhindert Mobimo potenziell negative Wirkungen auf ihre Mieterinnen und Mieter.

## Auszug der wesentlichen Themen und ihrer Wirkungspotenziale

Positive Wirkungen (GRI 3-3-a)	Potenzielle negative Wirkungen (GRI 3-3-a)	Beteiligung (GRI 3-3-b)	Massnahmen (GRI 3-3-c, 3-3-d, 3-3-e)	Einbindung der Stakeholder (GRI 3-3-f)
<ul style="list-style-type: none"> <li>› Förderung des Sicherheits- und Zugehörigkeitsgefühls, der Gesundheit und des Wohlbefindens</li> <li>› Angebot von qualitätsvollen Lebensräumen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Beeinträchtigung des Sicherheitsgefühls, des Wohlbefindens und der Gesundheit</li> <li>› Verschlechterung der finanziellen Verhältnisse von Mietparteien</li> <li>› Erhöhte Anforderungen und Vorgaben von Investoren betreffend Resilienz der angebotenen Produkte und Dienstleistungen</li> <li>› Höhere Leerstandsquote</li> </ul>	Verursacherin	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Aktive Kundenbetreuung und persönlicher Kontakt</li> <li>› Mängelmanagement</li> <li>› Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen an Sicherheit und Gesundheit</li> <li>› Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien im Portfoliomanagement und in der Akquisition</li> <li>› Aktives Management der Nachhaltigkeitsratings</li> <li>› Zertifizierung von Bestandes- und Entwicklungsprojekten für die Qualitätssicherung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Verantwortliche Mitarbeitende sind angehalten, die Massnahmen konsequent umzusetzen</li> <li>› Regelmässige Kundenbefragungen</li> <li>› Aktives Stakeholdermanagement</li> </ul>

## Hohe Produktqualität

Das Immobilienportfolio von Mobimo umfasst 136 Liegenschaften. Das eigengehaltene Portfolio aus erstklassigen, wertbeständigen und attraktiven Immobilien besitzt aktuell einen Wert von über CHF 3 700 Mio. Das Portfolio setzt sich aus Anlageobjekten im Wert von CHF 3 113 Mio. und Entwicklungsobjekten im Wert von CHF 588 Mio. zusammen. Die optimale Weiterentwicklung des Immobilienportfolios sowie die kundenorientierte Ausrichtung der immobilienbezogenen Dienstleistungen gehören zur unternehmerischen Basis von Mobimo.

## Ratings und Zertifizierungen

In ihrem Kerngeschäft investiert Mobimo in erstklassig gelegene, wertbeständige und hochwertige Grundstücke, Liegenschaften und Areale in der Schweiz. Im Nachhaltigkeitskontext sind diese Investitionen nicht nur werthaltig, sondern auch sozial und umweltverträglich. Die Qualität des Immobilienportfolios (Bestandsliegenschaften, Entwicklungsprojekte) misst Mobimo unter anderem anhand des Global Real Estate Sustainability Benchmark GRESB Ratings der beiden Kategorien Standing Investment und Development Benchmark. Da Nachhaltigkeit ein zentrales Element des Geschäftsmodells von Mobimo darstellt, sind die sogenannten GRESB Scores als zu erreichende ESG-Ziele in den Zielsetzungen der Strategie verankert. Mobimo erachtet die GRESB-Scores als

geeignete Messgrösse, um die Qualität des Managements, des Immobilienportfolios (Standing Investment) und der Entwicklungstätigkeit (Development) zu beurteilen, und strebt überdurchschnittliche GRESB-Scores an.

### Mehr zu den Ratings und Zertifizierungen von Mobimo auf Seite 3

Zusätzlich setzt Mobimo auf immobilienbezogene Zertifizierungssysteme und Zertifikate von Bestandesimmobilien und Entwicklungsprojekten. Die Zertifizierungsstrategie von Mobimo legt fest, dass alle Entwicklungs- und grösseren Sanierungsprojekte mit einem national oder international anerkannten Nachhaltigkeitslabel zertifiziert werden müssen. Diese gelten für uns als Qualitätsmanagement-Tool und erhöhen gleichsam die Transparenz. Ausserdem sind sie Basis für einen nachhaltigen Mehrwert. Für Bestandsimmobilien wird auf DGNB/SGNI GIB, ein international verbreitetes Zertifizierungssystem, gesetzt. Das Bestandesportfolio wird schrittweise im Betrieb zertifiziert, um die aktuelle Nachhaltigkeitsperformance im Bestand zu messen und daraus Verbesserungsmaßnahmen abzuleiten.

## Gesellschaft

Vertrauensvolle Kundenbeziehungen

### Bestandesliegenschaften

Ort	Nutzung	Adresse	Zertifikat	Markt- und Buchwert (CHF) per 31.12.2022	Energie-bezugs-fläche (m <sup>2</sup> )	Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	Bau- oder Renovationsjahr
Regensdorf	Wohnen	Schulstrasse 95 – 105	Minergie	66 600 000	11 646	8 716	2015
Zürich	Kommerziell	Friedaustasse 17	Minergie	16 160 000	3 271	2 570	2013
Zürich	Kommerziell	Hardturmstrasse 3, 3a, 3b	Minergie	68 490 000	9 838	8 226	2008
Zürich	Wohnen	Letziggraben 134/136	Minergie	84 060 000	7 779	6 975	2016
Opfikon-Glattbrugg	Wohnen	Farmanstrasse 47/49	Minergie	35 150 000	4 915	3 608	2008
Affoltern a.A.	Kommerziell	Obstgartenstr. 9, Alte Obfelderstr. 27 – 29	Minergie	82 040 000	13 418	10 625	2014
Affoltern a.A.	Wohnen	Alte Obfelderstr. 31 – 35	Minergie	34 590 000	5 889	4 706	2013
Küsnacht	Selbstgenutzt	Seestrasse 59	Minergie	7 421 000	2 435	2 046	2006
Kriens	Gemischt	Am Mattenhof 4, 4a	2000-Watt-Areal	36 100 000	9 599	7 729	2019
Kriens	Gemischt	Am Mattenhof 12, 14	2000-Watt-Areal	73 920 000	17 479	13 519	2019
Kriens	Gemischt	Am Mattenhof 16, 16a	2000-Watt-Areal	42 130 000	11 782	9 477	2019
Kriens	Gemischt	Am Mattenhof 8	2000-Watt-Areal	19 090 000	6 112	4 840	2019
Kriens	Wohnen	Am Mattenhof 6	2000-Watt-Areal	15 510 000	3 675	2 681	2019
Aarau	Wohnen	Aeschbachweg 2	DGNB	28 630 000	5 461	4 090	2018
Aarau	Wohnen	Aeschbachweg 6/8	DGNB	21 210 000	7 479	5 671	2018
Aarau	Wohnen	Aeschbachweg 12	DGNB	26 250 000	5 057	3 793	2018
Aarau	Wohnen	Buchserstrasse 9/11	DGNB	23 180 000	4 794	3 523	2018
Aarau	Wohnen	Buchserstrasse 15	DGNB	15 780 000	3 495	2 665	2018
Aarau	Kommerziell	Industriestrasse 20, Polygon	Minergie	24 740 000	5 518	4 356	2012
Lausanne	Kommerziell	Avenue d'Ouchy 4 – 6 (Horizon)	Minergie	76 030 000	9 459	8 072	2013
Lausanne	Kommerziell	Place de l'Europe 7	Minergie	9 350 000	1 956	1 498	2001
Lausanne	Kommerziell	Rue des Côtes-de-Montbenon 20/22/24	Minergie	46 440 000	8 306	8 017	2013
Lausanne	Wohnen	Rue Voltaire 2 – 12	Minergie	92 940 000	11 479	8 663	2015
				<b>948 811 000</b>	<b>170 842</b>	<b>136 066</b>	

	CHF	in %
<b>Total Marktwert Anlageportfolio</b>	3 113 000 000	100
Zertifizierter Markt- und Buchwert	948 811 000	30
davon:		
> Minergie	647 011 000	68
> DGNB	115 050 000	12
> 2000-Watt-Areal	186 750 000	20
	m <sup>2</sup>	in %
<b>Total Energiebezugsfläche Anlageportfolio</b>	672 903	100
Zertifizierte Energiebezugsfläche	170 842	25
davon:		
> Minergie	95 909	56
> DGNB	26 286	16
> 2000-Watt-Areal	48 647	29

Der Anteil zertifizierter Liegenschaften im Portfolio liegt im Jahr 2022 bei 25% der Energiebezugsfläche (EBF), was einem aktuellen Marktwert von rund CHF 949 Mio. entspricht, und wird sukzessive auf 50% bis 2030 und über 75% bis 2050 erhöht.

Mit dem Papillon Areal in Köniz (BE) hat Mobimo im Jahr 2022 das erste Projekt als Plusenergie-Quartier auszeichnen lassen. Zudem wurde das STWE-Projekt in Horgen Minergie-ECO zertifiziert und eine DGNB-Zertifizierung des fertiggestellten Anlageprojekts Manegg in Zürich ist zurzeit in Prüfung.

## Entwicklungsliegenschaften

Ort	Adresse	Zertifikat	Status
<b>Promotion</b>			
Arllesheim	Bruggweg 60	Minergie	vorzertifiziert
Dietikon	Schöneggstrasse	SNBS Silber	vorzertifiziert
Herrenschwanden	Mettlenwaldweg 19	Minergie-ECO	geplant
Köniz, Hallmatt	Unders Juuch	Minergie	geplant
Köniz, Niederwangen	Papillonallee	Plusenergie-Quartier / 2000-Watt	zertifiziert
Langenthal	Kühlhausstrasse 8	Minergie-ECO	geplant
Maur	Dorfacherstrasse	Minergie-ECO	geplant
Merlischachen	Chappel matt-Strasse (Burgmatt)	Minergie	geplant
Oberägeri	Lutisbachweg	Minergie	vorzertifiziert
Uster	Brauereistrasse	Minergie-ECO	geplant
Horgen	Allmendgütlistrasse 35/39/43	Minergie-ECO	zertifiziert
Allaman	Chemin des Grangettes 2	Minergie-ECO	geplant
Dübendorf	Birchlenstrasse 20 – 26	Minergie-ECO	geplant
Lausanne	Avenue de Beaumont 76	Minergie-P-ECO	geplant
Lausanne	Avenue Marc-Dufour 15	Minergie	geplant
Lausanne	Chemin de Montétan 11; Avenue de France 66	Minergie-P-ECO	geplant
Wangen-Brüttisellen	Stationsstrasse 31/33; Zürichstrasse 64/64a	SNBS Gold	geplant
<b>Entwicklung</b>			
Aarau	Industriestrasse 28; Torfeldstrasse Parkhaus	Minergie-ECO	geplant
Lausanne	Avenue d'Ouchy 4 – 6	Minergie	geplant
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 14	Minergie-ECO	geplant
<b>Anlageliegenschaften im Bau</b>			
Lausanne	Rue de Genève 19/21	–	in Prüfung
Lausen	Hauptstrasse	Minergie	geplant
St. Gallen	Wassergasse 50/52	–	in Prüfung
Zürich	Allmendstrasse 90/92/94/96/98/100/102/104 (Manegg)	DGNB	in Prüfung
Zürich	Im Tiergarten 7	DGNB	in Prüfung

## Kundenzufriedenheit

Eine Messgrösse für die Performance von Mobimo sind die Ergebnisse der Mieterumfrage. Die Mieter werden regelmässig unter anderem zur Qualität der Immobilien, zur Dienstleistungsqualität sowie zur Betreuung befragt (alternierend, d.h. alle zwei Jahre, die Mieter von Geschäfts- bzw. Wohnliegenschaften). Im Jahr 2022 wurde die Geschäftsmieterschaft befragt. Mobimo lässt die Kundenzufriedenheit durch einen unabhängigen Drittpartner erheben. Insbesondere bei den wichtigen Kriterien Informationsfluss, Erreichbarkeit und Termineinhaltung ist die Rückmeldung der Befragten sehr positiv.

## Restlaufzeit der gewerblichen Mietverträge

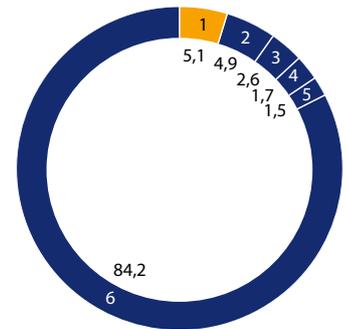
Ø in Jahren

# 7,4

## Langjährige Kundenbeziehungen

Anteile der fünf wichtigsten Mieter in %

- 1 Swisscom-Gruppe
- 2 SV Group
- 3 Senevita AG
- 4 Coop-Gruppe
- 5 Galderma S.A.
- 6 Übrige Mieter



## Auszug Befragung Geschäftsmieterinnen und Geschäftsmieter

%



■ Eher gut bis sehr gut

Gemäss den Umfragen schätzen die kommerziellen Mieter von Räumlichkeiten für Büros, Gewerbe, Detailhandel oder Hotels die Mobimo-Objekte insbesondere wegen des Raumangebots, der zentralen Lage und der Erschliessung. Für Mobimo ist auch die Dauer der Kundenbeziehung ein Merkmal für die grundsätzlich hohe Zufriedenheit und für eine gute Produktqualität.

Eine Messgrösse für die Performance von Mobimo ist die Weighted Average Unexpired Lease Term (WAULT). Sie gibt die durchschnittliche Restmietdauer der gewerblichen Mieter an. Durch aktive Betreuung von Grossmieterinnen und die gelebte Kundennähe stellt Mobimo sicher, dass Mietverträge frühzeitig verlängert oder Konzepte für die Wiedervermietung frühzeitig entwickelt werden können. Die WAULT betrug per Stichtag 31. Dezember 2022 7,4 Jahre.

Eine zentrale Rolle in der Kundenbetreuung spielt bei Mobimo der persönliche Kontakt. Bei den kommerziellen Mietern (Büro- und Gewerbetriever, Detailhändler, Hotels) sind Mobimo-Mitarbeitende regelmässig vor Ort. Bei den STWE-Entwicklungsobjekten werden die Kunden von Beginn an in den Prozess integriert. Die Qualität der Umsetzung wird auch hier mit Kundenbefragungen geprüft, die nach der Beurkundung, nach der Auswahl der Innenausstattung, drei Monate nach dem Bezug sowie gut zwei Jahre nach der Übergabe stattfinden.

## Gesellschaft

Vertrauensvolle Kundenbeziehungen

Bautätigkeiten sind mit Unannehmlichkeiten wie Lärm und Baustellenverkehr oder Nutzungseinschränkungen für Mieter und Anwohner verbunden. Mobimo bemühte sich auch im Berichtsjahr, diese negativen Auswirkungen so gering wie möglich zu halten. Betroffene Mieter und Anwohner wurden frühzeitig über Baumassnahmen informiert, laute Arbeiten überwiegend ausserhalb der Geschäftsöffnungszeiten ausgeführt und die Baustellenlogistik wurde so optimiert, dass der lokale Verkehr möglichst wenig betroffen war. Ein weiterer Indikator ist die Mängelquote.

## Kundensicherheit

GRI 416-2

Für Mobimo stehen die Bedürfnisse, die Sicherheit und das Wohlbefinden der Kunden im Mittelpunkt. Alle gesetzlichen Vorschriften sowie Kontrollen durch die zuständigen Amts- und Kontrollorgane (zum Beispiel Arbeits- und Sicherheitsinspektorat, Brandschutzinspektorat, Suva) werden eingehalten. Gebäudespezifische Mieterhandbücher sowie auch Verträge im Gebäudebetrieb regeln unter anderem Gesundheits- und Sicherheitsaspekte. Das Thema Kundensicherheit umfasst auch den Schutz der Mieterinnen und Mieter sowie Nutzerinnen und Nutzer vor den Folgen des Klimawandels. Hier sind vor allem Natur- und Umweltrisiken zu beachten. Diese Risiken beurteilt Mobimo je nach Region und Objekt und versichert sie, wo das möglich ist. Bestandsimmobilien werden wiederkehrend auf potenzielle Umweltschäden und -gefahren hin überprüft. Aufgrund der Folgen des Klimawandels sieht Mobimo bei Immobilien auch die Notwendigkeit, Gebäudehüllen und Gebäudetechnik an extremere Wetter- und Klimabedingungen anzupassen. Bei Akquisitionen findet die Bewertung der Umweltrisiken im Rahmen der Due-Diligence-Prüfung statt. Darüber hinaus nimmt die Bedeutung von Innenraumklima, Behaglichkeit und Gesundheit in Gebäuden und Räumlichkeiten stetig zu.

## Gezielte Kommunikation

GRI 417-3

Für die Kunden- und Produktkommunikation nutzt Mobimo verschiedene Kommunikationsinstrumente. Dazu gehören Broschüren, Insetrate, Websites, aber auch persönliche Gespräche. National und international anerkannte Zertifikate und Ratings (siehe Seite 3) werden klar kommuniziert. Das Unternehmen hält sich an die marktüblichen Verhaltensregeln und Qualitätsansprüche für Kommunikation und Werbung. Corporate Governance und der Verhaltenskodex regeln unter anderem die Anforderungen an die Unternehmenskommunikation. Für die Kommunikation auf Unternehmensebene ist die Kommunikationsleiterin bzw. die Investor-Relations-Verantwortliche zuständig. Die Vermarktung der Projekte und die Wiedervermietung von Gewerbeflächen erfolgt durch die Abteilung Vermarktung. Die Einhaltung von Kundendatenschutz und Gesetzesvorschriften wird vom Rechtsdienst sowie übergeordnet vom CEO sichergestellt. Im Jahr 2022 gab es keine Verstösse gegen die Kennzeichnungspflichten oder die gesetzlichen und ethischen Vorschriften bezüglich Marketing und Werbung. Die Mitarbeitenden wurden in Schulungen für das Thema sensibilisiert.

Als wichtiges Informationsportal für Kunden und Partner fungiert die Mobimo-Website ([www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch)). Dort finden sich auch Links zu Webauftritten der Immobilienprojekte oder der Areale sowie zu Mobimo & Art.

## Marketing und Kennzeichnung

Produkt- und Dienstleistungsinformationen	Praxis von Mobimo
Herkunft von Komponenten des Produkts oder der Dienstleistung	Ja, wenn immer möglich. Dies ist wegen der Deklarationspflicht grösstenteils resp. zunehmend möglich.
Zusammensetzung, insbesondere im Hinblick auf Stoffe mit möglichen ökologischen oder gesellschaftlichen Auswirkungen	Ja, insbesondere im Hinblick auf die ökologischen Auswirkungen (z.B. die in den Gebäuden verwendeten Geräte und ihre Energieeffizienz, ihre Materialien, ihre Herkunft, die umweltschonende Herstellung, die Nutzung von Regenwasser etc.).
Sichere Nutzung des Produkts oder der Dienstleistung	Ja, siehe Ausführungen auf Seiten 23 und 26.
Sonstiges	Den Nutzern der Immobilien werden Ordner mit Informationen zu Geräten, Materialien und zur richtigen/optimalen Nutzung abgegeben. Angegeben werden ausserdem Kontaktpersonen wie Hauswart oder Bewirtschafter.
Prozentsatz der massgeblichen Produkt- oder Dienstleistungskategorien, die von solchen Verfahren abgedeckt sind und die auf Einhaltung dieser Verfahren geprüft werden.	Für 100% der neuen Objekte, für den Grossteil der Anlageobjekte (Anschlagbrett am Eingang oder Informationen in besonderen Räumen, wie z.B. Heizungsraum).

# Qualitätsvolle Lebensräume

Durch die interne Entwicklungsabteilung und den Bau ganzer Areale schafft Mobimo qualitätsvolle Lebens- und Arbeitsräume, die sicher, identitätsstiftend und ökologisch einwandfrei sind. Dabei setzt das Unternehmen ab der frühesten Projektphase auf den Austausch mit Behörden, Bevölkerung und allen beteiligten Fachdisziplinen.

## Auszug der wesentlichen Themen und ihrer Wirkungspotenziale

Positive Wirkungen (GRI 3-3-a)	Potenzielle negative Wirkungen (GRI 3-3-a)	Beteiligung (GRI 3-3-b)	Massnahmen (GRI 3-3-c, 3-3-d, 3-3-e)	Einbindung der Stakeholder (GRI 3-3-f)
<ul style="list-style-type: none"> <li>› Förderung der Sicherheit, der Gesundheit und des Wohlbefindens der Nutzerinnen und Nutzer</li> <li>› Identitätsstiftung und Förderung des gemeinschaftlichen Lebens</li> <li>› Steigerung des Portfoliowerts</li> <li>› Förderung der lokalen Wirtschaft</li> <li>› Förderung des Stadt- und Mikroklimas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Gefährdung der Gesundheit, des Wohlbefindens und der Sicherheit der Nutzerinnen und Nutzer</li> <li>› Höhere Leerstandsquote</li> </ul>	Verursacherin	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Nachhaltige Entwicklung und Betrieb von Liegenschaften</li> <li>› Umsetzung von Mobilitätskonzepten</li> <li>› Mobimo &amp; Art</li> <li>› Förderung der Biodiversität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Verantwortliche Mitarbeitende sind angehalten, die Massnahmen konsequent umzusetzen</li> <li>› Austausch mit Behörden und Bevölkerung ab frühester Projektphase (partizipative Verfahren)</li> <li>› Mitwirkung aller am Planungsprozess beteiligten Fachdisziplinen und Anspruchsgruppen</li> </ul>

Die Entwicklung und Umnutzung von Arealen hin zu belebten Quartieren ist eine Kernkompetenz von Mobimo. In Aarau, Langenthal, Uster und Lausanne besitzt Mobimo Areale, die zurzeit in Entwicklung sind. Diese sowie ein neuerworbenes Areal in Wangen-Brüttisellen stehen exemplarisch für die Zielsetzung, nachhaltige Entwicklung in den Städten zu betreiben und durch verantwortungsvolle Produktion Mehrwert zu schaffen. Um sicherzustellen, dass jede Liegenschaft und jedes Sanierungs- oder Neubauprojekt Mehrwert für die Nutzer sowie die Anwohner und die lokale Wirtschaft bringt, stellt eine detaillierte Analyse der Standortbesonderheiten im Austausch mit Anwohnern, interessierten Nutzern, Behörden und Wirtschaftsvertretern die Basis weiterer Massnahmen dar. Diese Analyse kann projekt- und bedarfsabhängig auch eine Konsultation zu Umwelt-, Gesundheits- und Sicherheitsaspekten beinhalten. Verantwortlich dafür sind die Mitarbeitenden in den Bereichen Entwicklung, Portfoliomanagement, Arealmanagement und Vermarktung von Mobimo.

Mobimo orientiert sich bei den Investitionen in sozial- und umweltverträgliche Produkte an den jeweiligen lokalen Gegebenheiten und gibt Anregungen, zum Beispiel zur guten Durchmischung der Mieter, zu vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und zur Förderung des gemeinschaftlichen Lebens. Alle Entwicklungen erfüllen die Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten», damit jeder Bau für alle ohne Diskriminierung zugänglich ist.

## Arealentwicklung und Arealmanagement

### GRI 203-1

Der Auf- und Ausbau ganzer Areale zu belebten, gemischt genutzten Quartieren ist eine Kernkompetenz von Mobimo. Grossprojekte können das Ortsbild, die Umwelt, das gesellschaftliche Leben und die demografische Struktur nachhaltig beeinflussen. Dabei gilt: Je grösser das Projekt, desto stärker müssen raumplanerische und städtebauliche Aspekte berücksichtigt werden. Bei der Arealentwicklung setzt Mobimo von Anfang an, unterstützt von Expertinnen und Experten, auf einen engen Austausch mit Behörden, Quartiervereinen, Nachbarn und anderen Anspruchsgruppen. Nur dank dieser Partizipation kann ein zu den lokalen Gegebenheiten passendes Gesamtkonzept entstehen. Für einen für alle Nutzer angenehmen Betrieb ist das Arealmanagement-Team zuständig, das auch vor Ort präsent ist.

Die Attraktivität eines Areals hängt von einem zu den lokalen Gegebenheiten passenden Gesamtkonzept, von architektonischen und baulichen Elementen, von Parkanlagen und Spielmöglichkeiten sowie von einer angenehmen und lebendigen Atmosphäre ab.

Neben den gesellschaftlichen Aspekten gilt es, gerade bei Arealentwicklungen, Umweltaspekte wie Emissionen, Abfall und Ressourcenverbrauch sowie die Gesundheit und Sicherheit der Bewohnerschaft zu berücksichtigen.

## Gesellschaft

Qualitätsvolle Lebensräume

Mobimo verfügt als Eigentümerin des Quartier du Flon in Lausanne, des Aeschbachquartiers in Aarau und des Mattenhofs in Kriens über langjährige Erfahrung in der Arealentwicklung und im Arealmanagement.

### Klimaadaptive Gebäude

Die natürliche Versickerung von Regenwasser spielt eine wichtige Rolle bei der Realisierung von klimaadaptierten Gebäuden und Quartieren. Zur Förderung des Stadtklimas baut Mobimo Retentionsanlagen, die durch die Verdunstung von Regenwasser eine kühlende Wirkung auf ihre Umwelt haben. Denselben Effekt erzielt die Begrünung von Dachflächen und die Reduktion versiegelter Flächen. Zur Förderung des Mikroklimas wählt Mobimo Farbe und Material von Fassaden so aus, dass im Sommer eine wesentlich geringere Erhitzung des Gebäudes stattfindet. Die Nachtauskühlung und die Belüftung der Quartiere lässt sich durch eine durchlässige Anordnung der Gebäude optimieren.

### Mobilitätskonzepte

Die Liegenschaften von Mobimo befinden sich an zentralen Lagen mit unmittelbarem Anschluss an den öffentlichen Verkehr. Mit der Umsetzung eines Mobilitätskonzepts, das zu Beginn der meisten Bauprojekte erstellt wird, kommt man den lokalen Bedürfnissen nach. Wo immer möglich werden alternative Mobilitätsformen gefördert. So setzt Mobimo in ihren Liegenschaften unter anderem auf Car- und Bikesharing und subventioniert teilweise Mobility-Mitgliedschaften. Eine grosszügige Anzahl Veloabstellplätze sowie Ladestationen für E-Bikes sind selbstverständlich.

### Elektromobilität

Mobimo schreibt dem Thema E-Mobilität hohe operative Bedeutung zu. 100% der Parkplätze bei neu entwickelten Wohnüberbauungen oder bei gemischt genutzten Liegenschaften werden für die Ausrüstung mit Ladestationen vorbereitet. Die tatsächliche Umsetzung macht Mobimo bei konkretem Mieterbedarf. Dies gilt auch für Liegenschaften im Portfolio, also solche, die Mobimo nicht neu entwickelt bzw. erstellt hat. Bei grossen Objekten werden auch punktuell Besucherparkplätze mit Ladestationen ausgerüstet. Im Rahmen des Projekts «Verständnis Ladeinfrastruktur 2050» von EnergieSchweiz/BFE hat Mobimo aktiv mitgearbeitet und wichtige Erkenntnisse gesammelt.

### Biodiversität

GRI 304-1

Mobimo ist die Pflege und Erhaltung der Biodiversität ein Anliegen. Sie erachtet die Erhaltung und Nutzung der reichen biologischen Vielfalt in der Schweiz als sehr wichtig. Zu Beginn einer Entwicklung wird daher das nähere Gebiet hinsichtlich der Nutzung des Potenzials von Landschaft und Natur und deren Schutzwürdigkeit (z.B. Schutz von Gebieten mit hoher Biodiversität) untersucht. Die zu ergreifenden Massnahmen sind in der Richtlinie zum nachhaltigen Bauen festgelegt. Zudem wurden 2022 die Mitarbeitenden mit dem Schulungsangebot «naturnahe Aussenräume» für die vielseitigen Vorteile von naturnaher Landschafts- und Umgebungsplanung zusätzlich sensibilisiert.

Aktuell werden keine Schutzgebiete durch die Immobilienstandorte von Mobimo tangiert und es werden keine Gebiete mit hoher Biodiversität oder gefährdete und geschützte Arten durch die Tätigkeit von Mobimo bedroht.

### Quartierförderung

GRI 413-2

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit trägt Mobimo in vielfacher Weise zur wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung bei. Zu nennen ist hier vor allem die Entwicklung der Quartiere durch Mietangebote, die auf die Bedürfnisse der Nutzer abgestimmt sind. Mobimo unterstützt durch Ladestationen für Elektrofahrzeuge die Verkehrswende und fördert die lokale Beschaffung und Wirtschaft, beispielsweise Handwerksbetriebe oder Hausverwaltungen.

In ihren Quartieren engagiert sich Mobimo aktiv für die Vernetzung der Bewohner und Gewerbetreibenden. Dazu zählt die Gründung von Gewerbevereinigungen (Flon, Aeschbachquartier, Mattenhof) und Quartiervereinen (Aeschbachquartier, Mattenhof), an denen sich Mobimo personell im Vorstand beteiligt. Im Quartier du Flon ist Mobimo über das Quartier-Management zudem die treibende Kraft für die Organisation und Umsetzung von Marketingmassnahmen oder Anlässen wie beispielsweise #HappyChristmasFlon oder La Ligne Bleue). Öffentliche Veranstaltungen wie zum Beispiel Open-Air-Kino, Outdoor-Fitness und diverse saisonale Quartierfeste sorgen auch im Mattenhof und Aeschbachquartier für ein abwechslungsreiches Programm, das aktiv unterstützt und von der lokalen Bevölkerung geschätzt wird. Die Bewohnerinnen und Bewohner kommen über das Mieterportal zudem in den Genuss diverser Vergünstigungen beim lokalen Gewerbe.

### Kunst

Mit der Initiative Mobimo & Art verbindet Mobimo Kunst und Architektur. Kunst wirkt identitätsstiftend und ergänzt die funktionale Beziehung zwischen Gebäude sowie Bewohnerinnen und Bewohnern um eine emotionale Ebene. Mobimo hat es für sich als verpflichtend festgelegt, bei allen ihren Entwicklungsprojekten für das Anlageportfolio Kunst am Bau umzusetzen. Im Rahmen der Initiative Mobimo & Art entstand im Zürcher Kreis 5 beispielsweise das Werk «The No Problem Sculpture» von Not Vital, im Innenhof einer Wohnüberbauung in Regensdorf, «Curry & Paprika» von Christian Gonzenbach, oder «Rivière suspendue», eine Installation von Atelier Schlaepfer-Capt im Quartier du Flon in Lausanne. Beim jüngsten Werk des Kunstportfolios von Mobimo handelt es sich um «Die Starken», eine mehrteilige Installation der Künstlerin Annina Thomann in Zürich-Manegg.

 [www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch) > Kunst

# Städtischer Wohnungsbau mit Vorbildcharakter

**Gemeinsam mit Logis Suisse realisiert Mobimo 268 Wohnungen in der Stadt Zürich. Es ist ein gutes Beispiel für ein konstruktives Zusammenspiel zweier unterschiedlicher Akteure im Wohnungsbau.**

Die Stadt Zürich wächst vor allem in ihren Aussenquartieren. Im städtischen Entwicklungsgebiet Manegg an der Grenze zu Leimbach entsteht ein neues, vielseitiges Stadtquartier. Zur Vielfalt im Quartier trägt auch Mobimo bei. Als Eigentümerin einer grossen Parzelle verzichtete Mobimo von Anfang an freiwillig darauf, selbst das ganze Grundstück zu überbauen. Stattdessen wurde die Zusammenarbeit mit einem gemeinnützigen Wohnbauträger gesucht, um im Einklang mit dem Drittelsziel der Stadt zu stehen. Bis ins Jahr 2050 soll der Anteil gemeinnütziger Wohnungen in der Stadt ein Drittel der Mietwohnungen betragen. Mit Logis Suisse hat man eine gute und professionelle Partnerin gefunden, um diese Überbauung gemeinsam zu realisieren.

Gemeinsam wurde ein Studienauftrag ausgeschrieben, aus dem das siegreiche Projekt resultierte. Die vier Gebäude, von denen nun zwei Mobimo und zwei der Logis Suisse gehören, wurden vom gleichen Architekten entworfen und nach den Vorgaben der jeweiligen Bauherrschaft aus einer Hand umgesetzt. Das Resultat ist eine moderne und hochwertige Wohnsiedlung, deren Gebäude in einer symbiotischen Beziehung zueinander stehen.

Rund 44% bzw. 111 der Wohnungen des Areals entsprechen dem Standard des gemeinnützigen Wohnungsbaus, während 56% bzw. 157 Wohnungen sich preislich am Markt orientieren. Mit dieser Quote übertrifft das Areal sogar das politische Drittelsziel der Stadt Zürich.

Neben der Materialisierung unterscheiden sich vorwiegend die angebotenen Wohnungstypen. Logis Suisse vermietet vor allem Familienwohnungen mit bis zu vier Zimmern. Im Projekt ZHil-Manegg von Mobimo stehen 2,5- und 3,5-Zimmer-Wohnungen für Paare und Singles im Vordergrund. Dieser unterschiedliche Fokus trägt zu einer hohen sozialen Durchmischung sowohl des Areals als auch des Quartiers bei. Mit dem städtischen Doppelkindergarten im Erdgeschoss von einem ihrer Gebäude leistet Mobimo zudem einen Beitrag an die Bildungsinfrastruktur im wachsenden Quartier.

Das Areal wurde so entwickelt, dass es sich gut ins Quartier einfügt und dieses zusätzlich belebt. Daher ist das Areal grundsätzlich für alle zugänglich und umfasst auch Spielmöglichkeiten für Kinder. Darüber hinaus und trotz baulicher Herausforderungen hat Mobimo eine öffentliche Passerelle über die Hauptstrasse in sein Areal integriert, die es direkt mit der gegenüberliegenden Schule verbindet. Für Schulkinder und Eltern bringt das einen grossen Vorteil.



# Ausgezeichnete Arbeitgeberin

Mobimo bietet ihren rund 170 Mitarbeitenden attraktive und faire Anstellungsbedingungen, eine moderne und sichere Arbeitsumgebung und fördert Weiterbildung und Entwicklung. Dadurch schafft das Unternehmen Arbeitsplatzsicherheit, stellt die Gesundheit und das Wohlbefinden ihrer Angestellten sicher und leistet einen positiven Beitrag zur Wirtschaft und zur Bildung.

## Auszug der wesentlichen Themen und ihrer Wirkungspotenziale

Positive Wirkungen (GRI 3-3-a)	Potenzielle negative Wirkungen (GRI 3-3-a)	Beteiligung (GRI 3-3-b)	Massnahmen (GRI 3-3-c, 3-3-d, 3-3-e)	Einbindung der Stakeholder (GRI 3-3-f)
<ul style="list-style-type: none"> <li>› Förderung der Sicherheit, Gesundheit und des Wohlbefindens der Angestellten und ihrer Angehörigen</li> <li>› Förderung der Bildung und des Wohlstands</li> <li>› Positiver Beitrag zur Wirtschaft</li> <li>› Arbeitsplatzschaffung und -sicherung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Unzufriedenheit</li> <li>› Verschlechterung der finanziellen Bedingungen, Sicherheit und Gesundheit von Angestellten und ihren Angehörigen</li> </ul>	Verursacherin	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Attraktive und faire Anstellungsbedingungen</li> <li>› Flexibles Arbeiten</li> <li>› Moderne, sichere und gesunde Arbeitsumgebung</li> <li>› Förderung der Unternehmenskultur</li> <li>› Förderung von Weiterbildungen und -entwicklung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Verantwortliche Mitarbeitende sind angehalten, die Massnahmen konsequent umzusetzen</li> <li>› Regelmässige Employee Surveys</li> </ul>

Der Erfolg von Mobimo ist direkt mit dem Wohlbefinden, der Sicherheit und der beruflichen Weiterentwicklung sowie der Innovationskraft der Mitarbeitenden verbunden, die für das Unternehmen arbeiten. Der Geschäftserfolg ist deshalb von der Arbeitgeberattraktivität abhängig, welche es erlaubt, qualifizierte Mitarbeitende zu gewinnen und zu halten sowie deren Kompetenzen zu fördern und zu erweitern. Von der Weiterentwicklung profitieren gleichermaßen auch die Mitarbeitenden, da dadurch ihre eigene Arbeitsmarktfähigkeit gestärkt wird.

Mit verschiedenen Massnahmen pflegt und stärkt Mobimo ihre Reputation als attraktive Arbeitgeberin und setzt laufend Massnahmen um, um die teilweise branchenüblich hohe Fluktuation zu senken. Die Personalpolitik wird vom CEO verantwortet, der von der Leiterin Human Resources unterstützt wird.

## Mitarbeiterstruktur

GRI 2-7

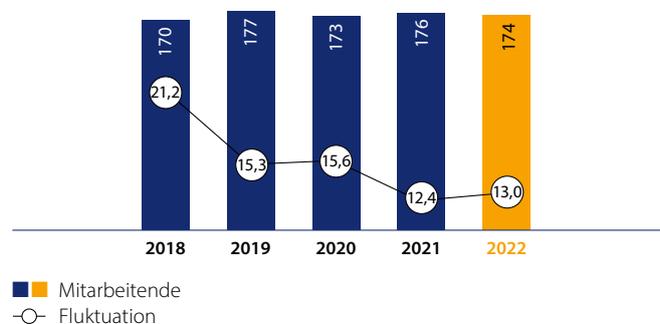
Mobimo hat Geschäftsstandorte in der deutschen und der französischen Schweiz. Die Aktivitäten in der Westschweiz sind weitestgehend gleich organisiert wie in der Deutschschweiz und werden vom entsprechenden Geschäftsleitungsmitglied geführt.

Von den insgesamt 174 Mobimo-Mitarbeitenden sind 85 (49%) Frauen (Vorjahr 52%). Auf Kaderstufe sind es 29% (Vorjahr 32%) und im Verwaltungsrat 43% (Vorjahr 50%). Der grösste Anteil der Mitarbeitenden – 59% – ist dem mittleren Alterssegment (30 bis 50 Jahre) zuzuordnen. 17% der Angestellten sind unter 30 Jahre und 24% sind über 50 Jahre.

GRI 401-1

## Mitarbeitende und Fluktuation

nach Köpfen/%



### Mitarbeitendenkennzahlen nach Geschlecht

nach Köpfen

	Weiblich	Männlich	Sonstiges <sup>1</sup>	Nicht offengelegt	Total
<b>Total Angestellte</b>	85	89	0	0	174
<b>Unbefristete Angestellte</b>	84	84	0	0	168
<b>Befristete Angestellte</b>	1	5	0	0	6
<b>Angestellte mit nicht garantierten Arbeitsstunden</b>	0	0	0	0	0
<b>Vollzeitbeschäftigte Angestellte</b>	47	75	0	0	122
<b>Teilzeitbeschäftigte Angestellte</b>	38	14	0	0	52

<sup>1</sup> Geschlecht, wie von den Angestellten selbst angegeben.

### Mitarbeitendenkennzahlen nach Region

nach Köpfen

	Deutschschweiz	Westschweiz	Summe
<b>Total Angestellte</b>	132	42	174
<b>Unbefristete Angestellte</b>	127	41	168
<b>Befristete Angestellte</b>	5	1	6
<b>Angestellte mit nicht garantierten Arbeitsstunden</b>	0	0	0
<b>Vollzeitbeschäftigte Angestellte</b>	95	27	122
<b>Teilzeitbeschäftigte Angestellte</b>	37	15	52

## Diversität und Chancengleichheit

Mobimo ist Diversität und Chancengleichheit wichtig. Sie fördert erfolgreiches Wirtschaften und legt den Grundstein für eine inklusive und identitätsstiftende Unternehmenskultur. Unter dem Prinzip der Nichtdiskriminierung versteht Mobimo einerseits, allen Mitarbeitenden unabhängig von Alter, Gender und Herkunft die gleichen Chancen zu ermöglichen und dieselben Rahmenbedingungen zu bieten. Es beinhaltet andererseits das Verbot der Benachteiligung oder Herabwürdigung.

Durch die Standorte in der Deutsch- und Westschweiz sowie die verschiedenen Bereiche ist die Zusammenarbeit bei Mobimo zudem geprägt von sprachlicher und kultureller Vielfalt. Austauschprogramme für Mitarbeitende zwischen der Deutsch- und der Westschweiz fördern die kulturübergreifende Zusammenarbeit ebenso wie gemeinsame Anlässe beider Standorte und Sprachkursangebote in Französisch und Deutsch. Am Austauschprogramm haben 2022 fünf Mitarbeitende teilgenommen.

### GRI 405-1

#### Diversität

nach Köpfen

	2022	2021
<b>Verwaltungsrat</b>		
Geschlecht		
› Weiblich	3	3
› Männlich	4	3
Alter		
› < 30 Jahre	0	0
› 30 – 50 Jahre	1	2
› > 50 Jahre	6	4
<b>Geschäftsleitung</b>		
Geschlecht		
› Weiblich	0	0
› Männlich	5	6
Alter		
› < 30 Jahre	0	0
› 30 – 50 Jahre	2	4
› > 50 Jahre	3	2
<b>Kader</b>		
Geschlecht		
› Weiblich	7	9
› Männlich	12	13
Alter		
› < 30 Jahre	0	0
› 30 – 50 Jahre	15	18
› > 50 Jahre	4	4
<b>Mitarbeitende</b>		
Geschlecht		
› Weiblich	78	83
› Männlich	72	65
Alter		
› < 30 Jahre	29	26
› 30 – 50 Jahre	86	85
› > 50 Jahre	35	37

## Attraktive Arbeitgeberin

### Lohn und Benefits

#### GRI 2-30

Mobimo beschäftigt hochqualifizierte Mitarbeitende und bietet ihnen ausgezeichnete Arbeitsbedingungen. Das Unternehmen zahlt markt- und branchengerechte, attraktive Löhne, die Kriterien wie Funktion, Stufe, Ausbildung und Erfahrung sowie Anzahl Dienstjahre, individuelle Leistung und Erfolg berücksichtigen. Bei den Reinigungskräften der eigenen Facility-Management-Gesellschaft existiert ein Gesamtarbeitsvertrag (GAV) mit einem definierten Mindestlohn. Per 31. Dezember 2022 unterstanden rund 11% der Gesamtbelegschaft diesem GAV. Bei gutem Geschäftsgang erhalten die Mitarbeitenden eine Erfolgsbeteiligung. Eine Essenspauschale, ein Mobiltelefon mit Abonnement sowie fünf Wochen Ferien stehen allen Angestellten zu, das Kader erhält eine Zusatzwoche Ferien als Entschädigung für anfallende Mehrarbeit.

## Gesellschaft

Ausgezeichnete Arbeitgeberin

### Sozialversicherungen

Alle Mitarbeitenden sind bei Unfall in der privaten Abteilung versichert und profitieren von einer Krankentaggeldversicherung, deren Beiträge von Mobimo bezahlt werden. Die Angestellten sind einer Pensionskasse nach dem Beitragsprimat angeschlossen. Mobimo bietet attraktive Konditionen. Bereits im Obligatorium fällt der Arbeitgeber-Sparbeitrag grosszügiger aus als gesetzlich vorgeschrieben und die Mitarbeitenden haben jährlich die Möglichkeit, die Höhe des Arbeitnehmerbeitrags aus drei verschiedenen Plänen zu wählen. Der Arbeitgeberbeitrag basiert dabei immer auf dem Wahlplan mit den höchsten Beiträgen.

### Mutter- und Vaterschaftsurlaub

GRI 401-3

Für den Mutterschaftsurlaub bietet Mobimo eine über das Gesetz hinausgehende Regelung. Seit dem Jahr 2016 haben Mütter nach der Niederkunft bis zum vierten Dienstjahr Anspruch auf 112 Tage Mutterschaftsurlaub, ab dem fünften Dienstjahr erhöht sich dieser sogar auf 180 Tage. Während des Mutterschaftsurlaubs wird der volle Lohn entrichtet. Auch der Vaterschaftsurlaub ist bei Mobimo grosszügiger geregelt, als es der Gesetzgeber vorsieht: Er beträgt 20 Arbeitstage.

### Mutter- und Vaterschaftsurlaub

nach Köpfen

	Weiblich	Männlich
Angestellte mit Anspruch auf Elternzeit	85	89
Angestellte, die im Berichtsjahr Elternzeit in Anspruch genommen haben.	5	2
Angestellte, die innerhalb des Berichtszeitraums nach Beendigung der Elternzeit an den Arbeitsplatz zurückgekehrt sind.	5	2
Angestellte, die nach Beendigung der Elternzeit an den Arbeitsplatz zurückgekehrt und zwölf Monate nach ihrer Rückkehr noch beschäftigt sind.	2	4

### Flexibles und mobiles Arbeiten

Mobimo ist bestrebt, den Mitarbeitenden ein angenehmes Arbeitsumfeld und bestmögliche Work-Life-Balance zu bieten. Die modernen Büroräumlichkeiten mit viel Tageslicht und an guten Lagen tragen zum Wohlbefinden der Mitarbeitenden bei. An ihren Geschäftsstandorten investiert Mobimo in qualitativ hochwertige Büroeinrichtungen und in ein angenehmes Raumklima. Zudem laden grosszügige Begegnungs- und Kreativzonen zum formellen und informellen Austausch ein.

Unter der Voraussetzung, dass Datenschutz- und Geheimhaltungsvorgaben sowie die Reaktionszeit gegenüber Kunden und anderen Stakeholdern gewährleistet sind, besteht die Möglichkeit in einem reglementarisch vorgegebenen Rahmen vom Homeoffice aus zu arbeiten. Die dazu benötigte IT-Hardware wird von Mobimo zur Verfügung gestellt.

Mit der flexibilisierten Jahresarbeitszeit erhalten die Mitarbeitenden von Mobimo unter Berücksichtigung der gesetzlichen und betrieblichen Rahmenbedingungen einen grossen Freiraum bei der Gestaltung ihres Arbeitsalltags. Geleistete Mehrarbeit kann in Perioden mit geringerer Arbeitsauslastung durch Freizeit kompensiert werden. Auf allen Hierarchiestufen ist Teilzeitarbeit möglich. 30% (Vorjahr 29%) der Mitarbeitenden nutzen die Möglichkeit der Teilzeitarbeit.

Mobimo unterstützt die Mobilität unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit, indem Carsharing, E-Bikes und E-Ladestationen zur Verfügung gestellt werden und die Nutzung des öffentlichen Verkehrs gefördert wird.

### Unternehmenskultur

Mobimo ist stolz auf eine Unternehmenskultur, in der sich die Fähigkeiten aller Mitarbeitenden entfalten können und in der Wertschätzung sowie gegenseitiger Respekt eine Selbstverständlichkeit sind. Mit der flachen Hierarchie ermöglicht Mobimo ihren Mitarbeitenden viel Selbstständigkeit und Eigenverantwortung. Erwartet werden unternehmerisches Denken, Engagement sowie eine enge Zusammenarbeit im Team und mit den anderen Abteilungen. Der Verhaltenskodex zeigt die Grundwerte von Mobimo auf und dient als Leitfaden für die Belegschaft.

### Kommunikation

GRI 402-1

Bei Veränderungen oder Neuigkeiten wird sofort transparent informiert. Dank der überschaubaren Grösse des Unternehmens sind der direkte, persönliche Kontakt und der Wissenstransfer jederzeit gewährleistet. Zudem unterhält Mobimo ein lebendiges Intranet, auf dem die Abteilungen selbstständig Neuigkeiten veröffentlichen können. Die Börsenkotierung garantiert zudem ein hohes Mass an Transparenz und zeitnaher Information.

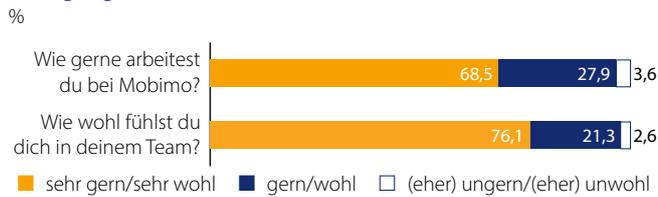
### Mitarbeitendenbefragung

Der langfristige Geschäftserfolg von Mobimo ist wesentlich davon abhängig, wie gut es gelingt, qualifizierte Mitarbeitende zu gewinnen und zu entwickeln. Um die Bedürfnisse ihrer Mitarbeitenden zu ergründen, führt Mobimo regelmässig Mitarbeiterumfragen durch. Die zumeist angewandten kurzen «Pulse Surveys» erzielen auf effiziente Weise gezielte Rückmeldungen zu wichtigen Themen. Die im Berichtsjahr durchgeführte Umfrage fokussierte auf das Thema «Sicherheit» (empfundene Arbeitsplatzsicherheit, psychologische Sicherheit und Erleben der aktuellen Marktlage).

### Gewinnung von Fachkräften

Da die Gewinnung von qualifizierten Mitarbeitenden zunehmend anspruchsvoll ist, legt Mobimo nebst einem optimalen Arbeitsumfeld auch Wert auf die Positionierung als attraktive Arbeitgeberin im Arbeitsmarkt. Zur Gewinnung von qualifizierten Mitarbeitenden nutzt sie verschiedene Kanäle, darunter auch die sozialen Medien. Um die Mitarbeitenden als Botschafterinnen und Botschafter für das Unternehmen zu gewinnen, zahlt Mobimo ihnen eine attraktive Prämie für die Vermittlung neuer Fachkräfte.

## Befragung der Mitarbeitenden



## Ferienkauf

Seit 2017 bietet Mobimo den Mitarbeitenden die Möglichkeit des Ferienkaufs an. Pro Kalenderjahr können bis maximal zehn zusätzliche freie Tage gekauft werden. Pro gekauften Ferientag wird ein Lohnabzug in Höhe eines Tagessalärs verrechnet. Der versicherte Jahreslohn der Sozialversicherung respektive der beruflichen Vorsorge verändert sich nicht. Somit werden die Prämien bzw. Leistungen der Pensionskasse und der Personenversicherungen nicht geschmälert. Voraussetzung eines Ferienkaufs ist, dass das eigene Arbeitsvolumen und dasjenige der Stellvertretung bzw. des Teams dies zulässt. Im Jahr 2022 wurden 39 Ferientage gekauft.

## Aus- und Weiterbildung

GRI 404-2, 404-3

### Onboarding und Inklusion

Mobimo legt Wert darauf, neue Mitarbeitende rasch in das bestehende Team zu integrieren und in das Unternehmen einzuführen. Hierzu dienen neben den individuellen Einarbeitungsplänen auch quartalsweise durchgeführte Einführungspräsentationen je Bereich und verschiedene Schulungen zu den Themen Compliance, IT-Sicherheit etc.

### Förderung von Weiterbildungen

Mobimo fördert die Weiterbildung der Mitarbeitenden auf allen Funktionsstufen gemäss internem Weiterbildungsreglement. Die Förderung erfolgt in Form von finanzieller Unterstützung und von punktuell noch stärker flexibilisierten Arbeitszeiten. Im Jahr 2022 befanden sich 21 Mitarbeitende in Lehrgängen mit anerkanntem Abschluss (eidg. Fachausweis, eidg. Diplom, CAS, DAS, MAS, MBA, HF).

Neben der konstanten individuellen Förderung bereitet Mobimo auch den Berufsaustritt ihrer Mitarbeitenden vor und begleitet diese beim Übergang in den Ruhestand mit individuellen Gesprächen und bezahlten Pensionierungsvorbereitungskursen.

## Aus- und Weiterbildung

Anzahl

	2022	2021	Veränderung in %
Mitarbeitende in Weiterbildung	21	10	110,0
Beförderungen auf eine nächste Stufe	6	9	-33,3
Lernende	4	4	0,0

## Performance Management

In den jährlichen Mitarbeitendengesprächen werden nicht nur die Kompetenzen der Mitarbeitenden durch die Vorgesetzten bewertet. Ein besonderer Fokus liegt auf dem Feedback der Mitarbeitenden zu den Themen Arbeitsauslastung, Arbeitsinhalt, Entwicklungs- und Laufbahnwünsche sowie Rückmeldung an den Vorgesetzten. Ein wichtiges Element sind auch die Überprüfung der Vorjahresziele und das Setzen neuer Jahresziele (Management by Objectives).

## Talentmanagement

Mobimo verfügt über klare Karrierestufen innerhalb der Organisation, welche eine erfolgreiche Laufbahn ermöglichen. Die Mitglieder der Geschäftsleitung sowie die Abteilungsleiter bilden das Kader von Mobimo. Sie verfügen über eine Kollektivprokura zu zweien. Im Jahr 2022 wurden sechs Personen intern auf eine nächste Karrierestufe befördert, was als Erfolgsausweis für das interne Talentmanagement gewertet werden darf.

## Karrierestufen



## Lernende und Praktikanten

Zur Förderung des Nachwuchses bildet Mobimo Lernende zur Kauffrau bzw. zum Kaufmann mit eidg. Fähigkeitszeugnis, Branche Immobilien/Treuhand, in den Profilen E und M aus. Im Jahr 2022 waren vier Lernende bei Mobimo beschäftigt. Ebenso ermöglichte Mobimo 2022 einem Studierenden ein Praktikum.

**Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz**

GRI 403-1, 403-2, 403-4, 403-5, 403-6, 406-1

Sicherheit, Gesundheit und Wohlbefinden der Mitarbeitenden sind für Mobimo zentral. Das Unternehmen hält sich selbstverständlich an alle gesetzlichen Vorschriften bezüglich ihrer Fürsorgepflicht im Bereich der Arbeitsgesundheit und -sicherheit. Verantwortlich für die Umsetzung sind die Linienvorgesetzten, die Abteilung Human Resources sowie der Sicherheitsbeauftragte. Zudem verfügt Mobimo über ausgebildete Betriebsnothelfer, eine Hausapotheke, einen Ruheraum und mehrere Defibrillatoren, für deren Anwendung die Belegschaft im Jahr 2022 geschult worden ist. Ebenso wurden die Mitarbeitenden im Berichtsjahr zum Thema Resilienz weitergebildet. Ein professionelles Zeit- und Abwesenheits-Management ermöglicht es Human Resources, frühzeitig in potenzielle Langzeitabwesenheiten involviert zu werden und diese mit dem Ziel einer zeitnahen Wiedereingliederung zu begleiten.

Die Mitarbeitenden von Mobimo werden ermuntert, bei Problemen aktiv das Gespräch zu suchen. Dazu stehen neben den Linienvorgesetzten auch mehrere interne (Human Resources, Compliance Officer) und externe (Rechtsanwalt, Fachstelle Belästigung) Meldestellen zur Verfügung, bei denen Vorfälle von Mobbing, Belästigung, Nötigung, Gewalt und Diskriminierung aufgrund von ethnischer Herkunft, sexueller Orientierung, Geschlecht, Alter, Hautfarbe, Religion, politischer Meinung sowie nationaler oder sozialer Herkunft gemeldet werden können. Im Jahr 2022 erfolgten zwei solche Meldungen und es wurden entsprechende Massnahmen ergriffen.

GRI 403-9, 403-10

**Arbeitsbedingte Verletzungen und Erkrankungen**

			Veränderung
	2022	2021	in %
Betriebsunfälle (Anzahl)	5	4	25
Krankheit (Tage)	892	719	21,4
Gearbeitete Stunden (Anzahl)	343 760	347 788	-1,2

Mobimo erfasst jährlich die Krankheits- und Ausfallraten. Im Berichtsjahr wurden fünf Berufsunfälle verzeichnet, alle davon in der eigenen Facility-Management-Gesellschaft. Es handelte sich um marginale Vorfälle mit kleineren Verletzungen, in einem Fall sogar ohne Arbeitsunfähigkeit und in einem anderen Fall verursacht durch Dritte ohne das Zutun des betroffenen Mitarbeiters. Aus den Unfallhergängen lassen sich wenige Verbesserungen bei den Arbeitssicherheitsmassnahmen ableiten, z.B. wurde sofort eine Weisung erlassen, Ordnung in den Räumen zu halten, um Stolperunfälle zu vermeiden.

Trotz des Rückgangs der Corona-Fallzahlen blieb Mobimo bei den während der Pandemie eingeführten Schutzmassnahmen und stellte der Belegschaft weiterhin Desinfektionsmittel, Masken, Handschuhe und zeitweise Selbsttests zur Verfügung. Das Betreten des Bürogebäudes mit grippeähnlichen Symptomen blieb weiterhin untersagt.

**Innovationswettbewerb Mobimo**

Im Rahmen des Innovationswettbewerbs haben sich die Mitarbeitenden von Mobimo mit disruptiven Megatrends wie dem Klima- und Wertewandel, der Future of Work, der Kreislaufwirtschaft und der Energiewende/Dekarbonisierung befasst. Das Unternehmen nutzt die Kompetenzen der Mitarbeitenden in allen Bereichen, um nutzerzentrierte Dienstleistungen zu entwickeln, die zur Lösung gesellschaftlicher, ökologischer und ökonomischer Herausforderungen beitragen können.

# Innovativ dank Teamwork

**Im letzten Spätsommer wurde unter den Mitarbeitenden ein Innovationswettbewerb veranstaltet. Die eingereichten Ideen lassen sich sehen. Gewonnen hat mit «Green Deal» ein Business Case rund um Möglichkeiten einer nachhaltigen Energiegewinnung.**

Mobimo ist bestrebt, gute und marktfähige Ideen zu entwickeln sowie innovativen Ideen zum Durchbruch zu verhelfen. Innovativ denken und dadurch eine ständige Verbesserung anzustreben, ist Teil der Unternehmenskultur und ein Appell an alle Mitarbeitenden. Um diese Denkweise weiter zu festigen, wurde 2022 ein Wettbewerb lanciert. Explizit wurde dazu aufgerufen, «out of the box» zu denken und für einmal über die alltäglichen Aufgabenfelder entlang des Immobilien Lebenszyklus hinauszudenken.

Sieben Teams aus 25 Mitarbeitenden, bereichs- und sogar regional übergreifend, nahmen am Innovationswettbewerb teil. Alle eingereichten Vorschläge waren durchdacht, überzeugend und kreativ. Gewonnen hat schliesslich das Team «Green Deal».

Das Thema der erneuerbaren Energieträger wird zukünftig noch stärker im Fokus stehen und der Energiebedarf gleichzeitig ebenfalls zunehmen. Das Team schlägt deshalb vor, dass Mobimo ihre Liegenschaften und Entwicklungen einer zusätzlichen strategischen Nutzung zuführt. Das Mobimo-Portfolio wird zum Kraftwerk und Energielieferant. Zukünftig sollen zusätzlich zur klassischen Photovoltaik-Anlage auf dem Dach weitere, innovative Energielösungen in die Projekte integriert werden. Das Team hat aufgezeigt, dass für Mobimo dadurch ein differenzierter Mehrwert resultieren kann.

Auch wenn für eine tatsächliche Umsetzbarkeit noch viele Fragen beantwortet werden müssten, war die Jury vom Projekt beeindruckt. Der Wettbewerb wollte genau bezwecken, dass ohne Denkverbote mutige und kreative Ideen mit Zukunftspotential entwickelt werden. Auch Ideen aus anderen Teams waren so gut, dass einige aufgrund ihrer Alltagstauglichkeit in einer Testphase im operativen Geschäft umgesetzt werden sollen. Der Innovationswettbewerb war aus Unternehmenssicht ein voller Erfolg. Er hat den Mitarbeitenden Spass gemacht und soll in unregelmässigen Abständen wiederholt werden.



Das Siegerteam «Green Deal» (von links nach rechts): Sascha Bockstaller (Projektleiter Realisierung), Jennifer Clas (Akquisiteurin Entwicklung), Moritz Angelsberger (Projektleiter Entwicklung) und Andreas Wende (Leiter Nachhaltigkeit).

# WIRTSCHAFT UND UNTERNEHMENSFÜHRUNG



# Wirtschaftliche Attraktivität

Mobimo ist die viertgrösste Immobiliengesellschaft an der Schweizer Börse. Durch die Kotierung leistet das Unternehmen einen Beitrag zum Wohlstand der Kapitalgeber, Partner und Mitarbeitenden. Mit dieser Verantwortung geht Mobimo sorgsam um und verhindert potenziell negative Wirkungen durch eine vorausschauende Kapital- und Liquiditätsplanung, ein striktes Kosten- und Risikomanagement, die Investition in zukunftsfähige Standorte sowie durch das resiliente Geschäftsmodell.

## Auszug der wesentlichen Themen und ihrer Wirkungspotenziale

Positive Wirkungen (GRI 3-3-a)	Potenzielle negative Wirkungen (GRI 3-3-a)	Beteiligung (GRI 3-3-b)	Massnahmen (GRI 3-3-c, 3-3-d, 3-3-e)	Einbindung der Stakeholder (GRI 3-3-f)
<ul style="list-style-type: none"> <li>› Beitrag zu Wohlstand der Kapitalgebenden, Partner und Mitarbeitenden</li> <li>› Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen</li> <li>› Leisten eines angemessenen Beitrags an Staat über Steuerzahlungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Vermögens- und Wohlstandseinbussen</li> <li>› Entlassungen</li> <li>› Rückgang der Steuerzahlungen</li> </ul>	Verursacherin	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Vorausschauende Kapital- und Liquiditätsplanung</li> <li>› Striktes Kostenmanagement</li> <li>› Risikomanagement</li> <li>› Wertschöpfung durch Entwicklung und Promotion</li> <li>› Investition in zukunftsfähige Standorte</li> <li>› Wertsteigerung der Anlageobjekte</li> <li>› Aktives Portfoliomanagement</li> <li>› Technische und regulatorische Entwicklungen sowie Marktentwicklung aktiv verfolgen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Verantwortliche Mitarbeitende sind angehalten, die Massnahmen konsequent umzusetzen</li> <li>› Regelmässiger Austausch mit Investorinnen und Investoren</li> <li>› Austausch mit Politik, Behörden und Wirtschaft</li> </ul>

Ziel des Geschäftsmodells von Mobimo ist es, langfristig und für Shareholder, Kunden, Umwelt und Gesellschaft Wert zu generieren. Die Wertschöpfungskette beginnt mit der Identifikation geeigneter Investitionsmöglichkeiten. Mobimo investiert in erstklassig gelegene, wertbeständige Immobilien und Grundstücke in der Schweiz. Zusammen mit Umnutzungen, Sanierungen und Entwicklungen

von Liegenschaften sowie ganzen Arealen bildet dies das Kerngeschäft des Unternehmens. Gesunde Finanzen mit einer diversifizierten Kapitalbasis und nachhaltigen Investitionen liefern die Grundlage für den langfristigen Erfolg.

 [www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch) > Investoren > Berichterstattung

### GRI 201-1

#### Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert 2022

CHF Mio.

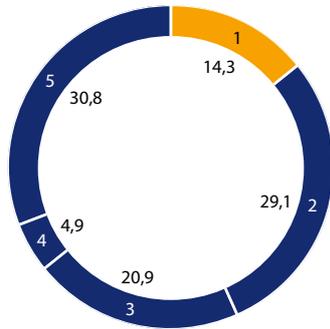
Erlöse: **270,8**

Betriebskosten	Löhne und Leistungen für Angestellte	Zahlungen an Kapitalgeber	Zahlungen an den Staat	Beibehaltener wirtschaftlicher Wert
119,5	30,3	84,3	11,2	25,2
			0,3	
			Investitionen auf kommunaler Ebene	

**Zusammensetzung des Aktionariats**

%

- 1 Natürliche Personen
- 2 Pensionskassen, Versicherungen, Banken
- 3 Stiftungen, Fonds
- 4 Übrige Unternehmungen
- 5 Dispobestand



**Ertrag und Erfolg aus Vermietung und Leerstandsquote**

CHF Mio./%



**Aktienkursentwicklung**

CHF



Quelle: SIX Swiss Exchange

**Finanzstärke**

Bezogen auf Portfoliogrösse und Börsenkapitalisierung ist Mobimo die viertgrösste börsenkotierte Schweizer Immobilienaktiengesellschaft. Ihre Aktie zeichnet sich durch eine langfristige Wertsteigerung sowie eine konstante und aktionärsfreundliche Ausschüttungspolitik aus. Die jährliche Performance beträgt durchschnittlich 5,0% seit dem Börsengang 2005 und die durchschnittliche jährliche Ausschüttungsrendite über die letzten fünf Jahre liegt bei rund 3,7%. Der Free Float betrug gemäss Definition der SIX Swiss Exchange per 31. Dezember 2022 100%. Das Aktionariat ist breit diversifiziert.

Vermehrt bietet der Kapitalmarkt auch Möglichkeiten, sich mittels auf ESG-Kriterien ausgelegter Instrumente zu finanzieren. Die Kosten für diese Finanzierungen sind am Beispiel der Bankenfinanzierung von Mobimo unter anderem abhängig von der Entwicklung unabhängiger ESG-Ratings. Das ermöglicht Mobimo eine weitere Verknüpfung der finanziellen und nichtfinanziellen Unternehmensperformance.

Im Rahmen ihres Engagements für Nachhaltigkeit hat Mobimo 2022 ein Green Bond Framework erarbeitet, nach welchem Green Bonds ausgegeben werden können, um nachhaltige Projekte zu finanzieren oder zu refinanzieren. Das Green Bond Framework von Mobimo besitzt von ISS ESG eine Second Party Opinion, in der bestätigt wird,

dass das Framework mit den Prinzipien der ICMA Green Bond Principles übereinstimmt. Im Einklang mit den Nachhaltigkeitszielen von Mobimo definiert das Framework die Verwendung der Mittel aus entsprechenden Anleihen zur Finanzierung und/oder Refinanzierung von förderfähigen nachhaltigen Vermögenswerten. Mobimo betrachtet Vermögenswerte oder Investitionen in Projekte als geeignet, wenn sie bestimmte Kriterien erfüllen.

**Aufnahme in den SXI SPI ESG Index®**

Die Aktie von Mobimo Holding AG wurde am 1. Februar 2021 in den SXI SPI ESG Index® der Schweizer Börse aufgenommen. Die Basis für die Aufnahme bilden die Zugehörigkeit zum SPI-Index sowie eine möglichst hohe Nachhaltigkeitsbewertung auf eine definierte Anzahl von ethischen, sozialen und auf messbare Unternehmensführung bezogene Kriterien. Diese beziehen sich auf alle relevanten unternehmerischen Tätigkeiten.

**Förderbeiträge**

Mobimo erhielt im Berichtsjahr vereinzelt Beiträge aus dem Gebäudeprogramm für bauliche Massnahmen, die den Energieverbrauch oder den CO<sub>2</sub>-Ausstoss vermindern, sowie Förderungen für die Installation von Photovoltaikanlagen oder Investitionen in E-Ladestationen.

**Aktives Portfoliomanagement**

Dezierte Vorgaben zum nachhaltigen Betreiben und Bauen sind entlang der Wertschöpfungskette von Akquisition, Portfolio- und Asset-Management über Entwicklungsprojekte definiert und in die entsprechenden Prozesse und Hilfsmittel integriert. Dies beinhaltet unter anderem die Durchführung eines Nachhaltigkeits-Pre-Checks in der Ankaufsprüfung, Vorgaben in Bezug auf Energiemanagement, Energiebeschaffung und -produktion mit Fokus auf erneuerbare Energien im Betrieb sowie eine umfassende Auseinandersetzung mit dem Thema Nachhaltigkeit in der Formulierung von Bestellungen und Pflichtenheften für Bau- und Entwicklungsprojekte entlang der Zertifizierungsstrategie. Gleichzeitig wird das Portfolio punktuell bereinigt, wenn das nachhaltige Potenzial einzelner Objekte als nicht mehr passend eingestuft wird. Im Berichtsjahr wurden mit Dierikon, Pilatusstrasse 2 und St. Erhard, Längmatt 3 zwei Liegenschaften veräussert.

### Werthaltigkeit des Portfolios

Das Immobilienportfolio von Mobimo wies per Ende 2022 einen Gesamtwert von CHF 3,7 Mrd. auf und bestand aus 136 Liegenschaften in den bedeutendsten Schweizer Wirtschaftsräumen. Der Wert des Portfolios wurde innerhalb der letzten Jahre konstant gesteigert.

### Wertsteigerung der Anlageobjekte

Das Immobilienportfolio besteht aus erstklassig gelegenen, wertbeständigen, nachhaltigen Immobilien in den bevölkerungsreichsten Regionen und Städten der Schweiz. Ein wichtiger Aspekt der Wertbeständigkeit von Immobilien ist auch ihre Flexibilität, um mit den veränderten Wohn- und Arbeitsbedingungen oder aber städtebaulichen Entwicklungen Schritt halten zu können. Es ist deshalb erforderlich, ständig auf Trendveränderungen bei der Immobiliennutzung vorbereitet zu sein und neue Entwicklungen möglichst vorwegzunehmen. Das Portfoliomanagement-Team trägt im Rahmen der Portfoliostrategie zur angestrebten Werterhaltung bzw. Wertsteigerung bei. Mobimo betreut ihre Immobilien mit einer eigenen Bewirtschaftung sowie einer eigenen Facility-Management-Gesellschaft und ist dadurch nahe am Markt und an ihren Kunden.

Das jährliche Mietertragspotenzial der Anlageobjekte belief sich per 31. Dezember 2022 auf CHF 137,8 Mio. Daraus resultieren stabile und berechenbare Einkünfte. Der Leerstand wird durch die aktive Vermarktung tief gehalten und lag am 31. Dezember 2022 bei 4,3%.

### Wertschöpfung durch Entwicklung

Ein weiterer wichtiger Aspekt der Wertschöpfung für Mobimo ist eine nachhaltig ausgerichtete Entwicklungspipeline. Zukunftsorientierte, marktkonforme Entwicklungsprojekte an guten Lagen mit einem auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Portfoliomanagement sichern langfristige Wertschöpfung. Die Entwicklungen von Mobimo werden einerseits in das Immobilienportfolio übernommen, um die Ertragsbasis langfristig zu stärken, andererseits erwirtschaftet Mobimo zusätzlich Erträge über den Verkauf von Promotionsobjekten (Anlageimmobilien sowie STWE).

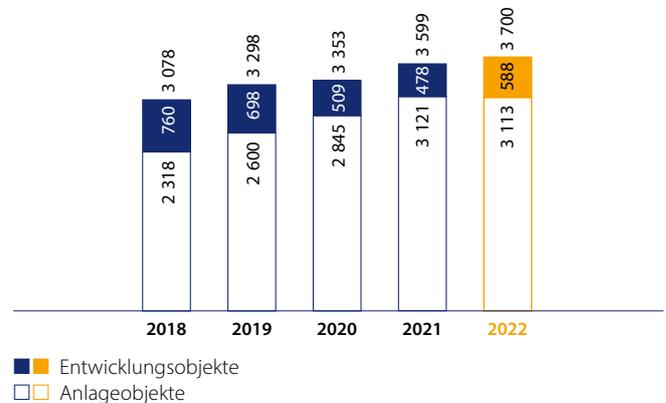
Im Berichtsjahr wurde mit Genf, Rue des Etuves 16 – 18 eine Liegenschaft in das Anlageportfolio übernommen. Zudem betrug der Ertrag aus Promotion und Entwicklung CHF 124,9 Mio.

### Investitionen in zukunftsfähige Standorte

In ihrem Kerngeschäft investiert Mobimo in erstklassig gelegene, wertbeständige und hochwertige Grundstücke, Liegenschaften und Areale in der Schweiz. Im Nachhaltigkeitskontext sind diese Investitionen nicht nur werthaltig, sondern auch sozial und umweltverträglich. Darunter versteht sie primär die Wirtschaftsräume Zürich und Lausanne/Genf sowie die Wirtschaftsräume Basel, Bern, Luzern/Zug, Aarau und St. Gallen. Investitionen werden nur an guten Lagen getätigt. Das Kriterium Nachhaltigkeit kommt bei der Standortwahl, insbesondere beim Anschluss an den öffentlichen Verkehr, zum Tragen. In der Berichtsperiode wurde mit Lausen, Hauptstrasse eine Liegenschaft gekauft.

### Gesamtwert des Immobilienportfolios

CHF Mio.



# Gute Corporate Governance

Eine verantwortungsbewusste Unternehmensführung ist Basis für die gesamten Geschäftsaktivitäten von Mobimo. Um gesetzeswidrige Praktiken, Misstrauen, Diskriminierung oder einen wirtschaftlichen Schaden zu verhindern, sind bei dem Unternehmen strikte Reglemente und Richtlinien in Kraft. Zudem verfügt es über interne und externe Meldestellen sowie einen Compliance Manager.

## Auszug der wesentlichen Themen und ihrer Wirkungspotenziale

Positive Wirkungen (GRI 3-3-a)	Potenzielle negative Wirkungen (GRI 3-3-a)	Beteiligung (GRI 3-3-b)	Massnahmen (GRI 3-3-c, 3-3-d, 3-3-e)	Einbindung der Stakeholder (GRI 3-3-f)
<ul style="list-style-type: none"> <li>› Vertrauen und Wohlbefinden der Kapitalgebenden, Partner und Mitarbeitenden</li> <li>› Beitrag zu gesellschaftlichem Wohlstand und wirtschaftlicher Entwicklung</li> <li>› Soziale Engagements</li> <li>› Förderung von Innovation und Partnerschaften</li> <li>› Effiziente und zielführende Prozesse</li> <li>› Förderung der Datensicherheit und Datenschutz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Misstrauen</li> <li>› Diskriminierung</li> <li>› Wirtschaftlicher Schaden für Kapitalgebende, Partner und Mitarbeitende</li> <li>› Förderung von gesetzeswidrigen Praktiken</li> <li>› Wettbewerbsbehinderung</li> <li>› Störung der internen Prozesse</li> <li>› Gefährdung der Datensicherheit</li> </ul>	Verursacherin	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Entwicklung und Durchsetzung von Reglementen und Richtlinien</li> <li>› Interne und externe Meldestellen</li> <li>› Compliance Manager</li> <li>› Digitalisierung der Prozesse</li> <li>› Erhöhung der IT- und Datensicherheit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Verantwortliche Mitarbeitende und Organe sind angehalten, die Massnahmen konsequent umzusetzen</li> </ul>

## Unternehmensführung

GRI 2-12

Gute Corporate Governance ist essenziell für Mobimo. Darunter versteht die Gesellschaft eine verantwortungsbewusste und auf nachhaltige Wertschöpfung ausgerichtete Führung und Kontrolle des Unternehmens.

Der Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG ist das oberste Aufsichts- und Lenkungsorgan der Gesellschaft. In Ergänzung und Konkretisierung der unübertragbaren Aufgaben gemäss Art. 716a OR kommen dem Verwaltungsrat unter anderem folgende Aufgaben und Kompetenzen im Rahmen der Führung der Mobimo-Gruppe zu: Festlegung der Strategie/Konzernpolitik, der Grundsätze zu deren Umsetzung sowie daraus abgeleitet die Festlegung der Geschäftspolitik der Gruppengesellschaften und deren Corporate Identity. Ebenso fallen die Festlegung und Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie in seine Zuständigkeit. In der Berichtsperiode 2022 hat der Verwaltungsrat eine eintägige Strategiesitzung abgehalten. Die Führung des operativen Geschäfts der Mobimo-Gruppe hat der Verwaltungsrat vollumfänglich an die Geschäftsleitung delegiert.

## Verwaltungsrat

GRI 2-9, 2-10, 2-11, 2-15, 2-16, 2-17, 2-18

Der Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG ist der Ansicht, dass die optimale Grösse des Verwaltungsrats bei sechs bis sieben Mitgliedern liegt. Mit dieser Anzahl ist eine effiziente Willensbildung und gleichzeitig eine angemessene Verteilung der Aufgaben auf die einzelnen Mitglieder sichergestellt. Sodann kann damit eine ausreichende Flexibilität bei der Besetzung der Komitees gewährleistet werden.

Der Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG umfasste per 31. Dezember 2022 sieben Mitglieder. Die Frauenquote beträgt 43%. Für Mobimo sind auch regionale Herkunft, Ausbildung oder Alter wichtige Diversitätskriterien. Vor diesem Hintergrund ist die Diversität bei Neubesetzungen auf allen Stufen immer ein Thema. Die erforderlichen Kompetenzen der Organe leiten sich aus dem Zweck der Gesellschaft, den strategischen und operativen Schwerpunkten, der geografischen Präsenz sowie der Börsenkotierung ab. Entsprechend weisen die Persönlichkeiten einschlägige und sich ergänzende Fachkenntnisse in den Bereichen Projektentwicklung, Immobilienmarkt, Kapitalmarkt und Recht auf.

👁 Die Mitglieder des Verwaltungsrats inklusive ihrer Schlüsselkompetenzen werden im Corporate-Governance-Bericht 2022 auf den Seiten 24 bis 27 vorgestellt sowie unter [www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch) > Über uns > Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat sowie der Präsident des Verwaltungsrats der Mobimo Holding AG werden jeweils an der Generalversammlung für die Dauer von einem Jahr gewählt. Alle Mitglieder des Verwaltungsrats sind nach Ablauf der Amtsdauer sofort wieder wählbar bis zur Generalversammlung des Jahres, in dem sie ihr 70. Altersjahr vollenden. Aufgrund der branchenspezifischen Langfristigkeit ist eine mehrjährige Verweildauer im Gremium aus Sicht der Gesellschaft wertvoll.

Alle Mitglieder des Verwaltungsrats sind nicht exekutiv und kein Mitglied gehörte jemals der Geschäftsleitung der Mobimo Holding AG oder einer Gesellschaft der Mobimo-Gruppe an. Per Stichtag unterhielt kein Mitglied des Verwaltungsrats wesentliche geschäftliche Beziehungen zu einer Gesellschaft der Mobimo-Gruppe. Sodann gibt es keine kreuzweisen Einsitznahmen in den Verwaltungsräten. Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine Darlehen oder Kredite an gegenwärtige oder frühere Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung bzw. ihnen nahestehende Personen gewährt und per 31. Dezember 2022 bestanden keine derartigen Forderungen. Alle Verwaltungsrätinnen und -räte von Mobimo sind nach den Grundsätzen des Swiss Code of Best Practice for Corporate Governance (SCBP) von economiesuisse als unabhängig zu qualifizieren.

Der Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG verfügt über drei Ausschüsse: den Investitions- und Nachhaltigkeitsausschuss (Investment and Sustainability Committee, ISC), den Prüfungsausschuss (Audit and Risk Committee, AC) und den Vergütungsausschuss (Nomination and Compensation Committee, NCC). Die Verteilung auf die Ausschüsse erfolgt nach Kompetenzen, Interessen und Erfahrungen der Mitglieder und setzte sich per 31. Dezember 2022 wie folgt zusammen:

Verwaltungsrat		
Präsident: Peter Schaub Vizepräsident: Brian Fischer		
Sabrina Contratto, Daniel Crausaz, Bernadette Koch, Stéphane Maye, Martha Scheiber		
Investment and Sustainability Committee (ISC)	Audit and Risk Committee (AC)	Nomination and Compensation Committee (NCC)
Brian Fischer (Vorsitzender) Sabrina Contratto Peter Schaub	Martha Scheiber (Vorsitzende) Daniel Crausaz Bernadette Koch	Bernadette Koch (Vorsitzende) Brian Fischer Stéphane Maye

👁 **Mehr zu den Aufgaben und Kompetenzen der einzelnen Ausschüsse im Corporate-Governance-Bericht 2022 auf den Seiten 29 bis 32**

Die Ausschüsse orientieren den Verwaltungsrat in der Regel im Rahmen der ordentlichen Verwaltungsratssitzungen über ihre Aktivitäten. Neben den Koordinations- und Informationssitzungen zwischen dem Verwaltungsratspräsidenten und dem CEO verfügen der Verwaltungsrat und seine Ausschüsse über eine Vielzahl an Informations- und Kontrollinstrumenten. Hierzu zählen unter anderem monatliche Finanzreportings, quartalsweise detaillierte Erläuterungen zu Geschäftsverlauf und Projekten, jährliche Statusberichte zu IKS und Risikomanagement sowie weitere Berichte aus den operativen Bereichen. Über allfällige kritische Anliegen von Stakeholdern aus dem operativen Betrieb berichtet der CEO bei Bedarf zeitnah direkt an den Verwaltungsratspräsidenten. In der Berichtsperiode 2022 war lediglich ein Fall als zeitlich dringlich einzustufen.

Der Verwaltungsrat führt jedes Jahr abwechselnd einen Innovationstag oder eine Studienreise durch. Beides steht jeweils unter einem für Mobimo relevanten Schwerpunktthema. Mit diesen Massnahmen möchte er sicherstellen, seine Fähigkeiten und sein Know-how im Bereich der nachhaltigen Entwicklung stetig zu erweitern. 2022 führt die Studienreise den Verwaltungsrat nach Rotterdam. Die niederländische Stadt geniesst städtebaulich einen ausgezeichneten Ruf und bietet viele anschauliche Beispiele für zeitgemässe, qualitätsvolle Arealbelebungen, die auch für Mobimo Inspirationsquelle sein können.

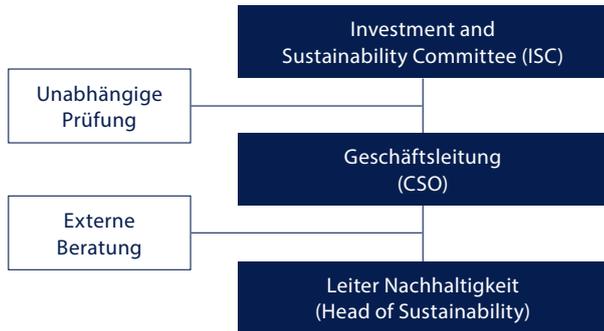
Der Verwaltungsrat führt in regelmässigen Abständen eine Selbstevaluation durch, die letzte fand im Jahr 2022 statt. Im Fokus stand die Themensetzung im Verwaltungsrat, wie beispielsweise die Positionierung von ESG-Themen, die Auseinandersetzung mit Risiken oder die Rolle des Verwaltungsrats bei Innovationsthemen. Ausserdem wurde das Onboarding und die Aus- und Weiterbildung der Mitglieder des Verwaltungsrats beurteilt.

#### Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung setzt sich aus dem CEO, dem CFO sowie den Leitern der Geschäftsbereiche Entwicklung, Realisierung, Bewirtschaftung sowie Portfolio/Transaktionen zusammen. Die Mitglieder der Geschäftsleitung üben keine dauernden Leitungs- und Beraterfunktionen für andere wichtige schweizerische und ausländische Interessengruppen aus.

👁 **Die Mitglieder der Geschäftsleitung werden im Corporate-Governance-Bericht 2022 auf den Seiten 34 bis 37 vorgestellt sowie unter [www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch) > Über uns > Geschäftsleitung**

Nachhaltigkeitsorgane und Prozesse



Nachhaltigkeitsmanagement

GRI 2-13

Als oberste Führungsinstanz liegt die Verantwortung für die strategische Zielsetzung von Mobimo beim Verwaltungsrat. Die Integration und Überwachung der Nachhaltigkeitsstrategie liegt im Aufgabenbereich des Investment and Sustainability Committee (ISC). Zudem trifft es Entscheidungen über alle nachhaltigkeitsbezogenen Themen.

Basierend auf dem Auftrag des Verwaltungsrats trägt die Geschäftsleitung die Verantwortung für Entwicklung, Umsetzung, Zielerreichung und Monitoring der Nachhaltigkeitsstrategie. Der Chief Sustainability Officer (CSO) agiert als Drehscheibe innerhalb der Geschäftsleitung und koordiniert die Zusammenarbeit mit den verschiedenen Stellen. Zudem bereitet er alle nachhaltigkeitsrelevanten Themen für die Geschäftsleitung und das ISC auf.

Im Auftrag der Geschäftsleitung informiert der CSO das ISC in regelmäßigen Abständen über die Fortschritte zur Zielerreichung und stellt die Informationen zur Verfügung, die das Gremium zur Entscheidungsfindung benötigt. Für die operative Durchführung der Massnahmen zur Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie auf Unternehmens-, Portfolio- und Projektebene ist der Leiter Nachhaltigkeit (Head of Sustainability) zuständig. Er fungiert als eigentliches Kompetenzzentrum, leitet bzw. beaufsichtigt die Entwicklung und

Ausführung aller wichtigen Projekte und ist verantwortlich für die Sensibilisierung der Mitarbeitenden in den jeweiligen Zuständigkeitsbereichen. Dabei wird er punktuell von externen Beraterinnen und Beratern unterstützt.

Die konsolidierten Informationen aus der Geschäftstätigkeit fliessen in das Reporting ein. Die Prüfung der Energie- und Emissionsdaten (Limited Assurance) erfolgt extern und unabhängig.

Vergütung

GRI 2-19, 2-20

Der Unternehmenserfolg von Mobimo basiert seit vielen Jahren unter anderem auf der Erfüllung von Nachhaltigkeitskriterien, die in der Unternehmensstrategie verankert sind. Der Verwaltungsrat sowie die Geschäftsleitung werden am langfristigen Unternehmenserfolg beteiligt, indem ein wesentlicher Teil der Vergütung in Aktien erfolgt. Zudem sind ESG-Kriterien ein bedeutender Bestandteil der erfolgsabhängigen Vergütung der Geschäftsleitung. Bei den ESG-Zielen werden unter anderem die Fortschritte auf dem CO<sub>2</sub>-Absenkpfad und die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie bewertet. Der maximale Gesamtbetrag der Vergütung muss jährlich von der Generalversammlung genehmigt werden.

**Mehr zur Vergütungspolitik und zum Verfahren zur Festlegung der Vergütung im Vergütungsbericht 2022**

# Drei Fragen an Andreas Wende, Leiter Nachhaltigkeit

**2022 verstärkte Mobimo die Nachhaltigkeitsführung mit der Ernennung von Andreas Wende zum Leiter Nachhaltigkeit (Head of Sustainability). Bei ihm laufen die Fäden zusammen, wenn es um die operative Umsetzung der Nachhaltigkeitsmassnahmen von Mobimo geht.**

## **Andreas, warum ist Nachhaltigkeit so wichtig?**

Unternehmen sind heute wie nie zuvor angehalten, verantwortungsvoll zu handeln – der Gesellschaft, den eigenen Mitarbeitenden und der Umwelt gegenüber. Frühzeitig und richtig auf Entwicklungen zu reagieren, ist wichtig. Das gilt auch für den Klimawandel – eine der grössten Herausforderungen, vor denen wir heute stehen. Nachhaltigkeit ist Teil des Geschäfts- und Wertschöpfungsmodells sowie integraler und verbindender Bestandteil der Strategie und Unternehmenskultur von Mobimo. Ich bin zudem überzeugt: Nachhaltigkeit hat nichts mit Einschränkungen zu tun, Nachhaltigkeit eröffnet Chancen.

## **Wie sieht der Arbeitsalltag eines Leiters Nachhaltigkeit aus?**

Meine Handlungsfelder sind sehr vielseitig. Vor dem Hintergrund des CO<sub>2</sub>-Absenkpfeils für unser Immobilienportfolio begleite und fordere ich die Ziele und notwendigen Massnahmen auf Portfolio- und Projektebene ein. Der Absenkpfeil wird objektspezifisch jährlich überprüft und den neuen Gegebenheiten angepasst. Wesentlich dabei ist die Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in den Objektstrategien. Konkret können dies erneuerbare Energieträger oder energetische Sanierungen und Betriebsoptimierungen sein. Zusätzlich dazu achten wir bei Neuentwicklungen auf nachhaltige Bauweisen, Biodiversität und den Ressourcenverbrauch im Bau und im Betrieb. Neben ökologischen Aspekten bilden auch wirtschaftliche Aspekte wie die Ertragskraft, hohe Nutzungsqualität und -flexibilität und geringe Lebenszykluskosten sowie in der Dimension Gesellschaft das Wohlbefinden, die Gesundheit oder nachhaltig gestaltete Aussenräume wichtige Schwerpunkte unseres Engagements. Eine weitere wichtige



Aufgabe besteht bei der Akquisition von Bestandesliegenschaften. Diese werden auf Basis des ökologischen Fussabdrucks und des Ist-Zustands des Gebäudes sowie anhand der Möglichkeiten bewertet, die Liegenschaft künftig optimieren zu können.

## **Wo hat Mobimo die grössten Hebel, zukünftig noch nachhaltiger zu sein?**

Als Branche sind wir einer der grössten CO<sub>2</sub>-Emitenten, das heisst, wir können etwas bewirken – direkt und indirekt. Zukünftig werden wir beispielsweise noch stärker die Reduktion von grauer Energie und den Ressourcenverbrauch im Bau vorantreiben, die Innovation sowie die Zusammenarbeit mit Herstellern und Lieferanten, die sich durch besonders ressourcenschonende, kreislauffähige Produkte auszeichnen, sowie die positive Beeinflussung des Nutzerverhaltens unserer Mieter fördern. Einen Fokus möchten wir weiterhin auf soziale Aspekte legen. Darunter verstehe ich insbesondere unsere wertorientierte, ehrliche und verantwortungsvolle Unternehmenskultur, welche die Gesundheit und Sicherheit sowie die Aus- und Weiterbildung der Mitarbeitenden in den Vordergrund stellt.

## Compliance, Ethik und Integrität

GRI 2-23, 2-24, 2-25, 2-26, 2-27, 205-3, 206-1

Mobimo ist ein verantwortungsbewusst und nachhaltig agierendes Unternehmen und respektiert jederzeit die Menschenrechte. Professionelles und gesetzeskonformes Verhalten ist in der Unternehmenskultur verankert. Die Geschäftstätigkeit von Mobimo basiert auf den Prinzipien des UN Global Compact und auf den UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte sowie weiteren Richtlinien und Normen.

Mobimo hält die Grundsätze von Ethik, Integrität und gesetzeskonformem Verhalten im Verhaltenskodex, im Compliance-Reglement, im Reglement zur Verhinderung von Korruption und Bestechung, in der Richtlinie zur nachhaltigen Geschäftstätigkeit sowie in der Weisung betreffend Persönlichkeitsschutz fest. Diese Dokumente regeln die Grundsätze, anhand derer das Unternehmen seine Geschäftstätigkeit ausübt. Sie sind integraler Bestandteil des Arbeitsvertrags. Mobimo achtet bei der Zusammenarbeit mit Lieferanten auf ein geteiltes Werteverständnis bezüglich Umwelt, Gesellschaft und Arbeitsbedingungen. Der Verhaltenskodex sowie die Richtlinie zur nachhaltigen Geschäftstätigkeit sind auf der Unternehmenswebsite aufgeschaltet.

 [www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch) > Karriere

 [www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch) > Über uns > Nachhaltigkeit > Richtlinie zur nachhaltigen Geschäftstätigkeit

Mobimo prüft regelmässig, ob Reglemente, vertragliche Vereinbarungen und andere Grundsätze mit dem Verhaltenskodex übereinstimmen. Über allfällige Anpassungen werden die Organe von Mobimo sowie die Mitarbeitenden informiert.

Für Fragen zu gesetzlichen und spezifisch arbeitsrechtlichen Vorschriften stehen die Rechtsabteilung bzw. die Personalabteilung zur Verfügung. Mobimo führt in regelmässigen Abständen Compliance-Schulungen mit ihren Mitarbeitenden durch. In diesem Rahmen wird für die vielseitigen Aspekte von Compliance sensibilisiert. Der Besuch der Schulung ist Pflicht für jede neueingetretene Person. Der Compliance Manager, ein Mitarbeiter der Rechtsabteilung, befasst sich systematisch mit der Regeltreue sämtlicher Geschäftsaktivitäten von Mobimo. Zusätzlich ist für die Fachbereiche je eine Compliance-verantwortliche Person bestimmt. Sie bilden gemeinsam mit dem Compliance Manager das Compliance Committee.

### Whistleblowing

Zur Meldung von problematischen Vorkommnissen stehen interne und externe Stellen zur Verfügung (siehe auch Seite 34). Diese sind im Intranet publiziert. Die Organe und Mitarbeitenden von Mobimo sind angehalten, Verstösse gegen den Verhaltenskodex einer der genannten Stellen zu melden. Jede Beschwerde wird vertraulich behandelt und untersucht. Vergeltungsmassnahmen gegen Mitarbeitende, die in gutem Glauben Meldungen machen, sind untersagt. Die zuständigen Stellen schützen jedoch auch die Rechte der beschuldigten Person. Im Berichtszeitraum gingen zwei Anfragen, Meldungen oder Beschwerden ein.

Es gab keine Menschenrechtsverstösse, Bestechungsvorfälle oder Fälle von Diskriminierung oder von anderen Persönlichkeitsverletzungen. Auch gab es keine Verfahren oder Bussen aufgrund wettbewerbswidrigen Verhaltens oder in Bezug auf Produkte und Dienstleistungen oder infolge von Nichteinhaltung von Umweltgesetzen und -vorschriften.

### Wettbewerbskonformität

Klare Zuständigkeiten und Kompetenzen sorgen dafür, wettbewerbswidrige Praktiken zu vermeiden. Alle Verträge müssen von der jeweiligen Rechtsabteilung geprüft werden. Gruppenweit sind Unterschriften jeweils durch zwei Berechtigte zu leisten, so wird ein effektives Vieraugenprinzip umgesetzt. Der Verhaltenskodex hält ausserdem fest, dass Situationen zu vermeiden sind, die zu Interessenkonflikten führen könnten. Liegt ein Interessenkonflikt vor, ist die vorgesetzte Stelle und allenfalls der zuständige Compliance Officer zu informieren.

### Umwelt-Compliance

Das Bekenntnis von Mobimo zu einer verantwortungsvollen Geschäftstätigkeit umfasst auch Umweltthemen und ist in der Richtlinie zur nachhaltigen Geschäftstätigkeit für alle Unternehmensbereiche verpflichtend verankert. Zusätzlich dazu geben die Zertifizierungsstrategie und die Richtlinie zum nachhaltigen Bauen die relevanten Vorgaben hinsichtlich des Entwicklungs- und Immobilienportfolios. Im Kontext von Neu- und Sanierungsprojekten müssen nebst den standortspezifischen Baugesetzen oder allfälligen Sonderbauvorschriften diverse gesetzliche Anforderungen in Bezug auf Freiflächen- und Grünflächenanteilen, Biodiversität, Wasserhaltung und Versickerung eingehalten werden. Ausserdem sind bei der Entsorgung von Altlasten und Abfall bestimmte Auflagen zu befolgen. Seit alle Neubauprojekte nach den Kriterien des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) oder Minergie-Eco entwickelt werden, sind diverse, auch über die gültigen Gesetze und Vorschriften hinausgehende Vorgaben einzuhalten.

Im Berichtsjahr gab es keine Rechtsverfahren aufgrund von Nichteinhaltung von Umweltschutzgesetzen und -verordnungen.

# Mit Laptops Freude bereiten

**«Wir lernen weiter» schenkt Laptops ein zweites Leben. Mobimo hat dem Verein über 100 alte Geräte gespendet.**

Die Digitalisierung ist bei Mobimo allgegenwärtig. Damit diese durchgängig gelingen und das volle Potenzial genutzt werden kann, müssen sowohl Hardware als auch Software auf einem zeitgemässen Stand sein. Vor allem die Lebenszyklen von Computern werden dabei immer kürzer, weil die technische Entwicklung rasch vorwärtsgeht. 2022 hat Mobimo darum einen grossen Teil ihrer Laptops durch Modelle der neusten Generation ersetzt. Die alten Geräte waren alle zwischen fünf und acht Jahre alt. Sie konnten mit den Leistungsansprüchen an Geschwindigkeit und Performance nicht mehr mithalten.

Geräte, die sich für den geschäftlichen Alltag nicht mehr eignen, sind aber keineswegs unbrauchbar. Der Verein «Wir lernen weiter» sammelt ausgediente Laptops, bereitet diese professionell auf und verteilt sie über sein Partnernetzwerk aus Sozialämtern und gemeinnützigen Organisationen an bedürftige Personen in der ganzen Schweiz. Es wird ausschliesslich auf Armutsbetroffene fokussiert, die



sich keine eigene IT-Ausrüstung leisten können, weil das Geld nicht reicht. Mobimo hat dem Verein 112 alte Laptops gespendet. Wenn immer möglich, vermeidet Mobimo die vorzeitige Entsorgung von IT-Material. So dürfen auch Mitarbeitende alte Tastaturen oder Bildschirme für den Eigengebrauch mit ins Homeoffice nehmen.

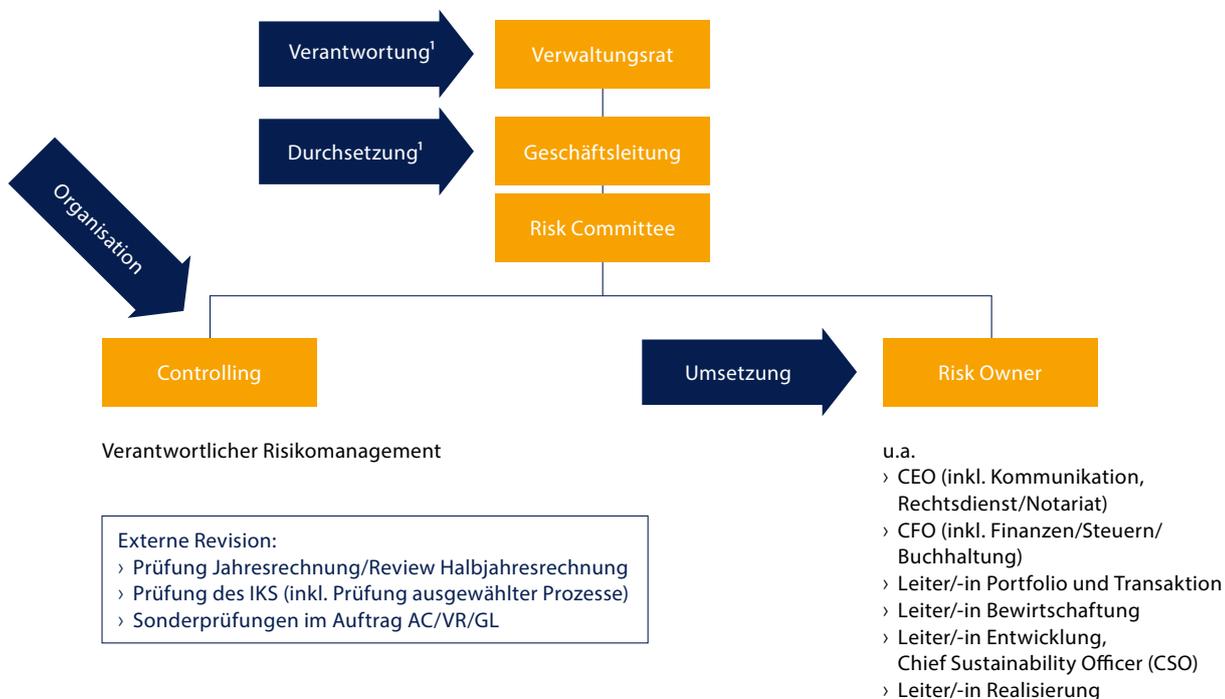
## Management von klimabezogenen Chancen und Risiken gemäss Empfehlungen der Taskforce on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)

GRI 201-2

Dem Risikomanagement kommt als Bestandteil der Prozesse des integrierten Managementsystems eine grosse Bedeutung zu. Mobimo verfolgt einen proaktiven Ansatz, um Risiken zu bewirtschaften und Opportunitäten zu nutzen. Als oberste Führungsinstanz liegt die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement beim Verwaltungsrat. Basierend auf dem Auftrag des Verwaltungsrats trägt die Gruppengeschäftsleitung die Gesamtverantwortung für die Durchsetzung des Risikomanagements, sprich für die Entwicklung, Implementierung, Pflege und Überwachung des Risikomanagementsystems. Das Risk Committee beurteilt die Risiken und überprüft eingeleitete und durchgeführte Massnahmen. Das Risk Committee besteht aus der Gruppengeschäftsleitung und dem Verantwortlichen Risikomanagement. Dieser nimmt die operative Betreuung des Risikomanagementprozesses wahr und unterstützt das Risk Committee und die Risk Owner in sämtlichen Fragen rund um das Risikomanagement. Die Risk Owner sind für die operative Umsetzung des Risikomanagementprozesses in ihren jeweiligen Zuständigkeitsbereichen verantwortlich.

Zu ihren Hauptaktivitäten zählen die Risikoidentifikation, die Risiko-steuerung einschliesslich Definition der umzusetzenden Massnahmen sowie die zeitnahe Kommunikation der wesentlichen Risiken an das Risk Committee. Der Chief Sustainability Officer (CSO) stellt in seiner Funktion als Risk Owner sicher, dass alle wesentlichen klimabedingten Chancen und Risiken im Rahmen des Risikomanagementprozess abgedeckt werden. Im ersten Semester werden die relevanten Risiken der Mobimo-Gruppe über die Risk Owner durch das Risk Committee erhoben und unter Berücksichtigung der Massnahmen der Risikobewirtschaftung bewertet. Im zweiten Semester werden die Risiken anlässlich der Risk Review nochmals überprüft und eingeleitete sowie durchgeführte Massnahmen unter Umständen korrigiert. Das Risk Committee erstattet im Anschluss an die Beurteilung im zweiten Semester dem Audit and Risk Committee (AC) des Verwaltungsrats Bericht. Das AC überprüft und beurteilt die Angemessenheit des Risikomanagementsystems einschliesslich der identifizierten und bewerteten Risiken mindestens im Rahmen der jährlichen Berichterstattung und empfiehlt dem Verwaltungsrat allfällig erforderliche Änderungen. Die Überprüfung der Wirksamkeit und Angemessenheit des Risikomanagements obliegt der Verantwortung des CFO und des Verantwortlichen Risikomanagement.

### Risikorgane und Prozesse



¹ Überwachung/Kontrolle.

### Strategie

Die Geschäftstätigkeit von Mobimo hat langfristige Auswirkungen. Umweltkriterien spielen daher eine entscheidende Rolle bei der Qualität des Immobilienportfolios und in der Immobilienentwicklung. Zudem ist die Attraktivität und die Performance einer Immobiliengesellschaft eng an die Identifizierung und das Management von Klimarisiken geknüpft. Mobimo verfolgt deswegen einen proaktiven Ansatz, hat sich strategische Ziele gesetzt, die wichtigsten Handlungsfelder und die Auswirkungen auf Mobimo identifiziert sowie konkrete Massnahmen abgeleitet, um Risiken zu managen und Opportunitäten zu nutzen.

### Identifizierte Risiken

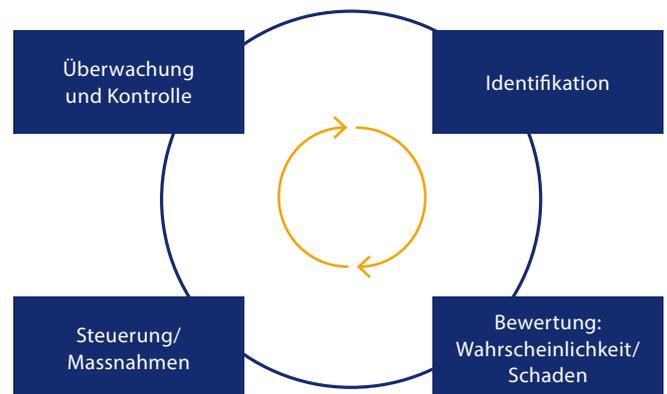
Mobimo ist sowohl physischen als auch transitorischen Risiken im Zusammenhang mit den Auswirkungen des Klimawandels ausgesetzt. Diese haben alle einen direkten Einfluss auf Mobimo, umfassen alle Geschäftsbereiche sowie die gesamte Wertschöpfungskette und werden deswegen als wesentlicher Teil im regulären Risikomanagement berücksichtigt und integriert.

Die Auswirkungen der Risiken werden analysiert und anhand ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet. Die Planungshorizonte werden quantitativ in kurz-, mittel- und langfristige Zeithorizonte eingeteilt. Kurzfristig bedeutet für Mobimo eine mögliche Auswirkung innerhalb eines Jahres, mittelfristig innerhalb von fünf Jahren und langfristig innerhalb von zehn Jahren. Zusätzlich werden die Risiken qualitativ anhand ihrer finanziellen Auswirkungen als unbedeutend, spürbar oder erhöht eingestuft. Die finanziellen Auswirkungen werden intern zudem quantitativ bewertet. Jedem Risiko wird aktiv mit Massnahmen begegnet.

### Einfluss auf Strategie und Geschäftstätigkeit

Klimabezogene Risiken und Chancen haben die Strategie und Geschäftstätigkeit von Mobimo auf Unternehmens-, Portfolio- und Projektebene beeinflusst. Die Transformation des Bestands, der Einsatz von erneuerbaren Energien sowie Massnahmen zur Förderung der Biodiversität und der E-Mobilität ermöglichen es dem Unternehmen, die Qualität des Portfolios zu erhöhen, die Emissionen zu reduzieren und gleichzeitig das Wohlbefinden der Mieterinnen und Mieter zu steigern. Mobimo schreitet seit 2011 mit der Umsetzung dieser Strategie voran und hat die Ziele in der Strategie 2030 nochmals konkretisiert.

### Risikoprozess



Die Massnahmen zur Eindämmung der Klimarisiken haben zudem einen wesentlichen Einfluss auf die Finanzplanung und Akquisitionsprozesse von Mobimo. Investitionen in die Portfoliotransformation, energetische Sanierungen, Ausbau der Photovoltaik und E-Mobilität sowie energieeffiziente und ressourcenschonende Neuentwicklungen erfordern eine weitsichtige Finanzplanung. Durch die steigende Nachfrage nach klimafreundlichen Immobilien, insbesondere von Pensionskassen, kann Mobimo durch ihre Bestrebungen nachhaltige Erträge generieren. Zusätzlich ergeben sich durch den Ausbau der regenerativen Eigenstromproduktion und der E-Ladestationen, durch die Förderung der Kreislaufwirtschaft, CO<sub>2</sub>-Speicherung in Baumaterialien und der Digitalisierung neue Geschäftsfelder.

Mobimo hat für jedes klimabezogene Risiko die Auswirkungen auf Strategie, Finanzplanung und Geschäftstätigkeit untersucht und Massnahmen zur Eindämmung definiert.

**Physische Risiken**

Beschreibung der Risiken	Auswirkungen auf Mobimo	Eintrittswahrscheinlichkeit
Extremwetterereignisse: › Stürme › Starke Niederschläge und Schneefall › Überschwemmungen, Hochwasser, Erdbeben, Lawinen	› Veränderte Standortqualitäten › Erhöhtes Schadensrisiko an der Bausubstanz › Höhere Versicherungskosten und erhöhtes Haftungsrisiko gegenüber Mietern › Einschränkungen der Nutzbarkeit, Vermietbarkeit, höhere Leerstandsquote (Wertverlust) › Erhöhte Anforderungen an Bauqualität	Selten bis regelmässig
Klimaveränderung: › Steigende Temperaturen › Lang anhaltende Hitzeperioden	› Erhöhte Nebenkosten durch höhere Energiekosten und Energiebedarf an Kühlung › Einschränkungen der Nutzbarkeit, Vermietbarkeit, höhere Leerstandsquote › Erhöhte Anforderungen an Architektur, Gebäudehülle und Haustechnik	Regelmässig

**Transitorische Risiken**

Beschreibung der Risiken	Auswirkungen auf Mobimo	Eintrittswahrscheinlichkeit
<b>Gesellschaftliche Auswirkungen des Klimawandels</b>		
Negative Auswirkungen auf die Sicherheit und Gesundheit von Personen	› Steigende Anforderungen an Behaglichkeit, Raumklima und Bauqualität › Geringere Attraktivität bzw. Vermietbarkeit von unsaniertem Bestand › Gewinnen und Halten von Mitarbeitenden, bieten eines attraktiven Arbeitsplatzes	Selten
Verändertes Kundenverhalten und Marktentwicklung	› Erhöhte Anforderungen von Mietern und Käufern an die Gebäude und Flächenstandards › Mieter-, käufer- und investorentseitige Vorgaben hinsichtlich nachhaltiger Beschaffung (Lieferanten Management), Baumaterialien und Technologien (Zirkularität und Kreislaufwirtschaft) › Einsatz von neuen Technologien	Regelmässig
Investoren und Öffentlichkeit verstärken ihre Nachhaltigkeitsbestrebungen	› Erhöhte Anforderungen und Vorgaben von Investoren betreffend Resilienz der angebotenen Produkte und Dienstleistungen › Erhöhte Anforderungen an die Nachhaltigkeitsleistung und Reduktion der Emissionen › Weitere Integration der Nachhaltigkeit ins Geschäftsmodell und Unternehmensführung notwendig › Nachhaltigkeitskriterien als wichtiger Teil des Bewertungsprozesses › Zusätzliche Investitionen in Objekte zur positiven Beeinflussung der Bewertung › Steigende Relevanz der Berichterstattung › Mehraufwand zur Identifikation, Erhebung und Pflege relevanter Daten in der gesamten Wertschöpfungskette	Regelmässig
Eingeschränkte Ressourcenverfügbarkeit und Lieferkettenengpässe	› Erhöhte Anforderungen an Vergabeprozesse › Einschränkungen bei der Produkt- und Unternehmerauswahl › Mehraufwand bei Terminplanung und Qualitätsmanagement › Zusatzkosten für rechtzeitige Beschaffung bzw. durch Verzögerungen im Bauprozess	Regelmässig

Handlungs- horizont im Eintrittsfall	Finanzielle Auswirkungen	Massnahmen
Kurzfristig 1 Jahr	Spürbar	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Detaillierte Standortanalyse bezüglich potenzieller Umweltschäden und der Hochwassergefahr im Immobilienportfolio und bei Akquisitionen (umgesetzt)</li> <li>› Berücksichtigung potenzieller Umweltschäden (adressiert)</li> <li>› Analyse der Gebäudestruktur und Beständigkeit (adressiert)</li> <li>› Überprüfung Versicherungsdeckung (adressiert)</li> </ul>
Kurz-, mittel- bis langfristig 1, 5, 10 Jahre	Spürbar bis erhöht	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Regelmässiges Monitoring und Überprüfung des CO<sub>2</sub>-Absenkpfeils und Umsetzung der definierten Massnahmen (umgesetzt)</li> <li>› Strombezug aus erneuerbaren Quellen (umgesetzt)</li> <li>› Ausbau eigener, erneuerbarer Stromproduktion und Roll-out von Photovoltaikanlagen auf Flachdächern für definierte Standorte und Evaluierung zusätzlicher Standorte (in Umsetzung)</li> <li>› Schrittweiser Ersatz von Erdgas- und Erdölheizungen sowie Anschluss an Fernwärme- und Anergienetze (in Umsetzung)</li> <li>› Berücksichtigung der Anforderungen an eine klimaadaptive Architektur, Vermeidung von Hitzeinseln und Verringerung der versiegelten Flächen (umgesetzt)</li> <li>› Mietvertragliche Regelungen bzgl. Stromprodukte, Nutzerverhalten, Nebenkosten und Raumklimabedingungen «Green Lease» (in Vorbereitung)</li> </ul>
Handlungs- horizont im Eintrittsfall	Finanzielle Auswirkungen	Massnahmen
Mittelfristig 5 Jahre	Unbedeutend	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Detaillierte Standort- und Nutzungsanalyse der Gebäude mit Berücksichtigung des Einflusses von steigenden Temperaturen auf Wohn- und Arbeitskomfort im Immobilienportfolio und bei Akquisitionen (adressiert)</li> <li>› Berücksichtigung der Anforderungen an das klimaadaptive und ökologische Bauen, Vermeidung von Hitzeinseln und Verringerung der versiegelten Flächen bei Bestandessanierungen (adressiert)</li> <li>› Förderung von Arbeitsplatzqualität, Weiterbildung, Wohlbefinden, Gesundheit und Sicherheit (umgesetzt)</li> </ul>
Kurzfristig 1 Jahr	Spürbar bis erhöht	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Aktive Verfolgung der technischen Entwicklung und kontinuierliche Anpassung an Trends und Weiterentwicklungen (umgesetzt)</li> <li>› Integration von Nachhaltigkeitsvorgaben in die Objektstrategien (umgesetzt)</li> <li>› Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Bestandesimmobilien und Neubauprojekten (Zertifizierungen und Qualitätssiegel) (in Umsetzung)</li> <li>› Nachhaltigkeitsvorgaben an Produkte, Lieferanten und Unternehmer (in Vorbereitung)</li> </ul>
Kurzfristig 1 Jahr	Spürbar bis erhöht	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Umfassende und integrierte Nachhaltigkeitsberichterstattung (adressiert)</li> <li>› Gezielte Erhöhung der Investitionen in die Nachhaltigkeit der Immobilien (adressiert)</li> <li>› Aktives Management der Nachhaltigkeitsratings (GRESB, MSCI, ISS ESG, Inrate, Sustanalytcs) (umgesetzt)</li> <li>› Aktives Stakeholdermanagement, Roadshows und Nachhaltigkeitskommunikation (umgesetzt)</li> <li>› Erhöhung der ethischen Standards, Compliance, Ethik und Integrität (umgesetzt)</li> <li>› Monitoring und Management von ESG KPIs in Geschäftsprozessen (umgesetzt)</li> <li>› Automatisierung des Datenmanagementprozesses (in Vorbereitung)</li> <li>› Mietvertragliche Regelungen bzgl. Ressourcenschonung, Nutzerverhaltens, Nebenkosten und Raumklimabedingungen «Green Lease» (in Vorbereitung)</li> </ul>
Kurzfristig 1 Jahr	Spürbar	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Aktive Verfolgung der Entwicklung der Märkte (umgesetzt)</li> <li>› Nachhaltigkeitsvorgaben an Produkte, Lieferanten und Unternehmer (in Vorbereitung)</li> <li>› Förderung der lokalen Wertschöpfung und Kreislaufwirtschaft (adressiert)</li> </ul>

Beschreibung der Risiken	Auswirkungen auf Mobimo	Eintrittswahrscheinlichkeit
<b>Regulatorische Auswirkungen</b>		
Gesetze und Bauvorschriften betreffend Energieträger und Energieeffizienz	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Erhöhte Anforderungen an Haustechnik und Kosten im Betrieb und Unterhalt</li> <li>› Zusatzkosten bei Ersatz von fossilen Heizanlagen vor Ablauf der Lebensdauer</li> <li>› Abgaben und Steuern betreffend CO<sub>2</sub>-Ausstoss im Betrieb</li> </ul>	Selten bis regelmässig
Gesetze und Bauvorschriften betreffend Ressourcenschonung und Kreislaufwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Steigende Baukosten und längere Planungsphasen durch erhöhte planerische und bauliche Anforderungen</li> <li>› Zusätzliche Anforderung an Gebäudeplanung, Entwicklung und Rückbau (z.B. Mindestquoten für Recyclinganteile und Wiederverwendbarkeit von Baustoffen und Bauteilen)</li> <li>› Abgaben und Steuern betreffend CO<sub>2</sub>-Ausstoss in der Erstellung und im Betrieb</li> </ul>	Selten bis regelmässig
Gesetze und Bauvorschriften betreffend Aussenraumqualität und Biodiversität	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Steigende Baukosten und längere Planungsphasen durch erhöhte planerische und bauliche Anforderungen</li> <li>› Zusätzliche Anforderung an Aussenraumplanung, Facility Management (z.B. erhöhter Anteil an Grünflächen, naturnahes Gärtnern)</li> </ul>	Selten bis regelmässig

**Risikomanagement**

Das Risikomanagement dient als Führungsinstrument des Verwaltungsrats der Gesellschaft, um entsprechende organisatorische Strukturen, Prozesse und Verantwortlichkeiten zu definieren, die zur Identifikation, Steuerung, Optimierung und Überwachung von externen und internen Risiken der Mobimo-Gruppe eingesetzt werden. Der Prozess zur Identifikation, Bewertung und Bewirtschaftung von klimabezogenen Risiken und Chancen umfasst alle Geschäftsbereiche und die gesamte Wertschöpfung und ist im Risikomanagementprozess der Mobimo vollständig integriert. Die Integration in den bestehenden Prozess stellt sicher, dass klimabezogene Risiken effektiv identifiziert, bewertet und gesteuert werden.

Die Risikoidentifikation von Mobimo erfolgt durch die Risk Owner anhand verschiedener Risikobereiche. Diese umfassen Umweltrisiken, gesellschaftliche, regulatorische, strategische und operationelle Risiken, finanzielle Risiken, personelle Risiken sowie Markt- und Kundenrisiken. Der Grossteil der klimabezogenen Risiken lässt sich dem Bereich Umweltrisiken zuordnen, kann aber auch andere Risikobereiche betreffen. Die Risikoidentifikation ist ein fortlaufender Prozess. Als Kenner und Experten der einzelnen Risikobereiche beobachten die Risk Owner das Unternehmensumfeld aktiv und stehen im ständigen Austausch mit den wesentlichen Anspruchsgruppen. Die identifizierten Risiken werden abhängig von ihrer Wesentlichkeit unterschiedlich bewirtschaftet.

Für jedes wesentliche identifizierte Risiko wird im Rahmen des Prozesses eine Risikobewertung durchgeführt, bei der jeweils die Eintrittswahrscheinlichkeit und die Höhe eines Schadens beurteilt werden. Einem Risiko mit einer höheren Eintrittswahrscheinlichkeit und einem höheren finanziellen Schaden wird in der Bearbeitung und Überwachung mehr Gewicht beigemessen.

Zur Bewirtschaftung der Risiken werden geeignete Massnahmen in den relevanten Geschäftsprozessen umgesetzt und interne Kontrollen definiert, die bei Bedarf durch zusätzliche Frühwarnsysteme ergänzt werden.

Die Identifikation und Erfassung der Risiken, die Bewertung der Eintrittswahrscheinlichkeit und der Höhe des Schadens sowie die Steuerung und Überwachung der Massnahmen ist ein fortlaufender Prozess und stellt sicher, dass ein bewusster Umgang mit Chancen und Risiken innerhalb von Mobimo stattfindet. Zudem bildet es die Grundlage für die laufende Optimierung des Risikomanagements.

Handlungs- horizont im Eintrittsfall	Finanzielle Auswirkungen	Massnahmen
Kurzfristig 1 Jahr	Spürbar bis erhöht	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Objektanalysen zur Identifizierung von Risiken und Potenzialen (umgesetzt)</li> <li>› Aktive Verfolgung der technischen und regulatorischen Entwicklung (umgesetzt)</li> <li>› Integration der Vorschriften, Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien in Objektstrategien (umgesetzt)</li> <li>› Objektspezifische Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Bestandesimmobilien und Neubauprojekten (umgesetzt)</li> <li>› Umsetzung der Vorgaben bei Neubauprojekten und Bestandesimmobilien (in Vorbereitung)</li> </ul>
Kurz- bis mittelfristig 1 bis 5 Jahre	Spürbar bis erhöht	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Aktive Verfolgung der technischen und regulatorischen Entwicklung (umgesetzt)</li> <li>› Integration der Vorschriften, Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien in Objektstrategien (umgesetzt)</li> <li>› Objektspezifische Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Bestandesimmobilien und Neubauprojekten (umgesetzt)</li> <li>› Umsetzung der Vorgaben bei Neubauprojekten und Bestandesimmobilien (in Vorbereitung)</li> <li>› Lieferantenmanagement, Ableitung der Vorgaben für Unternehmer und Lieferanten (in Vorbereitung)</li> <li>› Operationalisierung von Madaster und Gebäudepass (adressiert)</li> </ul>
Kurz- bis mittelfristig 1 bis 5 Jahre	Spürbar	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Objektanalysen zur Identifizierung von Risiken und Potenzialen (adressiert)</li> <li>› Aktive Verfolgung der regulatorischen Entwicklung (umgesetzt)</li> <li>› Integration der Vorschriften, Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien in Objektstrategien (umgesetzt)</li> <li>› Objektspezifische Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Bestandesimmobilien und Neubauprojekten (umgesetzt)</li> <li>› Umsetzung der Vorgaben bei Neubauprojekten und Bestandesimmobilien (in Vorbereitung)</li> <li>› Ableitung der Vorgaben für Facility Management (adressiert)</li> </ul>

### Messgrößen & Ziele

Beschreibung der Risiken	Messgrößen	Masseinheit	2022	2021	Zielwert
Verändertes Kundenverhalten und Marktentwicklung	Anteil Zertifizierung am Gesamtportfolio EBF	%	25	25	2030: 50 2050: 75
	Anteil E-Mobilität (PP vorgerüstet)	%	6	5	2030: 25
Investoren und Öffentlichkeit verstärken ihre Nachhaltigkeits- bestrebungen	GRESB-Rating: Standing Investment Development	Punkte	81 79	79 82	≥ 75
	Energieintensität (Scope 1 + 2 + 3)	kWh/m <sup>2</sup>	114,6	119,0	2030 = 90 2050 = 65
Gesetze und Bauvorschriften betreffend Energieträger und Energieeffizienz	Emissionsintensität im Betrieb (Scope 1 + 2 + 3)	kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	14,6	15,7	2030 = 10 2050 = 1,5
	Anteil erneuerbarer Energieträger (Strom, Heizung, Kühlung)	%	55,1	53,6	2030 ≥ 75 2050 ≥ 100
	Erneuerbare Stromproduktion (Photovoltaikanlagen)	m <sup>2</sup>	3 300	3 300	2030 ≥ 10 000 2050 ≥ 25 000
	Wasserintensität	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,59	0,63	2030 ≤ 0,550

### Digitalisierung

Die Digitalisierung trägt zur nachhaltigen Wertschöpfung von Mobimo bei. Durch eine aktive Bewirtschaftung der IT-Infrastruktur und durch innovative Projekte im Bereich Digitalisierung können Betriebskosten gesenkt, die Effizienz des Unternehmens verbessert, die IT-Sicherheit erhöht sowie die Ressourcen geschont werden. Mobimo investiert laufend in moderne, etablierte Plattformen, um intern das kollaborative Arbeiten weiter zu fördern. Mit Sharepoint Online wird den Mitarbeitenden der bereichsübergreifende, gemeinsame Zugriff auf Daten und Dokumente ermöglicht. Dies vermag die Interaktion und die gemeinsame Arbeit auf Projekten spürbar zu vereinfachen.

### Prozessqualität

Sämtliche Kern-, Unterstützungs- und Managementprozesse von Mobimo werden regelmässig geprüft, wo nötig überarbeitet und allen Mitarbeitenden im Integralen Management System (IMS) auf Sharepoint zur Verfügung gestellt. Das IMS beschreibt und visualisiert die Geschäftsprozesse und stellt die dazu benötigten Hilfsmittel zur Verfügung. Es ist eine verbindliche Arbeitsgrundlage für alle Mitarbeitenden und unterstreicht das hohe Qualitätsbewusstsein von Mobimo.

Mit der schrittweisen Einführung der cloudbasierten Kontaktbank XRM schlägt Mobimo zudem eine Brücke von den Prozessen im IMS zur entsprechend prozessorientierten Objektablage in Sharepoint Online. Es entsteht eine zentrale Datenbank für die ganze Mobimo mit Angaben zu Kontakten für verschiedene Zwecke, zum Aktivitätsmanagement (E-Mails, Anrufe, Notizen etc.) sowie zu Projekt- und Objektinformationen.

### Digitale Kundenservices

Mit dem Mieterportal bringt Mobimo die Vorteile der Digitalisierung auf das Smartphone ihrer Mieter. Dank einer übersichtlichen App haben diese jederzeit Zugriff auf alle Dokumente wie Mietverträge oder Bedienungsanleitungen für Haushaltsgeräte. Ihre Anliegen können die Mieter komfortabel per Knopfdruck übermitteln. Das Mieterportal ist in die Dokumentenverwaltung und in die Kundenstammdaten integriert und ermöglicht ein hohes Mass an Automatisierung, Effizienz und Sicherheit. Wichtige News erhalten die Mieter über die App in Echtzeit.

### Intelligentes Gebäudemanagement

Das intelligente Gebäudemanagement vernetzt Gebäude innerhalb des Portfolios von Mobimo und ermöglicht eine Überwachung und Steuerung der Liegenschaften. Die gesammelten Gebäudeinformationen sind Basis für eine ganzheitliche, effiziente Bewirtschaftung und für mehr Nachhaltigkeit und Ökonomie im Portfolio.

### Datenschutz

#### GRI 418-1

Alle Unternehmensbereiche von Mobimo erfassen im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit persönliche und vertrauliche Daten von Kunden, Partnern und Mitarbeitenden. Mobimo nimmt den Schutz dieser Daten äusserst ernst und stellt sich den zunehmenden Herausforderungen in diesem Bereich. Die datenschutzrelevanten Themen werden bei Mobimo aktuell durch den Legal Counsel und Compliance Manager bearbeitet und verantwortet. Die Informationssicherheit umfasst alle organisatorischen und technischen Massnahmen zum Schutz vor Verlust, Verfälschung sowie unberechtigtem Zugriff. Das Unternehmen definiert im Rahmen des Informationssicherheits- und Datenschutzkonzepts und weiterführender Anwendungsweisungen, wie Informationssicherheit und umfassender Datenschutz jederzeit gewährleistet und kontinuierlich verbessert werden können. Die Rollen, Prozesse und Kontrollen aller Gruppengesellschaften orientieren sich in diesem Zusammenhang unter anderem am Standard ISO 27001. Dazu gehört ein risikobasierter Ansatz, welcher den Schutz der von den Unternehmensbereichen verarbeiteten Daten gewährleistet. Unter anderem umfasst dieser Ansatz regelmässige Überprüfungen sowie Bewertungen durch die Geschäftsleitung mit dem Ziel der kontinuierlichen Verbesserung. In der Berichtsperiode gab es keine Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes von Daten.

Um die Achtsamkeit aller Mitarbeitenden bezüglich Cyberrisiken weiter zu erhöhen, werden regelmässig spezifische Trainings zum Thema Informationssicherheit und Datenschutz angeboten. Mittels Kommunikation via Intranet weist die Leiterin IT laufend auf aktuelle Risiken hin.

## **Gesellschaftliches Engagement**

Neben ihrem Engagement für Kunst am Bau unterstützt Mobimo seit Jahren auch das Zurich Film Festival, die Organisation Ingenieure ohne Grenzen, die Fondation Theodora, die Special Olympics sowie PluSport, den Dachverband für Behindertensport.

Im Rahmen des Sponsorings des Zurich Film Festivals lädt Mobimo gemeinsam mit der Stiftung Domicil zu einer Kindermatinée. Weniger privilegierte Familien haben so die Gelegenheit, einen vergnüglichen Vormittag im Kino zu verbringen.

## **Innovationspartnerschaften**

Mobimo pflegt ihre Innovationskultur und unterhält darüber hinaus Partnerschaften mit Vereinen und Forschungseinrichtungen sowie setzt sich innerhalb der Branche für Innovationen und Standards ein. So ist Mobimo an der Plattform Madaster angeschlossen, die das zirkuläre Bauen, die Berichterstattung und die Verwaltung von Gebäuden und Infrastruktur erleichtert. Um das Verständnis für die Kreislaufwirtschaft zu stärken, wurde auch ein entsprechender Workshop durchgeführt.

# ANHANG



# EPRA Sustainability Performance Measures

## 1. Overarching recommendations

### Introduction

As EPRA members, we have chosen to report our environmental and social data in accordance with the EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (SBPR). Our reporting response has been split into two sections:

- › Overarching recommendations
- › Sustainability performance measures

### Overarching recommendations

#### Organisational boundaries

The portfolio of Mobimo Holding AG (equivalent to a Gross Asset Value (GAV) of CHF 3,700 million) consists of investment properties (84% by GAV) and development properties (16% by GAV).

#### Coverage

The table "Portfolio" represents the scope of our 2022 EPRA submission and includes the total standing investments portfolio (100%) of the investible entity (commercial and residential). In total, this covers 109 assets and 670,468 square meters.

Development projects, as well as underdeveloped or vacant land or other owned cash or non-real estate assets, are excluded.

Detailed information about the organisational boundaries, coverage estimation of landlord-obtained utility consumption, boundaries regarding the reporting on landlord and tenant consumption and normalisation can be found in the chapter "Bases for calculation" on [page 62](#).

#### Normalisation

Health and safety performance measures are calculated using the following formula:

- › Absentee rate: total absentee rate relative to total target hours/ full-time employees.

#### Analysis – Segmental analysis (by property type, geography)

Segmental analysis is defined by the property classification used in our financial reporting (see our Annual Report, [page 112](#)) which organises our investment portfolio into commercial and residential properties. Segmental analysis by geography is not relevant for our portfolio given that our assets are all located in the same climatic zone within Switzerland.

### Disclosure on own offices

Utilities consumption for which we are responsible at our own offices is reported separately. Please see EPRA Table «EPRA Performance measures» [on page 57](#).

### Narrative on performance

For a full narrative on our performance in 2022, please see the following sections of our Sustainability Report 2022:

- › Energy, water and waste: Environment ([pages 14 – 17](#))
- › Employee training and development: Employees ([pages 30 – 35](#))
- › Community engagement: [Society \(pages 27 – 29\)](#)

Information on our governance procedures and Board of Directors can be found in the corporate governance report of our Annual Report 2022 which is available for download here: [www.mobimo.ch/en](http://www.mobimo.ch/en) > Investors > Reporting

### Location of EPRA sustainability performance measures

EPRA sustainability performance measures for our portfolio, own offices and corporate operations can be found in the tables on [pages 56 – 58](#) of this report.

### Third party assurance

Energy and GHG emissions data are independently assured by EY based on the calculation methodologies of the GRI Sustainability Reporting Standards. The assurance statement can be found on [pages 65 – 66](#) of our Sustainability Report 2022.

### Materiality

Regarding sustainability, Mobimo Holding AG reports in accordance with GRI Standards (since 2013), GRESB (since 2013) and EPRA (since 2017) and integrates internal and external stakeholders on an annual basis for the determination and evaluation of material aspects. Three criteria are applied to determine materiality: the strategic relevance of the individual theme; the possibility of exercisable influence; and the aspects' effects within and outside the organisation. At this time, all important KPIs that have been identified as material according to the results of our materiality review are reported. The full list of material issues can be found on [pages 10 – 11](#) of our Sustainability Report 2022.

## 2. Sustainability performance measures

Indicator	EPRA	Unit of measure
Electricity consumption for landlord-controlled areas <sup>2</sup>		MWh
Proportion of electricity consumption from renewable sources	Elec-Abs, Elec-LfL	%
Energy consumption from landlord-obtained district heating and cooling		MWh
Proportion of district heating & cooling from renewable sources	DH&C-Abs, DH&C-LfL	%
Energy consumption from landlord-obtained fuels		MWh
Proportion of fuels from renewable sources	Fuels-Abs, Fuels-LfL	%
Building energy intensity <sup>2</sup>	Energy-Int	kWh/m <sup>2</sup>
Direct Scope 1 GHG emissions (total)	GHG-Dir-Abs	t CO <sub>2</sub>
Total Scope 2 indirect GHG emissions (location based)		t CO <sub>2</sub>
Total Scope 2 indirect GHG emissions (market based) <sup>3</sup>	GHG-Indir-Abs	t CO <sub>2</sub>
Building GHG emissions intensity	GHG-Int	kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>
Total water consumption	Water-Abs, Water-LfL	m <sup>3</sup>
Building water consumption intensity	Water-Int	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
		tonnes
		% recycled
Weight of waste by disposal route (total)	Waste-Abs, Waste-LfL	% sent to landfill

Indicator	EPRA	Unit of measure	Investment portfolio	Development portfolio
Type and number of assets certified	Cert-Tot	% of portfolio certified OR number of certified assets	2022: 25% are at least Minergie-certified (2021: 25%)	2022 (and before): 100% certified or in accordance with a certification standard

### Data qualifying notes

Detailed information and overviews of Mobimo certifications can be found on [pages 23 and 24](#) of the Sustainability Report 2022.

	Portfolio total					Commercial					Residential				
	Absolute		Like-for-like			Absolute		Like-for-like			Absolute		Like-for-like		
	2021 <sup>1</sup>	2022	2021 <sup>1</sup>	2022	% change	2021 <sup>1</sup>	2022	2021 <sup>1</sup>	2022	% change	2021 <sup>1</sup>	2022	2021 <sup>1</sup>	2022	% change
	10,572	10,213	10,572	10,213	-3.5	5,427	5,326	5,427	5,326	-2.0	4,773	5,093	4,773	5,079	6.0
	88.0	89.0	88.0	89.0	1.8	93.0	96.0	93.0	96.0	3.0	81.0	85.0	81.0	85.0	5.0
	17,521	17,373	17,521	17,373	-0.8	11,405	11,580	11,405	11,580	2.0	6,167	5,843	6,167	5,843	-5.0
	76.2	79.0	76.2	79.0	3.7	75.0	78.0	75.0	78.0	4.0	80.4	79.0	80.0	79.0	-1.0
	18,306	18,096	18,306	17,863	-2.4	8,961	7,866	8,961	7,866	-12.0	9,345	10,229	9,345	9,996	7.0
	4.5	4.0	4.5	4.5	-11.2	8.0	7.0	8.0	7.0	-13.0	1.3	1.8	1.3	1.8	35.0
	72	70	72	73	-2.5	73	70	73	70	-4.0	69	70	69	71	3.0
	4,002	4,022	4,002	3,954	-1.2	1,868	1,659	1,868	1,659	-11.0	2,135	2,363	2,135	2,295	8.0
	2,228	2,557	2,228	2,555	14.7	1,345	1,602	1,345	1,602	19.0	874	988	874	987	13.0
	9.6	10.1	9.6	10	4.2	9	9	9	9	1.0	10.2	11.1	10.2	11.1	9.0
	414,697	487,755	414,697	487,383	17.5	192,168	184,503	192,168	184,503	-4.0	224,040	303,827	224,040	303,455	35.0
	0.65	0.74	0.65	0.75	17.5	0.54	0.54	0.54	0.52	-4.0	0.76	1.01	0.76	1.03	35.0
	22,514	21,736	22,514	21,736	-3.5	18,409	17,668	18,409	17,668	-4.0	4,106	4,068	4,106	4,068	-1.0
	11,932	11,520	11,932	11,520	-3.5	9,757	9,364	9,757	9,364	-4.0	2,156	2,156	2,176	2,156	-1.0
	10,582	10,216	10,582	10,216	-3.5	8,652	8,304	8,652	8,304	-4.0	1,912	1,912	1,930	1,912	-1.0

#### EPRA environmental performance measures (own office and headquarters)

Indicator	EPRA	Unit of measure	Absolute		Like-for-like		% change
			2021 <sup>1</sup>	2022	2021 <sup>1</sup>	2022	
Electricity consumption		kWh	246,948	247,105	246,948	247,105	0.1
Proportion of electricity consumption from renewable sources	Elec-Abs, Elec-LfL	%	100	100	100	100	0.0
Energy consumption from district heating and cooling		kWh	121,081	129,584	121,081	129,584	7.0
Proportion of district heating & cooling from renewable sources	DH&C-Abs, DH&C-LfL	%	65	62	65	62	-3.5
Energy consumption from fuel		kWh	0	0	0	0	n/a
Proportion of fuels from renewable sources	Fuels-Abs, Fuels-LfL	%	0	0	0	0	n/a
Building energy intensity	Energy-Int	kWh/m <sup>2</sup>	115	117	115	117	2.4
Direct Scope 1 GHG emissions (total)	GHG-Dir-Abs	t CO <sub>2</sub>	0	0	0	0	n/a
Total Scope 2 indirect GHG emissions (location based)		t CO <sub>2</sub>	41	44	41	44	7.5
Total Scope 2 indirect GHG emissions (market based) <sup>3</sup>	GHG-Indir-Abs	t CO <sub>2</sub>					
Building GHG emissions intensity	GHG-Int	kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	12.9	15.6	12.9	14.0	7.5
Total water consumption	Water-Abs, Water-LfL	m <sup>3</sup>	1,439	1,439	1,439	1,439	0.0
Building water consumption intensity	Water-Int	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.45	0.45	0.45	0.45	0.0
		kg	25,298	25,298	25,298	25,298	0.0
		Recycled	13,408	13,408	13,408	13,408	0.0
		Sent to					
Weight of waste by disposal route (total)	Waste-Abs, Waste-LfL	incineration	11,890	11,890	11,890	11,890	0.0

<sup>1</sup> In 2022, a change was made in the allocation of heat pump consumption and data on biomass as a heating source was added. The data collection of the waste volume was carried out according to an adjusted methodology. The key figures for 2021 were adjusted retroactively to ensure comparability.

<sup>2</sup> Only general electricity is used for the calculation.

<sup>3</sup> Scope 2 emissions are only calculated based on location.

Indicator	Status 2022
Type and number of assets certified, own offices	The main office in Küssnacht is Minergie-certified. 83% (in m <sup>2</sup> ) of the own offices are Minergie-certified.

**EPRA social and governance performance measures (portfolio and corporate)**

Indicator	EPRA	Unit of measure	Scope	2021	2022
Employee diversity	Diversity-Emp	Number of male/female (Board)	Corporate	3/3	4/3
		Number of male/female (Executive Board)	operations	6/0	5/0
		Number of male/female (middle management)		13/9	12/7
		Number of male/female (employees)		65/83	72/78
Employee training and development	Emp-Training	Average hours per employee	Corporate operations	15	15
	Emp-Dev	% of total workforce with performance appraisals	Corporate operations	100	100
	Emp-Turnover	Total number of new hires	Corporate	28	26
		Rate (in %)	operations	16	15
		Total number of leavers		25	26
		Rate (in %)	14	15	
Health and safety	H&S-Emp	Occupational accident rate (in %)	Corporate operations	2.8	2.9
		Lost day rate (in %)		0	0
		Absentee rate (in % relative to total target hours)		2.4	2.2
		Fatalities (total number)		0	0
	H&S-Asset	% of assets undergoing health & safety assessments	Portfolio	100	100
	H&S-Comp	Total number of incidents of non-compliance from health & safety assessments	Portfolio	0	0
Communities	Comty-Eng	% of assets with community engagement initiatives	Portfolio	100	100

**Data qualifying notes**
**Diversity-Pay**

Mobimo observes the requirement to carry out an equal pay analysis, also in accordance with the Swiss Gender Equality Act (GEA, amended on 14 December 2018). In the salary analysis carried out in 2020/21, no gender bias could be identified according to the Federal Office for Gender Equality (FOGE), based on their specific software (Logib).

**H&S-Asset**

Clearly defined quality management for development properties is implemented on building sites and in services, with an emphasis on health and safety aspects for the future users and the building site operators. Health and safety checks are carried out on products and services at all stages of the process (purchase, development and construction, moving in, use and operation, waste disposal). In addition to the standard requirements laid down by the federal government, cantons, Suva, SIA, police, fire service etc., measures also comply with internal regulations. For more information, see [pages 30 – 35](#) of our Sustainability Report 2022.

**Comty-Eng**

The figure relates to the Development portfolio only. For more information on our approach to community engagement, see [pages 27 – 29](#) of our Sustainability Report 2022.

**Gov-Board**

Board profiles and competencies can be found on [page 24f.](#) of the Annual Report 2022.

# GRI-Index



CONTENT INDEX  
ESSENTIALS SERVICE

2023

Mobimo Holding AG hat in Übereinstimmung mit den GRI-Standards für den Zeitraum 1. Januar 2022 – 31. Dezember 2022 berichtet. Für den Content Index - Essentials Service 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. Die Dienstleistung wurde für die deutsche Version des Berichts erbracht.

GRI-Standard/Angabe	Publikationsjahr des Standards	Seite/Auslassung GB: Geschäftsbericht 2022 ( <a href="http://www.mobimo.ch">www.mobimo.ch</a> > Investoren > Download Center) NB: Nachhaltigkeitsbericht
<b>GRI 1: Grundlagen</b>	<b>2021</b>	NB 4
<b>GRI 2: Allgemeine Angaben</b>	<b>2021</b>	
<b>Die Organisation und ihre Berichterstattungspraktiken</b>		
GRI 2-1: Organisationsprofil		GB 21
GRI 2-2: Entitäten, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigt werden		GB 110
GRI 2-3: Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle		NB 4, 68
GRI 2-4: Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen		Keine
GRI 2-5: Externe Prüfung		NB 65
<b>Tätigkeiten und Mitarbeitende</b>		
GRI 2-6: Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen		NB 8, 19 GB 8
GRI 2-7: Angestellte		NB 30
GRI 2-8: Mitarbeitende, die keine Angestellten sind		Nicht anwendbar – Mobimo hat gemäss Definition von GRI 2-8 keine Mitarbeitenden, die keine Angestellten sind.
<b>Unternehmensführung</b>		
GRI 2-9: Führungsstruktur und Zusammensetzung		NB 40 GB 24, 29
GRI 2-10: Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans		NB 40
GRI 2-11: Vorsitzender des höchsten Kontrollorgans		NB 40
GRI 2-12: Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Beaufsichtigung der Bewältigung der Auswirkungen		NB 40
GRI 2-13: Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen		NB 10, 42
GRI 2-14: Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung		NB 10
GRI 2-15: Interessenkonflikte		NB 40
GRI 2-16: Übermittlung kritischer Anliegen		NB 40
GRI 2-17: Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans		NB 40
GRI 2-18 Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans		NB 40
GRI 2-19: Vergütungspolitik		NB 42 GB 41
GRI 2-20: Verfahren zur Festlegung der Vergütung		NB 42 GB 41
GRI 2-21: Verhältnis der Jahresgesamtvergütung		Einschränkung aufgrund von Verschwiegenheit – Mobimo kommuniziert keine Details zu den Medianlöhnen.
<b>Strategie, Richtlinien und Praktiken</b>		
GRI 2-22: Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung		NB 5
GRI 2-23: Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen		NB 44
GRI 2-24: Einbeziehung politischer Verpflichtungen		NB 44
GRI 2-25: Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen		NB 44
GRI 2-26: Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen		NB 44
GRI 2-27: Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen		NB 44
GRI 2-28: Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen		NB 12

GRI-Standard/Angabe	Publikationsjahr des Standards	Seite/Auslassung GB: Geschäftsbericht 2022 ( <a href="http://www.mobimo.ch">www.mobimo.ch</a> > Investoren > Download Center) NB: Nachhaltigkeitsbericht
<b>Einbindung von Stakeholdern</b>		
GRI 2-29: Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern		NB 12
GRI 2-30: Tarifverträge		NB 31
<b>GRI 3: Wesentliche Themen</b>		
	<b>2021</b>	
GRI 3-1: Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen		NB 10
GRI 3-2: Liste der wesentlichen Themen		NB 11
<b>Umwelt</b>		
<b>Kontinuierliche Reduktion der Emissionen und Intensitäten</b>		
GRI 3-3: Management von wesentlichen Themen	2021	NB 15
<b>GRI 302: Energie</b>		
	<b>2016</b>	
GRI 302-1: Energieverbrauch innerhalb der Organisation		NB 17, 62
GRI 302-3: Energieintensität		NB 17
GRI 302-4: Verringerung des Energieverbrauchs		NB 17, 62
<b>GRI 305: Emissionen</b>		
	<b>2016</b>	
GRI 305-1: Direkte THG-Emissionen (Scope 1)		NB 17, 62
GRI 305-2: Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)		NB 17, 62
GRI 305-3: Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)		NB 17, 62
GRI 305-4: Intensität der Treibhausgasemissionen		NB 17
GRI 305-5: Senkung der Treibhausgasemissionen		NB 17, 62
<b>Nachhaltige Bau- und Nutzungskonzepte</b>		
GRI 3-3: Management von wesentlichen Themen	2021	NB 18
<b>GRI 204: Beschaffungspraktiken</b>		
	<b>2016</b>	
GRI 204-1: Anteil an Ausgaben für lokale Lieferanten		NB 19
<b>GRI 303: Wasser und Abwasser</b>		
	<b>2018</b>	
GRI 303-1: Wasser als gemeinsam genutzte Ressource		NB 19
GRI 303-2: Umgang mit den Auswirkungen der Wasserrückführung		NB 19
GRI 303-5: Wasserverbrauch		NB 19, 62
<b>GRI 306: Abfall</b>		
	<b>2020</b>	
GRI 306-1: Anfallender Abfall und erhebliche abfallbezogene Auswirkungen		NB 19
GRI 306-2: Management erheblicher abfallbezogener Auswirkungen		NB 19
GRI 306-3: Angefallener Abfall		NB 19, 62
GRI 306-4: Von Entsorgung umgeleiteter Abfall		NB 19, 62
GRI 306-5: Zur Entsorgung weitergeleiteter Abfall		NB 19, 62
<b>Gesellschaft</b>		
<b>Vertrauensvolle Kundenbeziehungen</b>		
GRI 3-3: Management von wesentlichen Themen	2021	NB 23
<b>GRI 416: Kundengesundheit und -sicherheit</b>		
	<b>2016</b>	
GRI 416-2: Verstöße im Zusammenhang mit den Auswirkungen von Produkten und Dienstleistungen auf die Gesundheit und Sicherheit		NB 26
<b>GRI 417: Marketing und Kennzeichnung</b>		
	<b>2016</b>	
GRI 417-3: Verstöße im Zusammenhang mit Marketing und Kommunikation		NB 26
<b>Qualitätsvolle Lebensräume</b>		
GRI 3-3: Management von wesentlichen Themen	2021	NB 27
<b>GRI 203: Indirekte ökonomische Auswirkungen</b>		
	<b>2016</b>	
GRI 203-1: Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen		NB 27

GRI-Standard/Angabe	Publikationsjahr des Standards	Seite/Auslassung GB: Geschäftsbericht 2022 ( <a href="http://www.mobimo.ch">www.mobimo.ch</a> > Investoren > Download Center) NB: Nachhaltigkeitsbericht
<b>GRI 304: Biodiversität</b>	<b>2016</b>	
GRI 304-1: Eigene, gemietete und verwaltete Betriebsstandorte, die sich in oder neben Schutzgebieten und Gebieten mit hohem Biodiversitätswert ausserhalb von geschützten Gebieten befinden		NB 28
<b>GRI 413: Lokale Gemeinschaften</b>	<b>2016</b>	
GRI 413-2: Geschäftstätigkeiten mit erheblichen oder potenziellen negativen Auswirkungen auf lokale Gemeinschaften		NB 28
<b>Ausgezeichnete Arbeitgeberin</b>		
GRI 3-3: Management von wesentlichen Themen	2021	NB 30
<b>GRI 401: Beschäftigung</b>	<b>2016</b>	
GRI 401-1: Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation		NB 30
GRI 401-3: Elternzeit		NB 32
<b>GRI 402: Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis</b>	<b>2016</b>	
GRI 402-1: Mindestmitteilungsfrist für betriebliche Veränderungen		NB 32
<b>GRI 403: Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz</b>	<b>2018</b>	
GRI 403-1: Managementsystem für Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz		NB 34
GRI 403-2: Gefahrenidentifizierung, Risikobewertung und Untersuchung von Vorfällen		NB 34
GRI 403-4: Mitarbeiterbeteiligung, Konsultation und Kommunikation zu Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz		NB 34
GRI 403-5: Mitarbeiterschulungen zu Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz		NB 34
GRI 403-6: Förderung der Gesundheit der Mitarbeitenden		NB 34
GRI 403-9: Arbeitsbedingte Verletzungen		NB 34
GRI 403-10: Arbeitsbedingte Erkrankungen		NB 34
<b>GRI 404: Aus- und Weiterbildung</b>	<b>2016</b>	
GRI 404-2: Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe		NB 33
GRI 404-3: Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmässige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten		NB 33
<b>GRI 405: Diversität und Chancengleichheit</b>	<b>2016</b>	
GRI 405-1: Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten		NB 31
<b>GRI 406: Nichtdiskriminierung</b>	<b>2016</b>	
GRI 406-1: Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemassnahmen		NB 34
<b>Wirtschaft und Unternehmensführung</b>		
<b>Wirtschaftliche Attraktivität</b>		
GRI 3-3: Management von wesentlichen Themen	2021	NB 37
<b>GRI 201: Wirtschaftliche Leistung</b>	<b>2016</b>	
GRI 201-1: Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert		NB 37
<b>Gute Corporate Governance</b>		
GRI 3-3: Management von wesentlichen Themen	2021	NB 40
<b>GRI 201: Wirtschaftliche Leistung</b>	<b>2016</b>	
GRI 201-2: Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen		NB 46
<b>GRI 205: Antikorruption</b>	<b>2016</b>	
GRI 205-3: Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Massnahmen		NB 44
<b>GRI 206: Wettbewerbswidriges Verhalten</b>	<b>2016</b>	
GRI 206-1: Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung		NB 44
<b>GRI 418: Schutz der Kundendaten</b>	<b>2016</b>	
GRI 418-1: Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes von Kundendaten und den Verlust von Kundendaten		NB 52

# Berechnungsgrundlagen

GRI 302-1, 302-4, 303-5, 305-1, 305-2, 305-3, 305-5, 306-3, 306-4, 306-5

## Periode und Basisjahr

Die Berichtsperiode (12 Monate) ist von 1. Juli bis 30. Juni des darauffolgenden Jahres. Damit kann die gesamte Heizperiode erfasst werden. Für gewisse erfasste Werte von Liegenschaften weicht die Abrechnungsperiode von der Berichtsperiode ab. Grund ist der Zeitpunkt der Rechnungsstellung durch die Werke, der sich nicht beeinflussen lässt.

Das Basisjahr für die Erhebung der Umweltkennzahlen ist 2011, das gleichzeitig dem Jahr der erstmaligen Publikation entspricht. Rückwirkende Anpassungen an Werten des Basisjahrs erfolgen nur bei wesentlichen Änderungen (>10%) des Konsolidierungskreises, insbesondere von Änderungen der Emissionsfaktoren, Portfolioanpassungen und Anpassungen der Energiebezugsfläche. Es wurden bisher keine rückwirkenden Anpassungen an den Werten des Basisjahres getätigt.

## Systemgrenze

Die Umweltkennzahlen zum Immobilienportfolio beziehen sich auf alle Liegenschaften, welche sich per 30. Juni der Berichtsperiode im Eigentum von Mobimo befanden.

Liegenschaften, die in der ersten Hälfte der Berichtsperiode (1. Juli bis 31. Dezember) devestiert wurden sowie Liegenschaften im Bau, Promotions- und Entwicklungsobjekte sowie Parkgaragen und akquirierte Objekte oder Objekte mit «Single Tenants», für die keine aktuellen Verbrauchsdaten oder Verbrauchsdaten der Vorjahresperiode vorliegen, werden nicht berücksichtigt.

Liegenschaften, die in der zweiten Hälfte der Berichtsperiode (1. Januar bis 30. Juni) devestiert wurden, sind für ihre Zeitdauer im Portfolio berücksichtigt (zwischen 6 und 11 Monate). Liegen Rechnungen nicht vor, werden Verbräuche des Vorjahres auf die Zeitperiode (12 Monate) hochgerechnet.

Liegenschaften, die in der Abrechnungsperiode in das Portfolio aufgenommen wurden (Akquisition oder Umklassierung) erscheinen per Ende der Abrechnungsperiode (30. Juni) im Anlagebestand und werden für die Zeitdauer im Immobilienportfolio berücksichtigt. Zeitpunkt und -dauer analog zu den Devestitionen.

## Methodik

Die Energiebezugsfläche (EBF) für jede Liegenschaft wird gemäss SIA 380 berechnet. Die Allokation der Treibhausgasemissionen zu den Scopes 1, 2 und 3 geschieht auf Objektebene (siehe Abbildung zu den Scope-Zuweisungen). Differenziert wird einerseits zwischen dem Energieverbrauch auf Allgemein- und Mieterflächen. Erfasst werden die Verbräuche aus dem Betrieb der Liegenschaften im Immobilienportfolio. Darin enthalten ist die Bereitstellung und Nutzung von Strom, Wärme, Kühlung und Wasser sowie die aus dem Strom- und Wärmeverbrauch entstandenen Treibhausgasemissionen. Biogene Emissionen werden nicht separat erfasst. Der ausgewiesene Gesamtenergieverbrauch umfasst den gesamten Wärmeverbrauch innerhalb des Immobilienportfolios sowie den Allgemein- und Eigentümerstrom (z.B. Parkgaragen). Die Differenz zwischen dem Gesamtenergieverbrauch und dem Allgemein- und Eigentümerstrom der Liegenschaft wird als Mieterstrom für die Treibhausgasemissionen als Scope-3-Emissionen bewertet. Wenn ein Mieter (Single Tenant) seine Energie direkt von einem Energieanbieter bezieht und die Verbräuche nicht bekannt sind, werden die Informationen per Direktanfrage eingeholt.

Treibhausgasemissionen, die auf die Eigenproduktion von Solarstrom, der den Mietern bereitgestellt wird, zurückzuführen sind, werden den Scope-3-Emissionen zugerechnet.

## Datenquellen

Die Energie- und Wasserverbrauchsdaten des Immobilienportfolios werden den Rechnungsbelegen entnommen (Rohdaten). Berücksichtigt werden die Rechnungen, die jeweils bis 10. Januar eintreffen. Mehr als 95% der Verbrauchsdaten basieren auf Rechnungen. Liegen Verbrauchsdaten oder Rechnungsbelege zum Jahresende nicht vor, werden Schätzungen des Verbrauchs erstellt. Diese Verbrauchsschätzung basiert auf Vorjahreswerten oder auf dem Durchschnitt der verfügbaren Monate der entsprechenden Zeitperiode. Die Verbrauchsschätzung basiert zusätzlich auf einem portfolio-internen Benchmark nach Nutzungsarten.

Die Abfalldaten des Portfolios wurden mittels der örtlichen Aufnahme der Containeranzahl, der Art, der Volumen, des Füllstands und der Abholintervalle berechnet. Um die Abfalldaten zu erhalten, wurden neben den Entsorgungspartnern und dem zuständigen Management

auch die vor Ort zuständigen Facility-Management-Anbieter einbezogen. Liegen (Teil-)Daten nicht vor, werden Schätzungen des Verbrauchs erstellt. Diese Abfallschätzung basiert auf portfoliointernen Benchmarks und Durchschnittswerten nach Nutzungsarten.

### Datenkontrolle und Datenqualität

Mobimo orientiert sich an der Bilanzierungsgrenze der Finanzkontrollmethode, indem sie zusätzlich zu den Verbrauchsdaten der Allgemeinflächen, auch die Daten der Mietflächen erhebt. Die Verbrauchsdaten werden anhand der Vorjahreswerte plausibilisiert. Liegenschaften mit wesentlichen Abweichungen zum Vorjahr (je nach Nutzung differenziert, Wärme: 6 kWh – 282 kWh pro m<sup>2</sup> EBF, Strom: 1 kWh – 296 kWh pro m<sup>2</sup> EBF, Wasser: 0,2 m<sup>3</sup> – 2,5 m<sup>3</sup> pro m<sup>3</sup> EBF) werden analysiert. Es erfolgen zusätzlich Stichproben während der Datenerfassung und des externen Prüfprozesses. Im Fall einer Grenzwertüberschreitung, die nicht zu plausibilisieren ist, werden plausible Vorjahreswerte oder Benchmarks der SIA 2040 (Tabelle 173) verwendet. Die Extrapolation aus Vorjahreswerten erfolgt, wenn Daten für mindestens 12 Monate vorhanden sind.

### Emissionsfaktoren

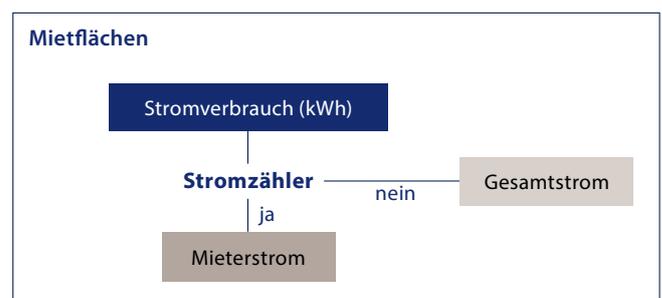
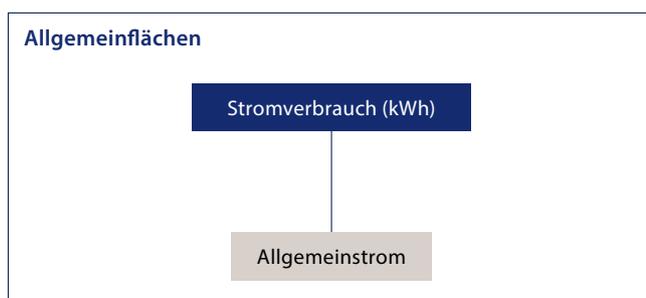
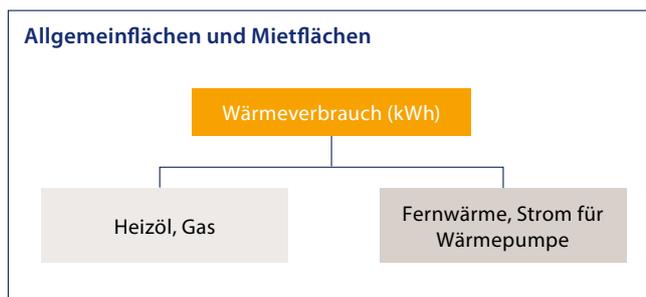
Um die aus dem Energieverbrauch resultierenden Treibhausgasemissionen (CO<sub>2</sub>-Bilanzierung für Scope 1, 2 und 3) zu berechnen, werden die nach Energieträger differenzierten Emissionsfaktoren nach DEFRA 2016 und Treeze 2017, gemäss GHG (Green House Gas) Protocol Corporate Standard (überarbeitete Auflage, Stand 2004), und GRESB-Standard verwendet. Die Aktualisierung erfolgt periodisch.

Die CO<sub>2</sub>-Bilanzierung wird für die Berichtsperiode auf Basis der erhobenen und erfassten Daten nach den jeweiligen Emissionstypen berechnet und summiert. Die bilanzierten Treibhausgasemissionen werden aggregiert als CO<sub>2</sub>-Äquivalente (CO<sub>2</sub>eq) ausgewiesen. Dem liegt eine Bewertung nach IPCC AR5 zugrunde, die beim Global Warming Potential (GWP) einen Zeithorizont von 100 Jahren annimmt. Die Bilanzierung beinhaltet die folgenden Treibhausgase: Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>), Methan (CH<sub>4</sub>), Lachgas (N<sub>2</sub>O), Fluorkohlenwasserstoffe (HFC), perfluorierte Kohlenstoffe (PFC), Schwefelhexafluorid (SF<sub>6</sub>) und Stickstoff-Trifluorid (NF<sub>3</sub>). Biogene CO<sub>2</sub>-Emissionen fallen nicht an.

- › Scope 1 beinhaltet die direkt vor Ort anfallenden Emissionen, die durch Wärmeversorgung (Öl, Gas) verursacht werden.
- › Scope 2 beinhaltet die indirekten Emissionen, die durch den Zukauf von Elektrizitätsversorgung/Allgemeinstrom (Strom und Kühlung) und Fernwärme verursacht werden.
- › Scope 3 beinhaltet die indirekten Emissionen, die durch Elektrizitätsversorgung/Mieterstrom (Strom und Kühlung) verursacht werden.

Heiztypen: Fernwärme, Öl, Gas, Wärmepumpe, Pellets, Schnitzel.

- › Strom: Für Strom werden seit 2021 die spezifischen, jeweiligen Stromprodukte für den Allgemeinstrom pro Liegenschaft (Market-based Ansatz) und – wenn verfügbar – produzentenspezifische Emissionsfaktoren verwendet. Dies betrifft bereits über 90% des direkt von Mobimo eingekauften Allgemeinstroms (Ökostrom-Produkt). Für die anderen gilt der Emissionsfaktor gemäss Strom-Mix Schweiz. Ab dem Jahr 2022 werden auch die Stromproduktanteile für den Gesamtstrom je Objekt erfasst. Dies ermöglicht die spezifischen, jeweiligen Stromprodukte für den Mieterstrom zu erhalten (Market-based Ansatz).



### Klimakorrektur

Die Rohdaten werden nach den offiziellen Heizgradtagen (gem. SIA 381/4 (2001 – 2010) sowie HEV) monatlich klimakorrigiert. Die Rohdaten werden dabei im Verhältnis der Heizgradtage aus der aktuellen Berichtsperiode zu den Heizgradtagen aus der Referenzperiode (Basisjahr bis aktueller Periode) korrigiert. Damit wird ein Vergleich der Verbrauchsdaten zu den Vorjahren möglich, d.h. kalte Winter und warme Winter werden angeglichen. Heizgradtage werden jeweils per Stichtag 30. November bestimmt. Wenn die Vorjahreswerte wesentlich abweichen (>10%), findet eine Korrektur in der nächsten Berichtsperiode statt.

### Scope-Zuweisung Absenkpfad 2050

In 2021 entwickelte Mobimo, basierend auf den 1,5°- und 2,5°-Klimazielen des Pariser Klimaabkommens und des Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM), einen CO<sub>2</sub>- und Energie-Absenkpfad. Bei der Zielsetzung wird die CO<sub>2</sub>- und Energieintensität auf Objekt- und Portfolioebene betrachtet. Der Absenkpfad bezieht sich auf die oben beschriebenen Systemgrenzen des Immobilienportfolios. Als Basisjahr gilt das Jahr 2020. Die Methodik zeigt die Entwicklung in fünf verschiedenen Szenarien auf, basierend auf geplanten Investitionen, Massnahmen und zukünftigen Annahmen sowie die Unterscheidung der Treibhausgasemissionen in den Scopes 1, 2 und 3.

	2020	2030	2050		2050
	CRREM 1,5°C Zielwert	CRREM 1,5°C Zielwert	CRREM 1,5°C Zielwert		
	22,9	14,5	1,7		
<b>Scope 1 + 2</b>	<b>10,8</b>	<b>6,0</b>	<b>1,0</b>	-44,4%	-90,8%
<b>Scope 1 + 2 + 3</b>	<b>15,5</b>	<b>10,0</b>	<b>1,5</b>	-35,5%	-90,3%
	kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>		



Ernst & Young AG  
Maagplatz 1  
Postfach  
CH-8010 Zürich

Telefon: +41 58 286 31 11  
Fax: +41 58 286 30 04  
www.ey.com/ch

An die Geschäftsleitung der  
**Mobimo Holding AG, Luzern**

Zürich, 28. April 2023

## Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

Wir wurden von Mobimo Holding AG (nachstehend «Mobimo») beauftragt, zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit die folgenden mit einem „☑“ gekennzeichneten Informationen im Nachhaltigkeitsbericht für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022, zu prüfen:

- ▶ Tabellen «Energieverbrauch und -intensität» und «Treibhausgasemissionen und Intensität der Treibhausgasemissionen» mit den Energie- und Emissionskennzahlen (nachstehend «die Kennzahlen») im Anlageportfolio auf Seite 17 des Nachhaltigkeitsberichts 2022 (nachstehend «der Bericht»).

Unser Auftrag beschränkte sich auf die Prüfung der oben erwähnten Kennzahlen. Insbesondere haben wir folgende Informationen und Kennzahlen des Berichts nicht beurteilt:

- ▶ Andere Informationen als die oben aufgeführten Nachhaltigkeitsindikatoren
- ▶ Kennzahlen für frühere Berichtsperioden
- ▶ Qualitative Aussagen



### Verantwortung der Geschäftsleitung der Mobimo Holding AG

Die Geschäftsleitung der Mobimo Holding AG ist für die Auswahl der Kriterien sowie die Erhebung und Berichterstattung der mit einem „☑“ gekennzeichneten Kennzahlen in Übereinstimmung mit den anwendbaren Kriterien verantwortlich. Diese Verantwortung umfasst die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung interner Kontrollen mit Bezug auf die Erstellung der Kennzahlen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind.



### Kriterien

Mobimo Holding AG definierte als massgebliche Kriterien (nachfolgend „die anwendbaren Kriterien“):

- ▶ Global Reporting Initiative Sustainability Reporting Standards (GRI Standards)

Eine Zusammenfassung dieser Guidelines kann der GRI Homepage entnommen werden. Wir sind der Auffassung, dass diese Kriterien für die Durchführung unseres Auftrags zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit angemessen sind.

Die Quantifizierung der Treibhausgasemissionen ist aufgrund unzureichender wissenschaftlicher Kenntnisse bezüglich der Emissionsfaktoren und der erforderlichen Werte zur Addierung der Emissionen verschiedener Gase mit Unsicherheiten behaftet.



### Unabhängigkeit und Qualitätssicherung

Wir haben die Unabhängigkeits- und sonstigen beruflichen Verhaltensanforderungen des *International Code of Ethics for Professional Accountants (inklusive der International Independence Standards)* des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code) eingehalten. Der IESBA Code legt fundamentale Grundsätze für das berufliche Verhalten bezüglich Integrität, Objektivität, berufliche Kompetenz und erforderliche Sorgfalt, Verschwiegenheit sowie berufswürdiges Verhalten fest.

Unser Unternehmen wendet den International Standard on Quality Control 1 an und unterhält dementsprechend ein umfassendes Qualitätssicherungssystem mit dokumentierten Regelungen und Massnahmen zur Einhaltung der beruflichen Verhaltensanforderungen, beruflichen Standards und anwendbaren gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen.



### Unsere Verantwortung

Unsere Verantwortung ist es, auf Grundlage erhaltener Prüfungsnachweise eine Schlussfolgerung über die obengenannten Kennzahlen abzugeben. Wir haben unseren Auftrag in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised) *Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information (ISAE 3000 Revised)* durchgeführt. Nach diesem Standard haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, um begrenzte Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Informationen im Bericht in allen wesentlichen Belangen frei von falschen Darstellungen sind, ob aufgrund von Verstössen oder Irrtümern.

Gemäss unserer Auftragsbestätigung erstreckt sich unsere Sorgfaltspflicht im Rahmen dieses Auftrags einzig auf die Unternehmensführung der Mobimo.

Unter Berücksichtigung von Risiko- und Wesentlichkeitsüberlegungen haben wir Prüfungshandlungen durchgeführt, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Wirtschaftsprüfers. Dies beinhaltet die Beurteilung von Risiken wesentlicher falscher Angaben in den obengenannten Kennzahlen. Bei einer Prüfung zur Erlangung von begrenzter Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer Prüfung zur Erlangung von hinreichender Sicherheit weniger umfangreich, so dass dementsprechend eine erheblich geringere Sicherheit gewonnen wird.



### Unsere Vorgehensweise

Im Rahmen unserer Arbeiten haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- ▶ Beurteilung der Angemessenheit der anwendbaren Kriterien und ihrer kontinuierlichen Anwendung
- ▶ Befragung von Mitarbeitenden, die für die Informationssammlung, -konsolidierung und -berechnung der mit einem „☑“ gekennzeichneten Informationen verantwortlich sind, zur Beurteilung des Prozesses zur Erstellung des Berichts, des Berichterstattungssystems, der Methoden der Datengewinnung und -aufbereitung sowie der internen Kontrollen, soweit sie für die prüferische Durchsicht der Informationen relevant sind
- ▶ Beurteilung der Kennzahlen durch Einsichtnahme in die Dokumentation der Systeme und Prozesse zur Erhebung, Analyse und Aggregation der Informationen und deren stichprobenartige Überprüfung
- ▶ Tests, Befragungen und Dokumenteneinsicht in Stichproben hinsichtlich der Erhebung und Berichterstattung der quantitativen Informationen
- ▶ Analytische Durchsicht des Berichts auf Plausibilität und Konsistenz mit den mit einem „☑“ gekennzeichneten Informationen

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Nachweise eine angemessene und ausreichende Grundlage für unsere Schlussfolgerung bilden.



### Schlussfolgerung

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind wir auf keine Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die mit einem „☑“ gekennzeichneten Informationen im Bericht nicht in wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den anwendbaren Kriterien aufgestellt worden sind.

**Ernst & Young AG**

**Mark Veser**  
Partner

**Claude-Aline Dubi**  
Manager

# Weitere Informationen

## Publikationsübersicht

### Geschäftsbericht



### Halbjahresbericht



### Nachhaltigkeitsbericht



Der Nachhaltigkeitsbericht erscheint jährlich in deutscher und englischer Sprache. Verbindlich ist die deutsche Originalversion.

Alle Publikationen und weitere Informationen sind auf [www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch) verfügbar.

## Kontaktadressen

### Mobimo Holding AG

Rütligasse 1  
CH-6000 Luzern 7  
Tel. +41 41 249 49 80  
[info@mobimo.ch](mailto:info@mobimo.ch)

### Mobimo Management AG

Seestrasse 59  
CH-8700 Küsnacht  
Tel. +41 44 397 11 11  
[info@mobimo.ch](mailto:info@mobimo.ch)

### Mobimo Management SA

Rue de Genève 7  
CH-1003 Lausanne  
Tel. +41 21 341 12 12  
[info-lausanne@mobimo.ch](mailto:info-lausanne@mobimo.ch)

## Impressum

Redaktion und Gesamtverantwortung:  
Mobimo Holding AG

Inhaltliche und gestalterische Konzeption, Beratung und Realisation:  
PETRANIX AG, Corporate and Financial Communications, Wollerau/Schweiz  
[www.PETRANIX.com](http://www.PETRANIX.com)

Datenerfassung:  
pom+, Zürich

Fotos:  
Markus Bertschi, Zürich ([www.markusbertschi.com](http://www.markusbertschi.com))  
Seite 21: Tonatiuh Ambrosetti, Montricher ([www.tonatiuh.ch](http://www.tonatiuh.ch))

Coverbild: Terrasse von Rue de Genève 7, Quartier du Flon, Lausanne  
Seite 14: Solaranlage auf dem Gebäude Les Merciers, Quartier du Flon, Lausanne  
Seite 22: Treppe vor Les Jumeaux, Quartier du Flon, Lausanne  
Seite 36: Place les Mercier, Quartier du Flon, Lausanne  
Seite 54: Korridor Les Jumeaux, Quartier du Flon, Lausanne



**Mobimo Holding AG**

Rütligasse 1  
CH-6000 Luzern 7  
Tel. +41 41 249 49 80  
info@mobimo.ch  
[www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch)